



**Ayuntamiento de Getafe**  
**Plaza Constitución, 1**  
**28901 - Getafe (Madrid)**

10-UB2-00206.1/2020  
 SIA 20/196

## INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL / DOCUMENTO DE ALCANCE

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/583639.9/20 del pasado día 23 de diciembre de 2020 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del SUI 07 "Perales del Río" (Antiguo PAU 3) en el término municipal de Getafe, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, formula el siguiente **documento de alcance del estudio ambiental estratégico**.

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 17 de diciembre de 2020 y número de registro 10/572070.9/20 el Ayuntamiento de Getafe solicita a la Dirección General de Urbanismo la emisión de Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según oficio remitido a los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y Suelo y la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013), indicando que:

*"Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial."*

Tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo y Suelo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Por tanto, la Dirección General de Urbanismo y Suelo con fecha 23 de diciembre de 2020 y número de registro 10/583639.9/20 remite oficio a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad adjuntando la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del SUI 07 "Perales del Río" (Antiguo PAU 3) de Getafe presentado por el Ayuntamiento.



Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 23 de diciembre de 2020 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 20 de enero de 2021, se comunica a la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Dirección General de Urbanismo, el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas. Se remite copia de dicha comunicación al Ayuntamiento de Getafe con fecha 11 de febrero de 2021.

El día 21 de enero de 2021 se solicita informe al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 15 de marzo de 2021 con registro de entrada número 10/003981.8/21.

El día 21 de enero de 2021 se solicita informe al Canal de Isabel II, recibándose respuesta el día 3 de septiembre de 2021 con registro de entrada número 10/437228.9/21.

El día 21 de enero de 2021 se solicita informe al Área de planificación y gestión de residuos, recibándose respuesta el día 16 de marzo de 2021 con registro de entrada número 10/124546.9/21.

Con número 10/319410.9/21 y fecha de registro 24 de junio de 2021 se recibe documentación complementaria remitida por el Ayuntamiento a requerimiento de la Dirección General de Urbanismo en relación con la contestación a las sugerencias recibidas durante el periodo de información pública. Aunque este es el título del escrito, el mismo solo da contestación a la solicitud de información complementaria de la Dirección General de Urbanismo pero no tiene contenido en relación con la información pública del avance.

Con fecha 8 de septiembre de 2021 se solicita a la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, como órgano sustantivo en el procedimiento, certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante del Plan de Sectorización y copia de las alegaciones recibidas. Se envía copia de dicha solicitud al Ayuntamiento de Getafe.

Con número 10/498302.9/21 y fecha 4 de octubre se recibe oficio del Ayuntamiento en el que se certifica que se han recibido 3 alegaciones/sugerencias.

## 1.2 Alegaciones derivadas del periodo de Información pública

La Junta de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2020, acordó someter a información pública el documento de Avance del Plan de Sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado del SUI 07 "Perales del Río" del PGOU de Getafe.

La publicación del acuerdo en el BOCM del día 24 de noviembre de 2020, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid por el plazo de treinta días.

En la documentación remitida se incluye certificado del jefe de la oficina de la Junta de Gobierno, de fecha 26 de enero de 2021, donde consta el trámite de información pública y las 13 alegaciones o sugerencias recibidas, dos de ellas presentadas por varios vecinos de Perales del Río y del Caserío de Perales del Río:

- El modelo territorial resultante de la modificación altera radicalmente el modelo territorial previsto en el PAU. Entienden que la ordenación de edificación multifamiliar en bloque abierto de 3 o 4 plantas, distribuidos en supermanzanas, es la menos conveniente para un espacio de transición



a un entorno natural de alto valor ecológico. No existe control en los volúmenes edificatorios resultantes. Se sugiere se ordena con la referencia al contiguo barrio del Caserío de Perales adaptado a la tipología de edificación multifamiliar de baja densidad.

- La construcción de estas viviendas no solo no suavizará el impacto en el entorno sino que lo sobrecargará autorizando un crecimiento desproporcionado y dejando al Caserío en situación discriminatoria.
- Se ignora en la evaluación medioambiental que la actuación es colindante con la Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuesta y Páramos del Sureste de Madrid”
- Deberá tenerse en cuenta las circunstancias litigiosas que concurren en el colector general de Perales y la zona Arqueológica.
- Estiman perjudicial para el acceso el diseño y disposición de la glorieta situada en el acceso al barrio del Caserío de Perales.

La alegación presentada por ADIF pone de manifiesto que el Avance del Plan de Sectorización contiene determinaciones que afectan a terrenos e instalaciones cuya gestión está encomendada a ADIF. Constan en este ámbito dos expedientes de desafectación del servicio público ferroviario. Hasta que no se culminen los procesos de desafectación no se podrá materializar sobre los suelos obra alguna ni podrán destinarse a otros usos distintos a los actuales ni modificarse su titularidad. Indican que las expropiaciones de la LAV que motivan este documento no solo afectan a la ED2 y R9, si no también R8.

Adif indica que las expropiaciones de la primera de estas líneas son anteriores a la aprobación del PAU 3 Perales del Río, sin embargo, no se tuvo en cuenta en los documentos. En el resumen ejecutivo del documento se cita que las parcelas calificadas como red supramunicipal coinciden con la superficie expropiada. Adif indica que esta afirmación es contradictoria con lo reflejado en los planos, en los planos se deduce que parte de las superficies expropiadas quedan calificados como Red General Espacio Libre y Viario.

ADIF ha sido encargado de elaborar los Mapas Estratégicos de Ruido para aquellos ejes con más de 30.000 circulaciones anuales y los correspondientes planes de acción. La línea Madrid Atocha – Bifurcación Málaga AV, ha sido incluida en la segunda fase de la elaboración de los citados mapas. En el mapa de zonas de afección se observa que puede haber incidencia en el ámbito de la presente modificación.

Todos estos aspectos relacionados anteriormente han sido tenidos en cuenta en la elaboración del presente informe.

### **1.3 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.**

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 21 de enero de 2021 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días, a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- AREA DE VIAS PECUARIAS (Acuse de recibo de fecha, 22/01/21)
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- D.G. AVIACION CIVIL



- DG EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A.PREVENCIÓN INCENDIOS (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- DG INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS. SERVICIO INSTALACIONES ELÉCTRICAS (Acuse de recibo de fecha, 22/01/21)
- DG PATRIMONIO CULTURAL (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- DG SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- DG DE CARRETERAS (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- DG DE URBANISMO (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN (Acuse de recibo de fecha, 1/02/21)
- MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)
- M.M.A. (CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO)
- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. (SEDE SOCIAL) (Acuse de recibo de fecha, 25/01/21)
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL (Acuse de recibo de fecha, 21/01/21)

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación recibido el 25 de enero de 2021.
- Dirección General de Emergencias, recibido el 8 de febrero de 2021.
- Área de Vías Pecuarias, recibido el 12 de febrero de 2021.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 2 de marzo de 2021.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibido el 4 de marzo de 2021.
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibido el 15 de marzo de 2021.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 16 de marzo de 2021.
- Dirección General de Aviación Civil, recibido el 5 de abril de 2021.
- Servicio de Sanidad Ambiental, recibido el 9 de abril de 2021.
- Red Eléctrica de España, S.A.U., recibido el 9 de abril de 2021.
- D.G. de Carreteras, Demarcación de carreteras del estado, recibido el 12 de mayo de 2021.
- Canal de Isabel II, recibido el 3 de septiembre de 2021.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibido el 25 de enero de 2021. La subdirección general de protección civil informa que no tiene observaciones o sugerencias que realizar. Sin embargo recuerda que el planeamiento urbanístico debe tener en cuenta los riesgos de protección civil que pueden afectarles. En el caso del municipio de Getafe se debe tener en cuenta el riesgo por transporte de mercancías peligrosas tanto por ferrocarril como por carretera, el riesgo químico por nube tóxica.

A continuación señala que, el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM) establece para el municipio de Getafe la necesidad de un Plan de actuación de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones. Y según el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid todos los municipios deberán elaborar el correspondiente Plan de Emergencias Territorial Municipal (PLATERMU) y Getafe aún no lo ha remitido para su supervisión e informe.

- Dirección General de Emergencias, recibido el 8 de febrero de 2021, que remite el informe del área de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid. Indican que el PS no desarrolla detalladamente algunos de los conceptos relacionadas con las materias competencia del área de prevención de incendios. Y por tanto se hacen una serie de sugerencias



en cuanto a seguridad en caso de incendios, distribución de hidrantes e influencia de terreno forestal.

- Área de Vías Pecuarias, recibido el 12 de febrero de 2021. En el mencionado informe recoge una serie de consideraciones y concluyen que para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se deberán recoger dichas consideraciones, principalmente el hecho de que las vías pecuarias estén bien grafiadas en los planos conforma a los planos del Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 2 de marzo de 2021. Realiza una serie de indicaciones:
  - El servicio de abastecimiento del núcleo urbano de Perales del Río es efectuado por el Canal de Isabel II.
  - Se comprueba que no se localizan cruces públicos en el interior del ámbito de actuación y la modificación se encuentra fuera de la zona de policía del río Manzanares.
  - Según el Plan Director de Saneamiento del municipio de Getafe en los nuevos desarrollos urbanísticos, entre los que se encuentra el ámbito ED2 del PAU-3 “Perales del Río” se plantea un tanque de retención de las primeras aguas de lluvia antes del vertido de aguas pluviales al río Manzanares. A este respecto se informa que es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo de conformidad a lo recogido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
  - La Modificación Puntual se encuentra en la zona protegida por área de captación de zonas sensibles del embalse del Rey en el Registro de Zonas Protegidas del Anexo 4 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.
- Área de Planificación de Carreteras, recibido el 4 de marzo de 2021.

Remiten una serie de aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la revisión de actuaciones de la red de carreteras autonómicas, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, relacionados en al apartado 3.2.7 del presente documento de alcance.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibido el 15 de marzo de 2021.

En relación con los espacios protegidos, informan que el proyecto se localiza fuera del Parque Regional del Sureste y de espacios Red Natura 2000. El Parque Regional se encuentra separado del ámbito de la modificación por la carretera M-301, y los terrenos colindantes con dicha estructura están clasificados como zona G a Ordenar por el Planeamiento urbanístico, y como zona B de Reserva Natural.

En los terrenos objeto de las obras no se identifican hábitats de interés comunitario, tratándose principalmente de terrenos agrícolas abandonados y eriales que no soportan vegetación de interés.

No obstante, dada la cercanía del Parque Regional del Sureste y de la ZEC ES3110006, durante el diseño y ejecución del proyecto se adoptarán todas aquellas medidas orientadas a evitar, atenuar y corregir los posibles impactos que pudieran producirse en el entorno, especialmente los orientados a la contaminación hídrica, atmosférica y edáfica, a las afecciones a la fauna y a la vegetación, a la emisión de ruido y al impacto sobre el paisaje.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 16 de marzo de 2021.





En el informe se indica la necesidad de completar el Estudio de Caracterización analítica con el análisis de las zonas en las que se detectan movimientos de tierra o acumulación de materiales. En el supuesto de detectarse indicios de contaminación se procederá con la Fase II.

- Dirección General de Aviación Civil, recibido el 5 de abril de 2021.

La Dirección General de Aviación Civil no tiene sugerencias que formular. Si bien parte del término municipal de Getafe (Madrid) se encuentra afectado por las determinaciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, el ámbito objeto de ordenación del “Avance de la Modificación del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del PAU 3 ‘Perales del Río’ de Getafe (Madrid)” no está incluido en los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

- Servicio de Sanidad Ambiental, recibido el 9 de abril de 2021.

Formulan una serie de requisitos sanitarios-ambientales, relacionados en el apartado 3.2.6 del presente documento de alcance, al objeto de proteger la salud de la población y que deberán ser particularmente considerados en las etapas posteriores de los proyectos de urbanización.

- Red Eléctrica de España, S.A.U., recibido el 9 de abril de 2021.

Informa que en el ámbito de la actuación, no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica de España.

- D.G. de Carreteras, Demarcación de carreteras del estado, recibido el 12 de mayo de 2021.

Informan favorablemente con una serie de condiciones, relacionadas en al apartado 3.2.8 del presente documento de avance.

Se adjunta copia de los mismos.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

### 2.1 Contenido

Consta de la siguiente documentación:

- 34\_CERTIFICADO\_JUNTA\_GOBIERNO.pdf
- 54\_REQUERIMIENTO\_DG\_URBANISMO.pdf
- 60\_OFICIO\_A\_DG\_URBANISMO.pdf
- DOC\_0\_INDICE\_DOCUMENTO\_ED3.pdf
- DOC\_0\_PORTADA\_CARPETAS\_ED2.pdf
- DOC\_0\_RESUMEN\_EJECUTIVO\_ED3.pdf
- DOC\_1\_MEMORIA\_ED3-3.pdf
- DOC\_2-ficha\_pau.pdf
- DOC\_3\_PLANOS.pdf
- DOC\_4\_NORMAS\_URBANISTICAS\_ED3.pdf
- DOC\_5\_VIABILIDAD\_ED2.pdf
- DOC\_6\_PROGRAMA\_DE\_ACTUACION\_ed2.pdf
- DOC\_7\_ANEXOS\_ED2.pdf
- DOC\_9\_DOCUMENTO\_INICIAL ESTRATEGICO.pdf
- DOC\_10\_INFORME\_DE\_IMPACTO\_NORMATIVO.pdf
- ESTUDIO\_DE\_CUMPLIMIENTO\_170-98\_2018.pdf
- PLANOS.pdf



El expediente de Plan Especial remitido carece de informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación. El documento presentado viene sin firma alguna.

## 2.2 Antecedentes Urbanísticos

A continuación se incluye un listado de las figuras de planeamiento tramitadas hasta la fecha:

- a) Programa de Actuación Urbanística PAU-3 “Perales del Río”, Aprobación definitiva por Comisión de Urbanismo 9 de Mayo de 2.000. BOCM 26-06-2000
- b) Plan Parcial único del PAU-3 “Perales del Río”. Aprobación definitiva Pleno 10 de Julio de 2.000. Publicación BOCM 03-10-2000
- c) 1ª Modificación del Plan Parcial del PAU-3 “Perales del Río”. Aprobación definitiva Pleno 15-10-2001. (BOCM 20/11/2001). Modifica parcelas municipales R11 y R12.
- d) Plan Especial. Aprobación Definitiva PE de infraestructura hidráulica del Plan Parcial SUI 07 PAU 3 Perales del Río de 18 de octubre de 2005. (BOCM 22/12/2005) SEA 114/05)
- e) Plan Especial. Aprobación definitiva PE de redes públicas de infraestructuras de telecomunicaciones para su interconexión canalizada en Perales del Río de 19 de julio de 2021. (BOCM 27/08/2021) SIA 20/166.

## 2.3 Descripción del ámbito. Objeto y características del área ordenada por el Plan

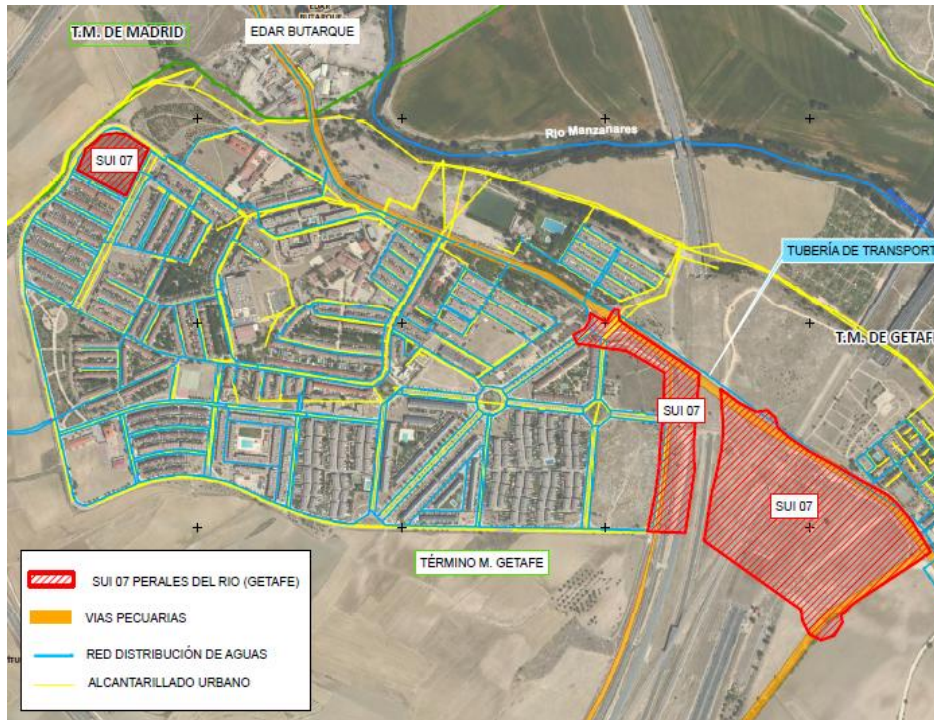
La presente modificación tiene como objeto la adecuación del ámbito este del sector a las nuevas infraestructuras que le han afectado y que hacen inviable la ejecución del planeamiento vigente.

El ámbito objeto de esta modificación se localiza en el PAU 3 “Perales del Río”, de Getafe. Los terrenos objeto de la modificación son clasificados por la revisión del Plan General de Getafe de 2004 como Suelo Urbanizable Incorporado. El sector se encuentra ya urbanizado y edificado en su mayoría, (en gran parte la urbanización ha sido recepcionada por el Ayuntamiento de Getafe), si bien la zona Este del sector se ha visto, con posterioridad a la aprobación del planeamiento, afectada por la ejecución de una serie de infraestructuras ferroviarias (AVE) y de carreteras (M-50), que atraviesan de Norte a Sur el ámbito, y que hacen imposible materializar las determinaciones del planeamiento vigente. Concretamente, las infraestructuras que afectan al ámbito son:

1. Línea de Alta Velocidad Madrid-Barcelona-Frontera francesa, tramo Madrid-Zaragoza. Salida de Madrid y conexión con la línea de alta velocidad Madrid-Sevilla. Expte. de expropiación 19GIF/99. Acta de ocupación 16-12-1999.
2. Autopista de circunvalación de Madrid M-50. Tramo: N-II \_N-IV. El proyecto de obras de construcción resultaría finalmente aprobado con fecha 28 de mayo de 2002. Declaración de impacto ambiental marzo de 2000.
3. Línea de Alta Velocidad entre Madrid (Atocha) y Torrejón de Velasco. Tramo Getafe-Pinto. Proyecto Septiembre de 2009.

El límite norte del ámbito espacial de la Modificación y coincidente con el trazado de la carretera M-301 discurre la Vereda del Camino de San Martín. En el extremo este de la Modificación también discurre la Vereda de Leganés a Perales del Río. De la documentación remitida, se desprende que el núcleo urbano de Perales del Río queda comprendido en la nueva delimitación de áreas de servidumbre de operación de aeronaves en sus maniobras de aproximación al aeropuerto Madrid-Barajas

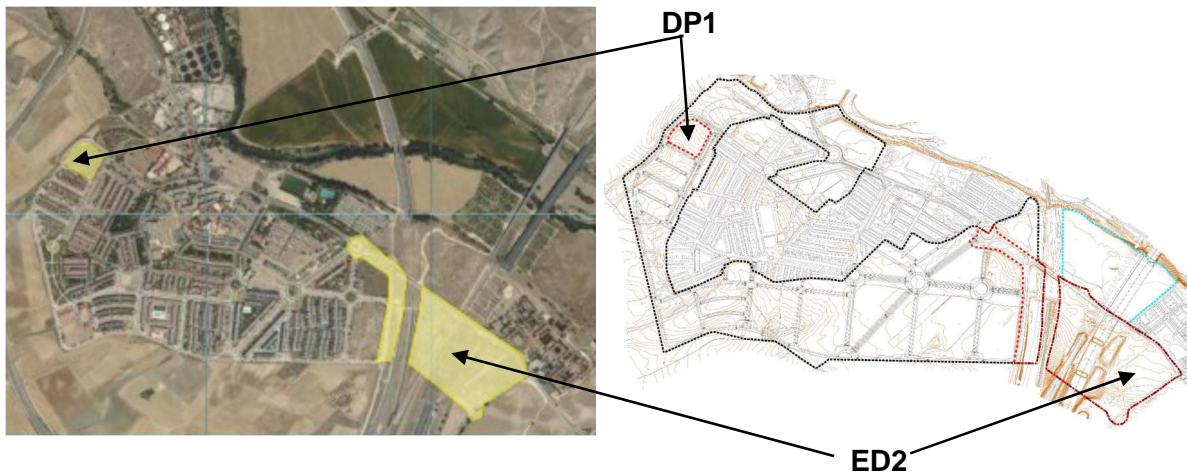




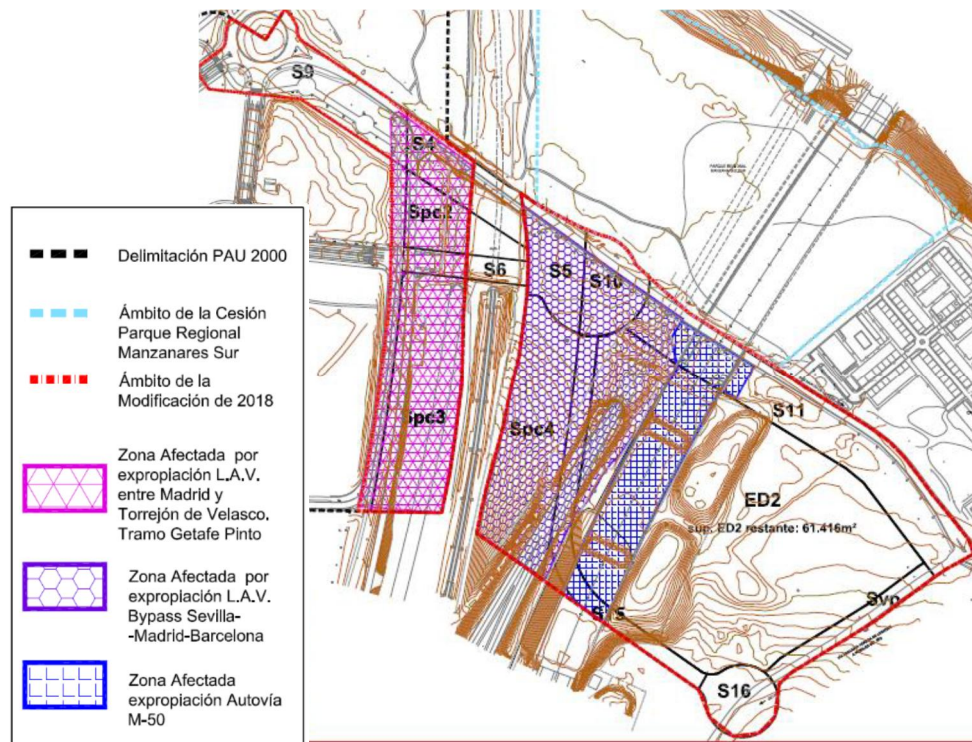
La modificación propuesta no afecta a la delimitación del PAU original, sólo a una superficie de 234.733 m<sup>2</sup> de los 1.150.000 m<sup>2</sup> del sector completo, planteando la reordenación de las parcelas afectadas por la expropiación de las infraestructuras, es decir, a todo el ámbito al Este de la Vía del AVE, con la parcela ED2 y los sistemas de redes adyacentes, y al lado oeste, por la afección que se produjo sobre las parcelas residenciales (R8 y R9) y la ampliación del viario V7, que atraviesa el ámbito norte a sur en paralelo al AVE.

Por otro lado, se ha incluido dentro de la Modificación la parcela DP1, situada al Oeste del sector SUI 07, no afectada por las nuevas infraestructuras, a donde se propone trasladar parte de las cesiones necesarias del ámbito ED2 para equipamientos.

Ámbito de la modificación sobre ortofoto







Los terrenos expropiados y las nuevas infraestructuras hacen necesario reorganizar los viarios de acceso a la zona de la ED2. Con posterioridad a la aprobación del planeamiento se ha ejecutado por parte del ayuntamiento un viario de conexión con Getafe, (V7) que cruza el ámbito de Norte a Sur, en el margen oeste de las vías del AVE, que también queda recogido en esta modificación del planeamiento.

Por tanto, el planeamiento que se modifica es el planeamiento de rango general PAU-3 “Perales del Río” mediante una modificación de carácter puntual procediendo a una reordenación de la zona afectada por las infraestructuras, manteniendo las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente, así como el aprovechamiento y la edificabilidad del sector, con el objetivo de incluir las nuevas infraestructuras y reordenar los terrenos afectados.

## 2.4 Descripción de alternativas

Según el documento presentado se han analizado varias alternativas de planeamiento, todas ellas recogen las afecciones de las infraestructuras de las dos líneas del AVE y de la M-50, reordenando la zona restante.

En todas las alternativas:

- Se mantiene el número de viviendas del ámbito, la edificabilidad y el aprovechamiento del ámbito ED2. No obstante al incluir la parte de la parcela R9 que fue sujeta a expropiación por ADIF los valores globales de aprovechamiento y edificabilidad en el total del ámbito de la Modificación se disminuyen 809 UA.
- Se cumplen los Estándares de cesión de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid tanto en el sector completo como en el ámbito de la modificación.
- No se disminuyen las zonas verdes ni los equipamientos.



- Se califican los suelos afectados por las infraestructuras del AVE y de la M50 como Red Supramunicipal de Protección Ferroviaria y Red Supramunicipal de Protección Carreteras respectivamente.

#### Alternativa 1:

- Se mantiene la actual sección de la vía-parque al Norte del ámbito, y plantea en la zona de la antigua ED2 un único viario central en fondo de saco que dará acceso a las nuevas parcelas de equipamiento y residenciales.
- Se crea una nueva ordenanza residencial libre colectiva Zona C “bloque en altura” que situaría las viviendas en torno a 10 plantas.
- La parcela DPI mantiene inalteradas todas sus condiciones urbanísticas.

#### Alternativa 2:

La alternativa de ordenación 2 asigna a las parcelas residenciales la ordenanza zona B “residencial colectiva” del resto del PAU, que supone un bloque abierto en 4 plantas (baja + 3 o 13m), ya que se considera una tipología edificatoria más lógica en una zona periférica del municipio y acorde al de las edificaciones cercanas.

- La ordenanza existente “Zona B: Residencial colectiva”, de aplicación en el resto del sector incluye solamente los usos residenciales protegidos. Se crea un nuevo grado de la ordenanza Zona B grado 3 “residencial colectiva libre”, que mantiene las determinaciones del grado 1, la altura máxima de 4 plantas y ocupación del 60% sobre rasante y 80% bajo rasante) pero para el uso vivienda libre.
- Desaparece la calificación como Vía Parque delimitando las parcelas concretas calificadas como zona verde y viario, y se plantea en la zona de la antigua ED2 un viario en forma de U que dará dos accesos a la zona desde la Vía Parque.

#### Alternativa 3:

La alternativa de ordenación 3 recoge la ordenación prevista en la alternativa 2 pero introduciendo una franja de protección acústica al Sur del ámbito. La proximidad de la carretera M-50 genera unos índices de ruido bastante elevados. Para adecuar los niveles de ruido a los permitidos por la normativa actual es precisa la ejecución de una barrera acústica, que se resuelve mediante un caballón de tierras de 30 m de ancho por 5 m de altura. Como es lógico se adaptan las superficies destinadas al resto de usos para dar cabida a esta barrera.

#### Análisis de alternativas.

La solución elegida es la alternativa 3. La principal diferencia de la alternativa 3 respecto a la alternativa 1 reside en que, la alternativa 1 mantenía inalteradas las superficies de redes locales y generales establecidas por el convenio urbanístico, lo que unido a la enorme superficie afectada por las nuevas infraestructuras ferroviarias y de carreteras hace que la superficie asignada a las parcelas residenciales se vea muy reducida. Esto hace necesario dotar a las parcelas residenciales de la alternativa 1 de una edificabilidad neta muy alta, creándose la necesidad de implantar la consecuente tipología edificatoria en altura, que nada tiene que ver con las tipologías de unifamiliar y residencial de baja densidad de las zonas periurbanas y en especial con la existente en la zona de Perales del Río.

La propuesta de ordenación seleccionada (alternativa 3), respeta la delimitación del ámbito, recogiendo la disminución del aprovechamiento y edificabilidad del sector, por el proceso expropiatorio del que fue objeto la parcela R9, por lo que el conjunto del ámbito y del sector disminuyen ambos conceptos en la misma medida. Se modifican las redes generales y supramunicipales por la aparición de nuevas



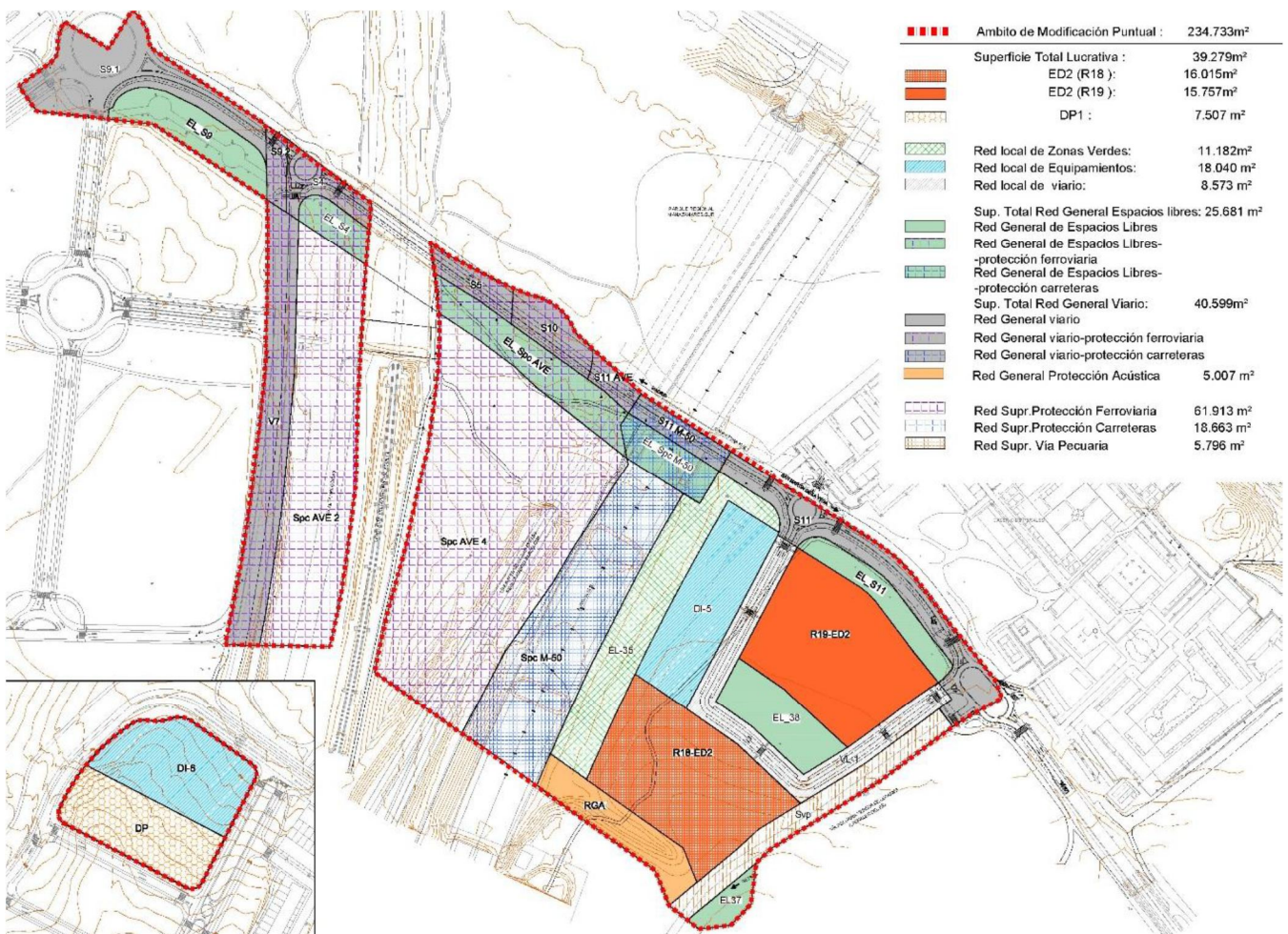


infraestructuras ferroviarias y de carreteras. No se disminuye la red general de espacios libres. Se modifica la ordenación pormenorizada pero se mantiene el número de viviendas del planeamiento vigente.

Así, la Modificación del Plan de Sectorización, mantiene el aprovechamiento y edificabilidad del ámbito de la ED2 y de la parcela DP1. Sin embargo se recoge la disminución de aprovechamiento y edificabilidad por el proceso expropiatorio del que fue objeto la parcela R9 (809 UA y/o 809 m<sup>2</sup>e), por lo que en el conjunto del ámbito y del sector se disminuyen ambos conceptos en la misma medida.

Por tanto, las parcelas objeto de la Modificación corresponden a las tres parcelas lucrativas siguientes del sector SUI 07:

- Parcelas de uso residencial multifamiliar R18 y R19 del ámbito ED2: 21.612 m<sup>2</sup> edificables para la parcela R18 residencial colectiva protegida, en bloque abierto, y 22.113 m<sup>2</sup> edificables para la R19, de los cuales 21.612 m<sup>2</sup> se destinarán al uso residencial libre en bloque abierto y 500 m<sup>2</sup> edificables a uso comercial, así como una superficie de 11.182 m<sup>2</sup> de zonas verdes.
- Parcela DP1 de uso Dotacional Privado con 5.250 m<sup>2</sup> edificables.



Propuesta resultante.



## 2.5 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

El estudio aportado se desarrolla en el ámbito de la ED-2 y se refiere a la porción del sector que circunscribe al enclave territorial aislado completo en suelo urbanizable sectorizado incorporado, comprendido en el Sector único "PAU-3 Perales del Río", entre la actual Avenida de los Rosales, antigua carretera regional M-301 a San Martín de la Vega al Noreste; la Línea ferroviaria de alta Velocidad Madrid- Sevilla al Noroeste; el límite del Plan Parcial con el suelo urbanizable no sectorizado al Suroeste y la carretera de Getafe a Perales del Río en los terrenos de la Vía Pecuaría clasificada como Vereda denominada "Vereda de Leganés a Perales del Río" al Sureste. El documento presentado como estudio del Decreto 170 está sin diligenciar ni firmar por técnico competente.

Tipo de red del ámbito: Según se indica en el documento se trata de una red separativa de aguas pluviales y residuales.

Destino final de las aguas residuales y pluviales: según la propuesta del Plan de Sectorización las aguas residuales del Sector ED2 se realizaría al interceptor IUP1 de hormigón armado de Ø600 mm. Este interceptor IUP1 recoge las aguas procedentes del polígono industrial de Los Olivos y de Perales del Río y las conduce a través de dos ramales (Oeste Ø800mm y Este Ø600 mm) hasta la estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) PERALES\_I. De aquí, se conducen las aguas hasta el bombeo y aliviadero asociado EBAR\_PERALES\_II, donde entronca con el emisario A2 del Sistema Sur por lo que el destino final de las aguas residuales es la EDAR SUR.

Las aguas pluviales del ámbito de estudio verterán, a través del colector Arroyo de los Frailes 1, al río Manzanares, según se indica en el estudio del cumplimiento del Decreto 170/98 aportado. No obstante, no se indica el punto exacto de vertido a cauce, por lo que deberá indicarse y establecer el punto exacto de vertido de las aguas pluviales a cauce en la siguiente fase.

Dotaciones: Se han tomado como referencia las dotaciones y coeficientes puntas publicados por el Canal de Isabel II para el cálculo de los caudales de consumo previsto por el desarrollo de nuevos usos.

### Caudal de aguas residuales:

Caudal medio: 4,45 l/s (3,84 l/s de uso Residencial; 0,61 l/s de uso Dotacional)

Caudal Punta: 12,43 l/s (10,62 l/s de uso Residencial; 1,82 l/s de uso Dotacional)

### Caudal de aguas pluviales

No se indican los caudales de aguas pluviales para los periodos de retorno de 5 y 10 años, respecto al ámbito de estudio objeto de la Modificación del Plan de Sectorización, por lo que deberán aportarse los siguientes datos:

Para la situación actual:

- Q para un periodo de retorno de 5 años
- Q para un periodo de retorno de 15 años

Para la situación futura:

- Q para un periodo de retorno de 5 años
- Q para un periodo de retorno de 15 años

### Trazado de la red saneamiento

En el ámbito se ha propuesto una red de saneamiento separativa.

Red de aguas residuales - La conexión exterior de la red de Aguas Residuales se realiza mediante colector de Ø400 mm que recogerá las aguas Residuales del Sector ED-2 y que conectará en el pozo





denominado P64.AN-11 con el interceptor IUP1 de hormigón armado existente de Ø600 mm de diámetro con un vertido a caudal punta de 14,69 l/s, siendo la capacidad de transporte a caudal máximo del colector de Ø600 mm existente de 286 l/s, con lo que el calado de llenado para el colector existente será de 96 mm representando un grado de llenado de 15,96 % en altura de colector y un porcentaje de llenado en superficie de área mojada del 10,33%.

Red de pluviales - Teniendo en cuenta que en el Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Getafe, para los vertidos de las primeras lluvias, plantea la necesidad de implantar un tanque Anti-DSP de unos 151,64 m<sup>3</sup> que eliminará las contaminaciones derivadas de las escorrentías de las primeras lluvias, estas primeras aguas pluviales contaminadas se derivarán de la red de aguas pluviales hacia la red de aguas residuales.

En este sentido, se indica que deberá localizarse en plano, el tanque Anti-DSP planteado para los vertidos de las primeras lluvias, previo al aliviadero, justificándose la disposición de terreno público para su ejecución y posterior gestión por parte de Canal de Isabel II, S.A. al haberse proyectado en terrenos de suelo no urbanizable, fuera de los terrenos del ámbito.

Afección a la red hidrográfica: No se ha descrito las afecciones producidas por los vertidos a la red hidrográfica, en concreto el efecto sinérgico que estos vertidos y los otros existentes aguas arriba

El documento inicial estratégico describe 3 cuencas (no se describen sin embargo en el documento sobre el estudio del Decreto 170), la cuenca 1, engloba las aguas pluviales que se generan en la parte oeste de la carretera M-301, así como la urbanización situada al oeste de la barrera producida por la M-50 donde se sitúa el punto más alto. Para esta cuenca se precisa un nuevo punto de conexión en el colector existente que discurre en paralelo al antiguo arroyo de los Frailes, al norte del “Caserío de Perales”, y que conduce las aguas a la EDAR Sur donde se gestiona el vertido, tras un tratamiento previo, al río Manzanares.

La Cuenca 2 corresponde con la cuenca menor que actualmente recoge la zona intermedia de la antigua carretera M-301 y que se encuentra en el tramo entre la M-50 y la línea del AVE, vertiendo las aguas a terrenos colindantes.

Cuenca 3, se sitúa al este del ámbito de la ED2 y recogería las aguas del tramo restante de la antigua carretera M-301 para conectar con el colector existente en la glorieta de la calle Guadarrama.

## 2.6 Descripción acústica

No se aporta estudio acústico postoperacional alguno, tan solo se aporta una imagen del Mapa Estratégico de Ruido del Ministerio de Fomento para la M-50 exclusivamente del periodo noche.

Así mismo, el estudio ambiental estratégico no aporta dato alguno ni sobre la M-301 ni sobre las líneas ferroviarias y concluyen que “previsiblemente los niveles acústicos en el ámbito de estudio, con respecto a los existentes antes de la Modificación, no se verían significativamente alterados” sin embargo, en la descripción de las alternativas, en la alternativa 3 que es la alternativa seleccionada, se indica que el ruido generado por la carretera M-50 tiene cierta significación que se resuelve mediante un caballón de tierras de 30 m de ancho por 5 m de altura.

### Caracterización de la situación acústica:

El estudio ambiental estratégico indica que las fuentes principales de ruido en la zona de estudio son la antigua carretera M-301, la autopista M-50 y las líneas ferroviarias de largo recorrido,



La antigua Carretera M-301, a su paso por el barrio de Perales del Río, ha visto cambiada su funcionalidad, convirtiéndose en una vía urbana, al ser desviado el tráfico de paso que circulaba por este enclave procedente o con destino a la zona de San Martín de la Vega por la nueva variante, de cinco kilómetros de longitud, que además comunica las autopistas M-45 y M-50.

#### Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental dentro del ámbito de estudio son las diferentes infraestructuras viarias o carreteras ya existentes:

- Antigua carretera M-301,
- Autopista M-50
- líneas ferroviarias de largo recorrido.

#### Zonificación de Áreas Acústicas:

El documento presentado carece de zonificación en áreas acústicas.

#### Medidas preventivas y correctoras propuestas:

El documento presentado carece de medidas preventivas y correctoras salvo en la descripción de la alternativa.

### **3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

#### **3.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las consultas realizadas descritas en el apartado 1.3. del presente documento de alcance y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el procedimiento de aprobación del Plan de Sectorización procederá informar sobre determinados aspectos ambientales, por razón de su afección. Concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y a la calidad de los suelos para el desarrollo urbanístico. Se tomará en consideración la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan de Sectorización y Plan Parcial, a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los reales decretos que la desarrollan, y del informe sobre la viabilidad de los usos propuestos en función de la calidad de los suelos (art. 61 de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid).

Para la emisión de los informes correspondientes a la citada legislación, la documentación que se remita deberá estar debidamente diligenciada y vendrá acompañada de informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación, suficiencia documental, tanto en lo que se refiere a contenido sustantivo como a documentación, así como instrumento de planeamiento urbanístico a informar y fase de aprobación.



### 3.1.1. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En la presente fase, no se ha presentado ningún estudio de contaminación acústica. Por tanto, en la próxima fase, se presentará un estudio acústico donde se deberá completar la información existente, teniendo en cuenta lo anteriormente informado, justificando que las medidas propuestas en el documento son suficientes para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito, con al menos el siguiente contenido:

#### A. Zonificación acústica

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Clasificación de las áreas acústicas en atención al uso predominante del suelo.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad, de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes. Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación de la extensión geográfica de una área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

#### B. Evaluación de la contaminación acústica

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).



Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980". La IMH a aplicar al periodo "tarde" será la correspondiente a dos horas del periodo diurno a la que se añadirá la IMH de otras dos horas del periodo nocturno.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

A este respecto ADIF indica que puede haber incidencia en el ámbito de la presente modificación recogido en los Mapas Estratégicos de Ruido de la línea Madrid Atocha –Bifurcación Málaga AV que ADIF ha sido encargado de elaborar.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan.

Según lo informado por la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, *"Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público."*





### 3.1.2. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de septiembre de 2021, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

- **Respecto a la depuración de las aguas residuales**

Los vertidos procedentes del PAU 3 son incorporados al Sistema de Depuración Madrid, y tratados en la EDAR Sur.

De acuerdo con los datos contenidos en la documentación remitida y aplicando las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), los caudales medios de aguas residuales que genera los dos ámbitos de la Modificación son 351,2 m<sup>3</sup>/día para el ámbito ED2 y 35,9 m<sup>3</sup>/día para la parcela DP1, que podrán ser tratados en la EDAR Sur.

- **Respecto a la red de saneamiento**

Actualmente existe en las inmediaciones del ámbito afectado por la Modificación del Plan de Sectorización red de saneamiento de tipo separativa gestionada por Canal de Isabel II, S.A, por lo que la nueva red de saneamiento a instalar será igualmente de tipo separativa.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por cada actuación.

El vertido generado por el ED2 y la DP1 se incorporará a colectores existentes con capacidad suficiente para la evacuación de los vertidos.

- **Parcela DP1:** en las calles perimetrales de la Parcela, calles Selma Lagerloef, Hoces del Cabriel, Albert Camus y Nadine Gordimer, existe red de alcantarillado municipal gestionada por Canal de Isabel II, S.A., de tipología separativa, desde la que poder atender la demanda de vertido de la parcela DP1.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación del Plan de Sectorización, el promotor de la parcela DP1 deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A. para la contratación y ejecución de las acometidas. Al conectarse las edificaciones previstas a red de tipología separativa, se deberán disponer dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

- **Ámbito ED2:** con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de saneamiento, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de **Sistemas Urbanos de Drenaje**



**Sostenible (SUDS)**, que eviten/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación.

Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A. De acuerdo con el *Estudio Hidráulico y de Diagnóstico de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Getafe*, redactado por Canal de Isabel II, S.A. en noviembre de 2016, la conexión de las aguas residuales deberá hacerse al interceptor IUP1 de 600 mm de diámetro, al norte del caserío de Perales del Río.

Previa a la conexión de la red de alcantarillado interior, deberán estar ejecutadas y puestas en servicio las obras de la EBAR de "Perales del Río", aguas arriba de la conexión al Tramo A2 del Colector-Emisario de Getafe del Sistema de Saneamiento Sur.

Por otro lado, y en relación con el tanque anti-DSP propuesto al final del colector de pluviales, previo al aliviadero, se deberá justificar la disposición de terreno público para su ejecución y posterior gestión por parte de Canal de Isabel II, S.A. al haberse proyectado en terrenos de suelo no urbanizable, fuera de los terrenos del ámbito.

El proyecto de la red de saneamiento interior, que deberá ejecutarse por viarios o espacios libres públicos, deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado a incluir en el proyecto de urbanización información sobre la red de alcantarillado existente en la zona, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.

- **Respecto al riego de zonas verdes públicas**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Con fecha 25 de enero de 2006, el ayuntamiento de Getafe y Canal de Isabel II suscribieron un *Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público*, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EBAR Cuenca Media del Arroyo Culebro, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Getafe.

En cuanto al ámbito ED2, se señala que en las inmediaciones de la actuación no discurre ninguna tubería desde la que suministrar agua regenerada para el riego de zonas verdes públicas de este ámbito, por lo que se propone el riego de las mismas desde la red de distribución de agua para consumo humano, ya que de acuerdo con las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento* de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha.

Las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod.2020), siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con



contador. El proyecto de la red de riego deberá remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

- **Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.**

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados, lo cual resulta aplicable a la tramitación de los planes de sectorización conforme al artículo 58.2 de la citada norma legal.

El ámbito territorial del término municipal de Getafe objeto de sectorización afecta a la siguiente infraestructura de abastecimiento titularidad de Canal de Isabel II, adscrita a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

- Conducción de transporte Ø 300 mm.

Se adjunta como Anexo II, la documentación gráfica esquemática que recoge la infraestructura afectada por el plan de sectorización, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberán poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para coordinar la realización de los levantamientos topográficos que se estimen oportunos y necesarios para la correcta ejecución del planeamiento urbanístico.

El Plan de Sectorización del Sector SUI 07, en el término municipal de Getafe deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2.b), y 36.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dicha infraestructura deberá calificarse en el Plan de Sectorización como Red Pública de Infraestructura Social de Abastecimiento, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

En relación con conducción de transporte que ha sido relacionada, el documento de Avance de la Modificación del Plan de Sectorización del Sector SUI 07 de Getafe grafiará las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) correspondientes a la referida conducción de aducción, con el régimen de protección previsto en el apartado IV.5.1 de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas 2020), en el que se define lo siguiente:

#### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda. Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.



- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

En este sentido, la BIA de la conducción de transporte de 300 mm tiene un ancho de 5 metros, es decir, 2.50 metros a cada lado del eje de la conducción.

### Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II. Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización del Sector SUI 07, en el término municipal de Getafe, deberán incluir un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización que aplique Canal de Isabel II.

Cabe mencionar que, a la vista del futuro proyecto de urbanización, el mismo no podrá ser aprobado definitivamente sin contar con las preceptivas conformidades técnicas de Canal de Isabel II, S.A, como así se recoge el Punto 3.2. "CERTIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS" del Documento de Avance de la Modificación del Plan de Sectorización del Sector SUI 07, el cual dispone que:

"Una vez desarrollado el Proyecto de Urbanización definitivo se solicitarán las conformidades técnicas de las redes de Electricidad, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y telecomunicaciones propuestas así como de la viabilidad de los suministros". El Proyecto de Urbanización incorporará las determinaciones que se deriven de las diferentes conformidades técnicas, así como de la viabilidad de los suministros, para su posterior aprobación definitiva.

Asimismo, el Plan de Sectorización establecerá que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II serán de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II.





En este sentido el Estudio Ambiental Estratégico deberá actualizar el estudio sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre aportado, de fecha julio de 2018, teniendo en cuenta lo señalado por el Canal de Isabel II en su informe de septiembre de 2021. Las conclusiones y determinaciones del estudio de cumplimiento del Decreto 170/1998 deben ser coherentes con la propuesta y tratamiento urbanístico de las redes de saneamiento y en cualquier caso deberá indicarse:

- Definición y cuantificación de los caudales a conectar a infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Ubicación de los puntos de vertido previstos a cauce público.  
En este sentido, En el cálculo de los caudales de pluviales, no se han indican los periodos de retorno considerados, ni el punto concreto de vertido al colector arroyo de los Frailes ni al río Manzanares. En la próxima fase debe calcularse el caudal de vertido en cada uno de los puntos de vertido que se propongan y analizar la suficiencia de las redes para su evacuación, el funcionamiento del tanque Anti DSP propuesto y el efecto de los vertidos sobre los arroyos receptores, tal y como se ha reclamado también en el punto correspondiente del documento de alcance.
- Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o proyecto que den servicio al ámbito y titularidad de las mismas, con plano completo donde figuren todas las infraestructuras de saneamiento, incluida la propia red del ámbito  
En este sentido, se indica que deberá localizarse en plano, el tanque Anti-DSP planteado para los vertidos de las primeras lluvias, previo al aliviadero, justificándose la disposición de terreno público para su ejecución y posterior gestión por parte de Canal de Isabel II, S.A. al haberse proyectado en terrenos de suelo no urbanizable, fuera de los terrenos del ámbito.
- Planos de las cuencas de escorrentía en que se ubica el ámbito. El documento presentado menciona que los planos de las cuencas de escorrentías se encuentran recogidos en el Estudio Hidrológico, sin embargo no se ha aportado el mencionado estudio hidrológico.  
Se indica que paralelamente se realizará el correspondiente Estudio Hidrológico para aportarlo a la Confederación Hidrológica del Tajo, junto a la petición de vertido de las aguas pluviales (página 9 del Estudio de cumplimiento del Decreto 170/98). En este sentido, se recuerda que dicho estudio debe ser parte del plan sometido a procedimiento y se solicitará informe a CHT en relación con la documentación objeto de aprobación inicial.

### 3.1.3. Estudio de caracterización de la calidad del suelo para planeamiento urbanístico

En el apartado de Calidad del suelo del Documento Inicial Estratégico del Avance de la Modificación del Plan de Sectorización se incluye un Estudio Histórico y del Medio Físico donde, utilizando las fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 2001, 2010 y 2017, localizándose como usos históricos mayoritarios los cultivos agrícolas de secano y una hacienda, el Caserío de Perales.

En la ortofotografía de la década de los 90, se constata un crecimiento residencial en torno a esta instalación y también se ejecutan gran parte de las infraestructuras actualmente existentes (viarias y ferroviarias). No obstante, en lo que se refiere específicamente a las parcelas objeto de la Modificación, estas han tenido siempre usos agrarios o bien, terrenos sin uso, al haber sido éstos trabajos abandonados.

Los usos históricos mayoritarios detectados consisten en cultivos agrícolas de secano y una hacienda, el Caserío de Perales. En la ortofotografía de la década de los 90, se constata un crecimiento residencial en torno a esta instalación y también se ejecutan gran parte de las infraestructuras. No obstante, en lo que se refiere específicamente a las parcelas objeto de la Modificación, estas han tenido siempre usos agrarios o bien, terrenos sin uso, al haber sido éstos trabajos abandonados.



Las nuevas parcelas lucrativas resultantes se adscriben a la Zona B de la ordenación del Plan Parcial, residencial colectiva, a la que se añade el uso dotacional privado.

Teniendo en cuenta lo expuesto con anterioridad y tal y como indica el Área de Planificación y Gestión de Residuos en su informe sectorial, *“se deberá completar el estudio de Caracterización Analítica, Fase I, con el análisis de las zonas en las que se detectan movimientos de tierra o acumulación de materiales, probablemente aparecidos como consecuencia de la ejecución de las distintas infraestructuras. Si como parece por las fotografías aéreas posteriores a 2003, existe o existió, acumulación de residuos o vertidos incontrolados, se deberá proceder a realizar una caracterización analítica de la calidad del suelo de estas zonas mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio), con el fin de asegurar su carácter o tipología, de conformidad con el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. En el supuesto de detectarse indicios de contaminación se procederá con la Fase II. Se adjunta el documento de Directrices para facilitar la redacción de este documento”*.

Asimismo, y con carácter general, se deberá incluir en el articulado del documento normativo de la Modificación del Plan de Sectorización, el siguiente texto: *“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto”*.

### 3.2. Condicionantes y protecciones ambientales específicos.

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

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

#### 3.2.1. Condicionantes de la Dirección General de Emergencias. Servicio de prevención de incendios.

En relación con las competencias del área de prevención de incendios se incluyen las siguientes sugerencias:

- **Seguridad en caso de incendios**, en aplicación del CTE DB-SI 5, se aconseja que todos los viales cumplan con lo prescrito en él:
  - Anchura mínima libre:  $\geq 3,50$  m.
  - Altura mínima libre o gálibo:  $\geq 4,50$  m.
  - Capacidad portante del vial: 20 kN/m<sup>2</sup>.

En giros e intersecciones de viales los radios de giro de los vehículos de emergencias indicados en CTE tendrán mínimos entre 5.30m. y 12.50 m. con una anchura libre para circulación de 7.20 m.



- **Distribución de Hidrantes**, según el CTE DB-SI 4, se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas. El nº de hidrantes planteados en los nuevos viales (según plano S-02) se considera suficiente, debiendo asegurarse que su distribución sea la adecuada para cumplir con este requisito.

Los hidrantes contra incendios deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.

- **Influencia de Terreno Forestal**, según CTE DB-SI 5 (Franjas de protección y las medidas a adoptar sobre viviendas en proximidad a este entorno)

Según la Cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, no se encuentra afectado por el DECRETO 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), ya que el municipio de Getafe, no se encuentra dentro del listado de municipios con alto riesgo de incendio forestal.

### 3.2.2. Condicionantes de la Dirección General de Agricultura. Área de Vías Pecuarias

Las vías pecuarias del municipio de Getafe se encuentran clasificadas de acuerdo al “Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Getafe” aprobado por Orden Ministerial del 17 de septiembre de 1932 (Deslindadas por O.M. de 7 de febrero de 1936), estando afectadas por el Ámbito de Actuación las siguientes:

- Vereda del Camino de San Martín. Anchura legal de 20,89 metros.
- Vereda de Leganés a Perales del Río, con dos ramales, uno con una anchura legal de 20,89 metros y otro, de anchura variable, y obtenido como consecuencia de las obras de ampliación del AVE, para dar continuidad a la citada vía pecuaria.

En consecuencia, y dado que el Deslinde es el procedimiento administrativo en virtud del cual se determinan los límites de la vía pecuaria, resulta que la superficie de terreno deslindada se considera Dominio Público Pecuario, siendo de aplicación la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la legislación básica del Estado, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Por tanto, estudiada la documentación presentada se realizan las siguientes consideraciones:

#### “DE CARÁCTER GENERAL

- Las Vías Pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del “Avance del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del SUI 7 “Perales del Río” en el T.M. de Getafe”
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.



## DE CARÁCTER PARTICULAR

### INFORMACION URBANÍSTICA. MEMORIA

- Es necesario corregir la denominación correcta de las vías pecuarias con su anchura legal correspondiente y de acuerdo al Proyecto de Clasificación y Deslinde de las vías pecuarias de Getafe. (En el Área de Vía pecuarias existe a su disposición, un fichero en AutoCAD con la restitución de la capa de vías pecuarias tras el Proyecto de Deslinde, que delimitan fehacientemente el Dominio Público Pecuario)

### MEMORIA DE ORDENACION

- **Ficha Urbanística.** En la Ficha Urbanística que se ve afectada por vías pecuarias (tanto por estar incluidas dentro del ámbito de las mismas, como por ser colindantes, o por sus accesos u otras afecciones), además de grafiar las vías pecuarias con la misma trama que se haya utilizado en los planos del Avance del Plan de Sectorización, y de indicar la superficie que corresponde a la “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, se deberá especificar lo siguiente:

*Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.*

*Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.*

*Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada será remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe, **sugiriéndose que se acondicionen las vías pecuarias y que el tratamiento sea conjunto con las zonas verdes colindantes.***

### CARTOGRAFIA

- Es necesario grafiar la Red de Vías pecuarias en todos los planos del documento, e incorporarla a la leyenda como Red Supramunicipal Vía Pecuaría.”

#### 3.2.3. Condicionantes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En relación con las competencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT):

Analizada la documentación aportada, así como la cartografía 1:25.000 del IGN y la fotografía aérea disponible, se comprueba que no se localizan cauces públicos en el interior del ámbito de actuación. Si bien, teniendo en cuenta que al norte del ámbito se localiza el río Manzanares, se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). De la revisión del citado visor del SNCZI se puede comprobar que el ámbito de la modificación se encuentra fuera de la zona de policía del río Manzanares.

En relación a las redes e infraestructuras de saneamiento, en el documento Estudio cumplimiento Decreto 170/98 se indica que las redes de saneamiento son de tipo separativo.

Las aguas residuales generadas en el ámbito son recogidas por el interceptor IUP1 siendo el destino final de las mismas la EDAR Sur, en el término municipal de Getafe. Consultado el Censo de Vertidos Autorizados publicado por este Organismo y actualizado a 30 de junio de 2020, consta el Ayuntamiento





de Madrid como titular de una autorización de vertido con destino al río Manzanares, procedente de la EDAR Sur.

Respecto a las aguas pluviales, se ha realizado un cálculo de los caudales generados en el ámbito a partir del método racional obteniendo un valor de 0,549 m<sup>3</sup>/s para un periodo de retorno de diseño de red de 10 años.

Según se indica en el Plan Director de Saneamiento del municipio de Getafe en los nuevos desarrollos urbanísticos, entre los que se encuentra el ámbito ED2 del PAU-3 "Perales del Río" se plantea un tanque de retención de las primeras aguas de lluvia antes del vertido de aguas pluviales al río Manzanares.

El mencionado Plan Director establece un volumen específico de estructura anti-DSP de 20 m<sup>3</sup> por cada hectárea impermeable. Siendo la superficie drenante de 75.822 m<sup>2</sup> se obtiene según este criterio un volumen de tanque anti-DSP de 151,64 m<sup>3</sup>.

Una vez que las aguas pluviales pasen por el tanque serán conducidas a través de un colector de Ø800 mm hasta su vertido en el río Manzanares. Según se indica, el punto de vertido será mediante aletas y protección de escollera y se sitúa en las coordenadas UTM30N: X:445 684 Y:4 463 931.

A este respecto se informa que es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo de conformidad a lo recogido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

Sin embargo, la Modificación Puntual se encuentra en la zona protegida por área de captación de zonas sensibles del embalse del Rey identificada con el código ESCM844 en el Registro de Zonas Protegidas del Anexo 4 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

Una vez señalado lo anterior se significa que en la puesta en práctica de las actuaciones planteadas por la modificación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- Se informa que la red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en 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 complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- Los vertidos de aguas pluviales deberán contar con la preceptiva autorización, de acuerdo con la vigente legislación de agua.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

### 3.2.4. Condicionantes de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales

El informe emitido por el Área del Parque Regional del Sureste de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, concluye que:

El SUI 07 Perales del Río de Getafe, objeto del presente informe, se localiza en terrenos que no están incluidos en espacios Red Natura 2000, ni en el Parque Regional del Sureste ni afectará a formaciones vegetales de interés o hábitats de interés comunitario, según la cartografía de hábitats disponible actualmente. Tampoco afecta montes preservados, de utilidad pública o a humedales catalogados. Por ello se considera que, en relación con los espacios protegidos, el proyecto no tendrá efectos directos o indirectos apreciables. Se trata de terrenos que están calificado por el planeamiento municipal como SUELO URBANIZABLE INCORPORADO, que se haya en su mayoría ya urbanizado.

El Parque Regional se encuentra separado del ámbito de la modificación por la carretera M-301, y los terrenos colindantes con dicha estructura están clasificados como zona G, a ordenar por el planeamiento urbanístico y como zona B de Reserva Natural. No obstante, dada la cercanía del Parque Regional del Sureste y de la ZEC ES3110006, durante el diseño y ejecución del proyecto se adoptarán todas aquellas medidas orientadas a evitar, atenuar y corregir los posibles impactos que pudieran producirse en el entorno, especialmente los orientados a la contaminación hídrica, atmosférica y edáfica, a las afecciones a la fauna y a la vegetación, a la emisión de ruido y al impacto sobre el paisaje.



Una vez realizada la consulta cartográfica correspondiente, se comprueba que en los terrenos objeto de las obras no se identifican hábitats de interés comunitario, tratándose principalmente de terrenos agrícolas abandonados y eriales que no soportan vegetación de interés.

Sin embargo, el estudio de impacto ambiental, si lo hubiese, deberá incluir un estudio de flora y vegetación afectada por el proyecto, realizado por un técnico competente, detallándose especies, número de individuos o superficie afectada por las obras. Asimismo, un técnico competente en materia de fauna elaborará un estudio sobre la fauna presente en las zonas de actuación.

En el estudio de impacto ambiental quedarán recogidas las medidas preventivas, correctoras y complementarias precisas con el fin de prevenir, corregir, atenuar y compensar las afecciones al medio, de tal manera:

- Se planificarán los movimientos de la maquinaria, cuidando en lo posible el trazado de los caminos de obra y la ubicación de los acopios para minimizar los daños al suelo y a la vegetación. Los movimientos de tierras se reducirán a lo imprescindible para así minimizar los impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
- Se hará la retirada, acopio y mantenimiento de los horizontes superficiales del suelo para facilitar posteriormente la restauración de las superficies mediante la revegetación del suelo desplazado, si fuera a realizarse.
- No se realizarán acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y entrañen riesgo de arrastre de materiales y sustancias, o que puedan ser origen de procesos erosivos intensos.
- Se realizará la revegetación rápida de taludes, terraplenes y superficies desnudas, para evitar el desencadenamiento de procesos erosivos y la pérdida de suelo.
- No se realizarán obras en horario nocturno, siempre que sea posible, procurándose en todo momento minimizar las molestias generadas a la fauna del lugar.
- Una vez finalizada las obras, no quedarán en el entorno acopios, residuos o materiales de ningún tipo.

### **3.2.5. Condicionantes de la Dirección General de Economía Circular. Área de Planificación y Gestión de Residuos.**

Conforme indica el informe sectorial del Área de Planificación y Gestión de Residuos, se deberá completar el Estudio de Caracterización analítica Fase I, con el análisis de las zonas en las que se detectan movimientos de tierra o acumulación de materiales, probablemente aparecidos como consecuencia de la ejecución de las distintas infraestructuras existentes en la zona. Si como parece por las fotografías aéreas posteriores a 2003, existe o existió, acumulación de residuos o vertidos incontrolados, se deberá proceder a realizar una caracterización analítica de la calidad del suelo de estas zonas mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio), con el fin de asegurar su carácter o tipología, de conformidad con el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. En el supuesto de detectarse indicios de contaminación se procederá con la Fase II. Se adjunta el documento de Directrices para facilitar la redacción de este documento.

Finalmente, y con carácter general, se deberá incluir en el articulado del documento normativo el siguiente texto: *“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto”.*



### 3.2.6. Condicionantes de la Dirección General de Salud Pública.

Además de los impactos descritos en el Documento ambiental: ruido y disminución de la calidad del aire, se deberá considerar el impacto para la salud de la población, por proliferación de plagas durante las obras (roedores, cucarachas...), significativo debido a los movimientos de tierra, excavaciones y desbroces del terreno, máxime cuando el nuevo desarrollo colinda con zonas ya urbanizadas. El Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá incluir este impacto y contemplar las medidas de vigilancia y control vectorial durante la ejecución de las obras, al objeto de evitar problemas sanitarios a la población (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades...) por dispersión de estos vectores a áreas residenciales próximas. Las actuaciones se llevarán a cabo a través del Programa de Control Integrado de Plagas de la Concejalía de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Getafe.

En relación a la red abastecimiento de agua para consumo humano de la nueva zona urbanizada, los proyectos técnicos deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Conforme a esta norma, si la construcción de nueva conducción, tuviera una longitud mayor de 500m, deberá contar con el correspondiente informe sanitario vinculante según lo expresado en el artículo 13 de la citada norma, quedando condicionado el suministro de agua a dicho informe, por lo que, para la nueva red de distribución debería solicitarse su emisión a la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Subdirección General de Sanidad Ambiental, Área de Sanidad Ambiental). En la ejecución de las obras deberán adoptarse medidas de seguridad para prevenir y evitar roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento existente.

En el diseño de los espacios libres y zonas verdes y al objeto de minimizar el impacto por polen (alergias y asma) en la salud de la población, deben evitarse la plantación de especies que pueden generar problemas de alergias, principalmente, plátano, olivo y arizónicas, gramíneas. Se sugiere la plantación de especies arbustivas y arbóreas que tengan un índice bajo de alérgenos, evitando el uso de plátano de paseo (*Platanus hispánica*); olivo (*Olea europaea*); arizónicas (*Cupressus arizonica*) y otras plantas herbáceas (gramíneas) principalmente, por tener estas una alta incidencia alérgica en la población.

Respecto al riego de las zonas verdes y los espacios libres, si se considerase la utilización de aguas regeneradas para el riego de zonas verdes y ajardinadas, el gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego, solicitado por el Organismo de Cuenca y emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa tramitada con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4.3, del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del citado informe. Así mismo, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la citada normativa, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como, los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública.

Por último, se añadirán a las MTD contempladas en el documento ambiental, así como todas aquellas que limiten los impactos producidos durante la fase de ejecución del proceso de urbanización como, la humectación de los materiales productores de emisión de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables o el adecuado mantenimiento y revisiones periódicas de vehículos y maquinaria para minimizar la emisión de gases contaminantes y ruidos.

### 3.2.7. Condicionantes de la Dirección General de Carreteras. Área de Planificación

Del informe emitido por la D.G. de Carreteras de marzo de 2021, cabe destacar:





De la documentación presentada se deduce que no que existe incidencia sustancial sobre el dominio público y el trazado de ninguna carretera de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, el ámbito sí que afecta a un tramo de carril bici que sigue siendo competencia de la Dirección General de Carreteras, de acuerdo con el acta de cesión mencionada en los antecedentes.

Según la documentación aportada, se pretende realizar obras que van a modificar la situación actual del carril bici que actualmente es competencia de la Dirección General de Carreteras, pero que transcurre totalmente separado de la carretera M-301. Por lo tanto, antes de la ejecución de las obras será necesaria la tramitación del correspondiente permiso de esta Dirección General.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

### **3.2.8. Condiciones de la Dirección General de Carreteras. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**

Informan favorablemente con una serie de condiciones entre las que cabe destacar:

- La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.
- Las actuaciones para ejecución de servicios públicos que afecten mediante cruce (hinca) o conducción subterránea (paralelismo) a las zonas de protección de las carreteras estatales, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras.
- Se deberá presentar un estudio acústico que justifique que las medidas propuestas en el instrumento que ahora se informa (caballón de tierras de 30 m de ancho y 5 m de alto, que apantalle el ruido procedente de la M-50, que se situará en la zona de Red General Acústica- Zona verde de transición acústica previstas en la ordenación como espacio libre de protección), son suficientes para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial de ordenación afectado por el mismo.
- Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.



### 3.2.9. Medidas de protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

### 3.2.10. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta el **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030**, que define los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, de penetración de energías renovables y de eficiencia energética.

Determina las líneas de actuación y la senda que, según los modelos utilizados, es la más adecuada y eficiente, maximizando las oportunidades y beneficios para la economía, el empleo, la salud y el medio ambiente; minimizando los costes y respetando las necesidades de adecuación a los sectores más intensivos en CO<sub>2</sub>.

Asimismo, deberá considerarse lo indicado en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en particular el artículo 8 del título II y el artículo 14 del título IV de la ley.

Y por último, contemplarse el nuevo Plan energético de la Comunidad de Madrid horizonte 2030, que dará cobertura al finalizado Plan de horizonte 2020, continuando con las medidas coherentes con la Directiva Europea de Eficiencia Energética y las líneas de actuación para los próximos años.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento, que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

### 3.2.11. Protección por contaminación electromagnética

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones



de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

### 3.3. Normativa urbanística

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de 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 las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de las parcelas objeto de la presente Modificación del Plan de Sectorización, deberán contener expresamente todas las consideraciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, estudios sobre las infraestructuras, protección del patrimonio cultural, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos y el Dominio Público Hidráulico, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que el desarrollo propuesto quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal así como a las infraestructuras y conexiones viarias indicadas por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Demarcación de Carreteras del Estado.

### 3.4. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico/estudio de incidencia ambiental, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.



- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente.

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 documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Procede hacer constar que cualquier modificación del contenido en el documento inicial estratégico que resultase de la revisión del mismo a partir de las prescripciones contenidas en el presente documento de alcance/informe previo de Análisis Ambiental, deberá someterse a aprobación por parte de este Órgano Ambiental.

#### 4. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad según se determina en dicho artículo.

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan Parcial y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

- Deberá considerarse lo indicado en el apartado 6.2. “Planificación concurrente” del documento inicial estratégico presentado, en particular la concurrencia con la planificación territorial y urbanística del ámbito de la modificación puntual del plan de sectorización.
- Conforme las indicaciones realizadas en el informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, relacionadas en el apartado 3.2.7. del presente informe, deberán tenerse en cuenta e incluirse en la documentación de la modificación del plan de sectorización la relación de obras que afectarán al carril bici existente en un tramo.
- Deberá contemplarse y recogerse, lo señalado en el informe sectorial del Canal de Isabel II, S.A., cuyo contenido se recoge en el apartado 3.1.2. del presente documento de alcance.

2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan.





Se incluirá un inventario y localización gráfica de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

**3.-** Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan.

A efectos de valoración de la relación del Plan de Sectorización con el cambio climático se tendrá en cuenta la Guía Metodológica “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano” elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima de la Federación Española de Municipios y Provincias con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del entonces Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. A estos efectos, y en relación con la señalado en este punto, deberá considerarse que la variabilidad del régimen de las precipitaciones es una de las consecuencias del cambio climático que puede incrementar la vulnerabilidad del desarrollo urbano propuesto frente al riesgo de inundaciones.

Se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) y otros gases de efecto invernadero. La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético de los diferentes usos propuestos, las de la movilidad asociada a los mismos, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO<sub>2</sub> asociada al cambio del uso del suelo. Se propondrán medidas de mitigación incorporadas a la propuesta de planeamiento, evaluando su impacto de reducción de la huella de carbono.

Dada la localización del ámbito, se entiende indispensable el estudio de tráfico y movilidad que abarque un área de estudio superior al propio ámbito de la modificación puntual del plan de sectorización, valorándose las necesidades de transporte público, viario y dotaciones de aparcamiento así como las conexiones y la incidencia que la actuación tendrá sobre las infraestructuras viarias existentes.

Se deberán definir las diferentes etapas tanto para la ejecución como para la entrada en servicio. El mencionado estudio de tráfico y movilidad será tenido en cuenta tanto en el estudio acústico como en el atmosférico y de cambio climático.

Es necesario el estudio global de la zona, teniendo en cuenta la continuidad de espacios con los ámbitos colindantes, (viales, infraestructuras, carril bici, vías pecuarias, espacios verdes etc.), señalándose los posibles sumideros de carbono a tener en cuenta, existentes o a considerar en el desarrollo del plan de sectorización.

El estudio ambiental que acompañe al documento urbanístico deberá incorporar el plan de etapas, en el que se analicen las mismas, teniendo en cuenta la secuencia de realización de las mismas, la suficiencia de las infraestructuras que se realicen en cada etapa, la dependencia/independencia de cada fase respecto a las demás y la posible afección en caso de desarrollo parcial.

**4.-** Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan Parcial, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

En cuanto a las vías pecuarias que afectan al sector (Vereda del Camino de San Martín, Vereda de Leganés a Perales del Río) se incorporarán al Plan de Sectorización, en particular a la Memoria, Normas



Urbanísticas, Cartografías y el Estudio Ambiental Estratégico, las consideraciones de carácter general y particulares del informe de 10 de febrero de 2021 del Área de Vías Pecuarias que consta en el expediente y relativas a: denominación correcta de las vías pecuarias con su anchura legal, incluir las especificaciones del tratamiento urbanístico e interferencia con los viales urbanos, protección frente a infraestructuras y además graficar las mismas. Por otra parte se sugiere que se acondicionen las vías pecuarias y que el tratamiento sea conjunto con las zonas verdes colindantes.

En cuanto a la protección del medio natural, deberán recogerse los condicionantes indicados en el informe sectorial de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales:

- Dada la cercanía del Parque Regional del Sureste y de la ZEC ES3110006, durante el diseño y ejecución del proyecto se adoptarán todas aquellas medidas orientadas a evitar, atenuar y corregir los posibles impactos que pudieran producirse en el entorno, especialmente los orientados a la contaminación hídrica, atmosférica y edáfica, a las afecciones a la fauna y a la vegetación, a la emisión de ruido y al impacto sobre el paisaje.

En este sentido, se deberá incluir un estudio de flora, vegetación y fauna afectada por el proyecto, en los términos indicado por el informe emitido por el Parque Regional del Sureste. El documento ambiental a elaborar recogerá las medidas preventivas, correctoras y complementarias necesarias para prevenir, corregir, atenuar y compensar las afecciones al medio descritas en el mencionado informe.

**5.-** Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan de Sectorización y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

- En lo relativo a la calidad de los suelos, de acuerdo con lo señalado en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular, en la próxima fase se deberá completar el Estudio de Caracterización analítica fase I, con el análisis de las zonas que se detecta movimientos de tierra o acumulación de materiales. Se deberá proceder conforme se indica en el informe del área de planificación y gestión de residuos, y en el caso de detectarse indicios de contaminación se procederá con la fase II. Del mismo modo, el documento normativo incluirá el texto indicado en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos sobre la implantación o clausura de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Asimismo, si se identificasen residuos peligrosos o no peligrosos, se deberá garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

- Protección del Dominio Público Hidráulico (DPH)  
Respecto a la protección del ciclo del agua, deberán protegerse los recursos hídricos existentes, preservando la calidad del agua y minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización, así como un tratamiento y destino final adecuado para las aguas residuales, considerando sistemas de evacuación sin consumo energético.

A este respecto, deberá localizarse la ubicación del tanque Anti-DSP planteado para los vertidos de las primeras lluvias, previo al aliviadero, justificándose la disposición de terreno público para su ejecución y posterior gestión por parte de Canal de Isabel II, S.A. recordándose que toda actuación en zona de policía de cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación.



Además, se realizará el correspondiente Estudio Hidrológico para aportarlo a la Confederación Hidrológica del Tajo, junto a la petición de vertido de las aguas pluviales (página 9 del Estudio de cumplimiento del Decreto 170/98). En este sentido, se recuerda que dicho estudio debe ser parte del plan sometido a procedimiento y se solicitará informe a CHT en relación con la documentación objeto de aprobación inicial.

Con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el Plan en estudio comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y/o reducir o minimizar la contaminación atmosférica por contaminantes primarios y secundarios de los focos de emisión existentes, en particular el tráfico rodado. Así mismo, deberán contemplarse medidas de mitigación del cambio climático, indicando los posibles sumideros de CO<sub>2</sub>, que contemple la modificación del Plan de Sectorización. En todo caso, se tendrán en consideración las medidas del Plan Azul + de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, deberá realizarse un estudio de Calidad Atmosférica donde se relacionen las fuentes de emisión de contaminación atmosférica, así como los niveles de inmisión existentes en el ámbito, teniendo en cuenta el efecto sinérgico del resto de parcelas que conforman el Plan de Sectorización.

- Calidad acústica:

La documentación deberá incluir un estudio acústico sobre el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla con respecto a la evaluación y gestión del ruido ambiental y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla con respecto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, modificado este último por el Real Decreto 1038/2012).

Los datos de IMD a utilizar serán los mismos que los del estudio global de movilidad y tráfico.

- Paisaje:

Integrar el paisaje de la modificación puntual del Plan de Sectorización, garantizando su calidad y preservación, evitando efectos sinérgicos que disminuyan la calidad visual respecto al paisaje circundante.

- Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible, teniendo en consideración la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad y los condicionantes relacionados en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales

**6.-** Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al Plan de Sectorización, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, directos e indirectos, teniendo en consideración los aspectos relacionados en los informes sectoriales de las diferentes administraciones consultadas.



- De acuerdo con lo señalado por el Área de Sanidad Ambiental en su informe de 8 de abril de 2021, el Plan de Sectorización y su Estudio Ambiental estratégico deberán contemplar las siguientes medidas y criterios de protección de salud de la población:

- Se deberá considerar el impacto para la salud de la población, por proliferación de plagas durante las obras (roedores, cucarachas...), significativo debido a los movimientos de tierra, excavaciones y desbroces del terreno.
- El programa de vigilancia y seguimiento deberá incluir este impacto y contemplar las medidas de vigilancia y control vectorial durante la ejecución de las obras.
- La red de abastecimiento de agua para consumo humano los proyectos técnicos deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.
- En el diseño de los espacios libres y zonas verdes deben evitarse la plantación de especies que pueden generar problemas de alergias. Se sugiere la plantación de especies arbustivas y arbóreas que tengan un índice bajo de alérgenos.
- Respecto al riego de las zonas verdes y los espacios libres, si se considerase la utilización de aguas regeneradas para el riego de zonas verdes y ajardinadas, el gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego.

Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan, estén localizados dentro del ámbito o en las proximidades del mismo, (vertidos de residuos, contaminación de suelos, construcciones no autorizadas, contaminación acústica, establecimientos industriales, infraestructuras de transporte,...) La valoración ambiental de los accesos previstos al nuevo desarrollo.

**7.-** Consideraciones recogidas en los informes de los organismos consultados e indicadas en el epígrafe 1.3. Consultas a las Administraciones pública afectadas y del público interesado y justificación de la manera en las que dichas consideraciones han sido tenidas en cuenta.

En aplicación del CTE DB-SI se aconseja que se cumplan lo prescrito en cuanto a características de los viales y la distribución de hidrantes descrito en el informe del Servicio de prevención de incendios.

**8.-** Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. Se acompañarán de un conjunto de indicadores que permitan realizar un análisis de su grado de cumplimiento y efectividad.

La realización de un estudio global de movilidad que evalúe las nuevas necesidades de transporte que genere la Modificación Puntual que se propone, en particular en lo relativo a la solución global para la movilidad, teniendo en cuenta el resto de planes en tramitación y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas.

**9.-** Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. Se deberá justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

**10.-** Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.





**11.-** Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Se indica, además, que el Estudio Ambiental Estratégico deberá considerar y recoger en anexos independiente y para proceder a informar en el procedimiento de aprobación del Plan, aquellos aspectos de la ordenación pormenorizada que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y la contaminación del suelo.

Por tanto, el Estudio Ambiental Estratégico deberá recoger lo relacionado en el apartado 3.1. del presente documento de alcance, a los efectos del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan y del artículo 61 de la ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule y al documento urbanístico. El resumen no técnico que se aporte deberá recoger dichas conclusiones en su descripción.

Para la emisión de los informes correspondientes a la citada legislación, la documentación que se remita deberá estar debidamente diligenciada y vendrá acompañada de informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación, suficiencia documental, tanto en lo que se refiere a contenido sustantivo como a documentación, así como instrumento de planeamiento urbanístico a informar y fase de aprobación.

Los documentos ambientales que acompañen al plan deberán ser realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente y tendrán la calidad necesaria para cumplir las exigencias de la legislación. Los estudios y documentos ambientales deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación además deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.

La cartografía deberá elaborarse a la escala necesaria en función de la información que aporte abarcando en un solo plano, en la medida de lo posible, la totalidad del ámbito.

#### **4.1. Fases de información y consultas**

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del SUI 07 "Perales del Río" (Antiguo PAU 3) de Getafe, teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Getafe someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones



públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor, es el siguiente:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO
- AREA DE VIAS PECUARIAS
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- D.G. AVIACION CIVIL
- DG EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A.PREVENCIÓN INCENDIOS
- DG INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS. SERVICIO INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- DG PATRIMONIO CULTURAL
- DG SEGURIDAD, PROTECCION CIVIL Y FORMACIÓN
- DG DE CARRETERAS
- DG DE URBANISMO
- DG DE ECONOMÍA CIRCULAR. AREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS
- DG BIODIVERSIDAD Y RECURSOS NATURALES
- ECOLOGISTAS EN ACCION
- MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
- M.M.A. (CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO)
- RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. (SEDE SOCIAL)
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de cuarenta y cinco días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

#### **4.2. Análisis técnico del expediente.**

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas y los informes recabados, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

El Ayuntamiento de Getafe remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:



- Propuesta final del Plan
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración. (copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El director general de Descarbonización  
y Transición Energética

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

**Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas**

