


 SIA 18/004  
 10-UB2-00004.7/2018

## DOCUMENTO DE ALCANCE

**Documento:** Nº Registro 10/19626.9/18, de 17 de enero de 2018.  
**Asunto:** Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña. Documento de Alcance/Informe previo de Análisis ambiental.  
**Número de expediente:** SIA 18/004. 10/19626.9/18, de 17 de enero de 2018  
**Municipio:** Perales de Tajuña

En contestación a su escrito, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Perales de Tajuña, debo significarle que esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, realizadas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

#### 1.1. Antecedentes administrativos

Con fecha 8 de enero de 2018 y número de registro 10/004232.9/18, el Ayuntamiento de Perales de Tajuña remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la tramitación conjunta del "Informe de Impacto Territorial" (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y el procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado por la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Medio Ambiente, 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 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 como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite a la entonces Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña adjuntando la documentación necesaria con fecha de 18 de enero de 2018 y nº de registro 10/19626.9/18.

Con fecha 18 de enero de 2018, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 22 de enero de 2018, se solicita la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se hace notar que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de treinta días a información pública el documento de Avance, se produjo con fecha 22 de diciembre de 2017 (BOCM nº 308).

No obstante, examinada la documentación remitida, se solicita al Ayuntamiento de Perales de Tajuña y al organismo sustantivo, con fecha 23 de enero de 2018, la siguiente documentación complementaria:

- Estudio sobre los efectos sobre el cambio climático, que faltaba dentro de la documentación reseñada y el certificado con el resultado de la información pública.

La información solicitada fue remitida con fecha 5 de febrero de 2018 y nº de registro 10/038818.9/18.

Con fecha 25 de enero de 2018, se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 18 de enero de 2018, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Perales de Tajuña. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe previo de análisis ambiental / Documento de alcance.

### Antecedentes administrativos anteriores a este Plan General de Ordenación Urbana

El planeamiento vigente está constituido por las Normas Complementarias y Subsidiarias aprobadas el 13 de abril de 1978.

En septiembre de 2008, se inicia la Revisión del Plan General con la presentación ante esta Consejería del Estudio de Incidencia Ambiental y los documentos previos relativos al Avance del P.G.O.U. de Perales de Tajuña. En junio de 2010 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió el informe previo de análisis ambiental. El Ayuntamiento una vez vistos los requerimientos del informe previo y el resultado de las consultas realizadas y las alegaciones presentadas, decide optar por iniciar un nuevo procedimiento en el año 2012, con una nueva propuesta.

Con fecha 15 de octubre de 2012 y referencia de entrada en el registro general de esta Consejería con nº 10/340895.9/12 el Ayuntamiento de Perales de Tajuña remite el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña y del Estudio de Incidencia Ambiental que le acompañaba, a efectos de la emisión Informe previo de análisis ambiental (Exp. 12/124).



Con fecha 17 de junio de 2013, se remite al Ayuntamiento de Perales de Tajuña la propuesta de informe previo de análisis ambiental.

Con fecha 9 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Perales de Tajuña envía un escrito de alegaciones relativas a tal propuesta, una copia de dicho escrito ha sido remitido junto con el resto de la documentación del nuevo Plan General en el presente expediente. El escrito señala una serie de comentarios que contesta a algunas partes del condicionado propuesto para el Plan.

El 25 de septiembre de 2013, se emite el informe previo de análisis ambiental, y se remite el conjunto de la documentación a la Dirección General de Urbanismo para la emisión del correspondiente informe de impacto territorial. Según lo expuesto en el documento de Avance, dicho informe no llega a emitirse, siendo el principal problema que se traslada al Ayuntamiento desde la Dirección General de Urbanismo el hecho de establecer como condición para la aprobación del planeamiento, la solución al problema de avenidas del Arroyo de la Vega, con la correspondiente ejecución del encauzamiento con carácter previo a la redacción de planeamiento. Al tratarse de una condición previa y no existir posibilidad de financiación para llevar a cabo dichos trabajos, la redacción del Plan se pospuso, según se afirma en el Avance recibido, hasta encontrar una solución al problema planteado.

Por lo que, nuevamente, el Ayuntamiento una vez vistos los requerimientos solicitados, según se afirma en el Avance, decide optar por iniciar un nuevo procedimiento en el año 2017, con una nueva propuesta.

## 1.2. Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2017 acordó someter a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana y el Documento inicial estratégico por un plazo de cuarenta y cinco días.

La publicación del acuerdo, en el BOCM nº 308 del día 28 de diciembre de 2017, 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.

En la documentación remitida se incluye certificado de la Secretaría-Intervención municipal donde consta el trámite de información pública y una alegación recibida, procedente de doña Luz Fradejas.

La reseña de las alegaciones que figuran a continuación no pretende sustituir o interpretar el texto de ellas, sino tan solo extractarlo e incorporar si procede, al condicionado del presente informe, los argumentos contenidos en ella.

En la alegación se solicita la revisión de los puntos siguientes:

- Realización de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible con una serie de líneas que sienten la base del Plan (reducción del uso vehículo privado, descongestión de las calles del casco urbano, limitación de tránsito...).
- Que se haga un inventario real de solares vacíos en el casco urbano, fomento del alquiler de viviendas vacías...
- Que el Ayuntamiento organice una gran consulta ciudadana sobre el Plan General.

Ecologistas en acción, remite a la Dirección General de Medioambiente una serie de alegaciones, como contestación a las sugerencias solicitadas, con el contenido que posteriormente se describirán en el apartado 2.1.1. de este informe.



Tales aspectos han sido tenidos en cuenta en la elaboración del presente informe.

### 1.3 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el avance del Plan General de Perales de Tajuña a consulta de las Administraciones pública afectadas y de las personas interesadas, con fecha 25 de enero de 2018, para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

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

- ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería.
- Consorcio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- Dirección General de Urbanismo y Suelo
- Ecologistas en Acción
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España
- SEO (Sociedad Española de Ornitología)
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad
- Ayuntamiento de Arganda del Rey.
- Ayuntamiento de Campo Real.
- Ayuntamiento de Morata de Tajuña.
- Ayuntamiento de Tielmes.
- Ayuntamiento de Valdelaguna.
- Ayuntamiento de Valdilecha.
- Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes.

De manera simultánea se han solicitado los informes preceptivos:



Con fecha 25 de enero de 2018 y número de registro 10/004379.5/18 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose informe el día 17 de septiembre de 2018.

Con fecha 25 de enero de 2018 y número de registro 10/04381.8/18 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias, recibándose el día 1 de febrero de 2018.

Con fecha 25 de enero de 2018 y número de registro 10/004380.7/18 se solicitó al Servicio de Informes técnicos Medioambientales informe conforme a sus competencias, recibándose el día 14 de febrero de 2019.

Como respuesta se han recibido las siguientes sugerencias:

- Área de Planificación y Gestión de residuos, recibida el día 2 de febrero de 2018

Esta Área señala una serie de condiciones para el desarrollo urbanístico, en relación con las conclusiones del Estudio Histórico y los suelos de uso industrial que constan en el Avance.

- Servicio de Protección Civil, recibida el 6 de febrero de 2018.

Entre otros aspectos, señala que se deberá tener en cuenta la evaluación de riesgo por incendio forestal (Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio), al conformarse el municipio como un interfaz urbano-forestal, así como el riesgo de inundación.

Se recomienda incluir una evaluación del riesgo por transporte de mercancías peligrosas por carretera, para las que atraviesen zonas que sean clasificadas como urbanas y urbanizables.

- Ecologistas en acción, recibida el 2 de marzo de 2018.

Realizan un exhaustivo informe de sugerencias en el que principalmente señala:

Inadecuación del contenido del Avance a las necesidades reales del municipio, objeciones sobre la clasificación del suelo, ausencia de consideración de los informes previos de análisis ambiental del año 2005 y 2010 emitidos por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, disconformidad con el Plan Especial PE 01 de canalización del arroyo del Lugar, arbitrariedad en las decisiones de ordenación que empeorará la deficiente situación existente, ausencia de estructura de la ordenación propuesta, inadecuada propuesta de estructura urbana, falta de justificación en el aumento de edificabilidad en el casco urbano, ausencia de alternativas viables, insuficiencia de infraestructuras, deficiencias del estudio de viabilidad del Plan, deficiencias del estudio ambiental.

En relación a los Ámbitos de Actuación AA01 AA06 AA07 AA 08, AA03 y AA13, se hallan sobre una zona catalogada como de valor agrológico alto y que en la Memoria del mapa agroecológico elaborado por la Consejería de Medio Ambiente del año 2005, se establece que se deben preservar de la urbanización.

Respecto al dominio público hidráulico, basándose en el visor cartográfico del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (mapama.es) observan que está parcialmente deslindado. En la zona que está deslindada aparece el ámbito AA01 como dominio público



hidráulico, debiendo excluirse de la urbanización. Asimismo se están planteando edificaciones y equipamientos sobre la zona del dominio público hidráulico y Zona de Flujo Preferente, apreciándose que el Ayuntamiento tiene la intención de construir nuevas viviendas en ámbitos incluidos en las Zonas de Flujo Preferente y Zonas inundables, zonas que por el Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, se establecen una serie de limitaciones en los usos del suelo.

En la sugerencia hacen mención repetidamente a que estas actuaciones carecen de justificación dadas las escasas previsiones de crecimiento de población.

En cuanto al ámbito de Valdeperales de Arriba, indican que para reclasificar el suelo de la urbanización como urbano, se motiva la desprotección de la parte afectada por monte preservado.

Por lo que respecta al Plan Especial de canalización del Arroyo del Lugar, no está exento de provocar importantes impactos ambientales, que detallan en el escrito.

Las zonas verdes se ubicaran en localizaciones dispersas y que no son accesibles fácilmente por los ciudadanos dadas las distancias que le separaran al casco urbano.

Finalmente reflejan en el informe que el dimensionado de las infraestructuras de saneamiento es insuficiente para el crecimiento propuesto y se reiteran las sugerencias presentadas en el Avance del año 2012.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el día 19 de marzo de 2018.

La sugerencia recibida describe las vías pecuarias del municipio de Perales que se encuentran clasificadas de acuerdo al “Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Perales de Tajuña” aprobado por Orden Ministerial del 13 de octubre de 1962, siendo estas las siguientes: 1 cordel, 8 veredas, 1 colada y 2 abrevaderos, cuya denominación correcta y anchura legal deberán ser corregidas en la documentación presentada.

Además, se indican numerosas consideraciones de carácter general y particular a la memoria de información y a la memoria de ordenación, la cartografía deberá presentar bien grafiadas las vías pecuarias conforme a los planos del Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el día 27 de marzo de 2018.

Realiza una serie de indicaciones en el ámbito de sus competencias, relativas a las actuaciones en el dominio público hidráulico, las demandas de agua, la adecuación de la actuación urbanística a los cauces y al dominio público hidráulico, delimitación de la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces (nuevas urbanizaciones).

Plantea, asimismo, que debe realizarse un análisis de la incidencia de avenidas extraordinarias previsible, la posibilidad de plantear una red de colectores separativa y la previsión para la reunificación de los vertidos de las parcelas en un único punto de vertido y se señalan una serie de recomendaciones encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el día 28 de marzo de 2018.

Hace mención a que deberá ser objeto de estudio los impactos relacionados con la problemática vectorial asociada a los cauces naturales, así como todas aquellas acciones que puedan provocar alteraciones en el dominio público hidráulico. Se especifican una serie de criterios sanitarios



ambientales a tener en cuenta, como la demolición de la antigua papelera, la red general de abastecimiento de agua de consumo humano, el uso de agua regenerada para el riego y unos criterios para una jardinería saludable y sostenible.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), recibida el día 4 de abril de 2018

Indica en su informe que no existen instalaciones o trazados ferroviarios así como bienes Inmuebles del Administrador que puedan verse afectados por el Plan General.

- Dirección General de Aviación Civil, recibida el día 23 de mayo y 11 de julio de 2018

Informa que parte del término municipal de Perales de Tajuña se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, correspondientes al Aeropuerto de Madrid Adolfo Suárez. La ejecución de cualquier construcción o estructura y las instalaciones de los medios necesarios para su construcción, requerirá Resolución favorable previa de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a la legislación aplicable. Todas las prescripciones del informe deberán recogerse en los documentos de planeamiento, con carácter preceptivo y vinculante.

- Dirección General de Carreteras (Subdirección General de Explotación- Ministerio de Fomento), recibida el día 28 de junio de 2018.

Informa desfavorablemente en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado, por pretender el desarrollo de unos sectores colindantes con el viario estatal, sin haber presentado un esquema de accesos entre otras carencias fundamentales que desarrolla exhaustivamente en unas condiciones del Estudio del Tráfico y Capacidad del informe y además por no haberse dado cumplimiento a las consideraciones realizadas en su anterior informe de enero de 2013.

- Dirección General de Industria, Energía y Minas, recibida el día 10 de julio de 2018

En contestación a la consulta realizada se hacen referencias al cumplimiento de la normativa que es de aplicación a las infraestructuras eléctricas de Perales de Tajuña.

Por lo que se refiere a la ordenación minera se adjunta información de los derechos mineros ubicados total o parcialmente en el término municipal y hacen constar que cualquier prohibición incluida en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

- Canal de Isabel II, recibida el 12 de septiembre de 2018

Este organismo hace una serie de consideraciones en relación con la demanda de recursos hídricos, infraestructuras de abastecimiento, vertidos de aguas residuales, depuración y red de saneamiento, como luego se verá en el presente informe.

- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 25 de septiembre de 2018

El informe señala las carreteras competencia de la comunidad de Madrid que discurren por el término municipal de Perales de Tajuña: carreteras 204 y 302 pertenecientes a la red secundaria de carreteras y las carreteras M-220 y M-317 pertenecientes a las redes locales de carreteras.

Este organismo hace una serie de consideraciones respecto a la zona de dominio público y la zona de protección de carreteras, la consideración de la red de carreteras como red supramunicipal, espacios de transición, el contenido del Estudio de Tráfico y Movilidad, accesos y conexiones a la red de carreteras y prevención de la contaminación acústica.



- Ayuntamiento de Arganda del Rey, recibida el 4 de octubre de 2018

En el informe se manifiesta que no se observan afecciones significativas al medio natural.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 4 de octubre de 2018.

Este organismo en la primera parte de su informe describe los antecedentes obrantes en su expediente. En la segunda parte del informe hace unas consideraciones finales para la protección de los bienes del Patrimonio en la redacción del planeamiento e indica que en el término municipal de Perales de Tajuña se deberá realizar un estudio histórico y arqueológico, significando que los estudios comenzados, por su antigüedad, no podrán tomarse en cuenta.

El Estudio del Patrimonio Histórico, que deberá realizarse bajo la supervisión y directrices de la Dirección General de Patrimonio Cultural, servirá como base para informar la afección del planeamiento urbanístico sobre el patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico del municipio.

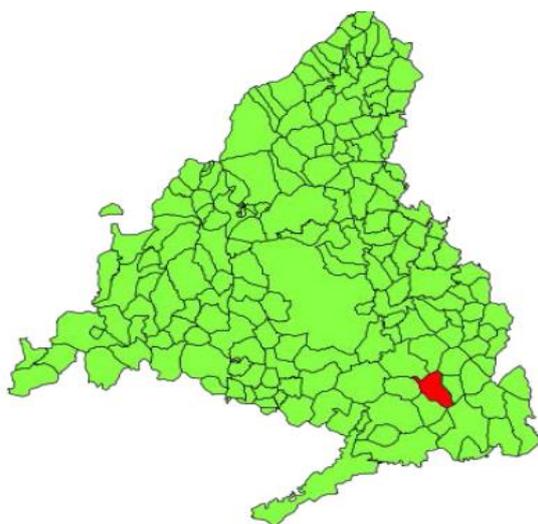
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibida el 14 de febrero de 2019, que incluye a su vez los pronunciamientos del Área de Conservación de Montes y del Área de conservación de flora y Fauna, como se verá más adelante.

Los informes de sugerencias efectuadas por los distintos organismos se recogen detalladas en los correspondientes epígrafes del presente informe.

#### 1.4 Descripción del territorio afectado

El término municipal de Perales de Tajuña se ubica en la zona sureste de la provincia de Madrid, a una distancia de 30 km de la capital, sobre la vega del río Tajuña.

Limita al norte con los términos de Arganda del Rey, Valdilecha y Campo Real, al este con el término de Tielmes, por el sur con Valdelaguna y Villarejo y por el oeste con Morata de Tajuña.



El término municipal tiene una superficie total de 4885 Ha, lo que supone el 0,6 % de la superficie de la Comunidad de Madrid. Arganda del Rey es el municipio de mayor importancia situado en sus



proximidades.

La zona de estudio se localiza en la zona de Campiña y Páramos del Sureste de la Comunidad de Madrid. Hidrográficamente, el área pertenece a la subcuenca del río Tajuña. El relieve está definido por plataformas calcáreas en la zona más elevada y los escarpes y laderas que descienden hacia los valles del propio río Tajuña, el arroyo de la Vega y otros cursos de agua. El rango altitudinal del municipio oscila entre los 520 m de la vega del Tajuña y casi los 800 en la zona cercana a Peñas Gordas, en el municipio de Villarejo de Salvanés. La acción erosiva del río Tajuña, ha excavado valles en los sedimentos continentales del terciario (salinos), que han conformado una peculiar geomorfología de páramos, superficies altas e incisiones en los valles que han ido cortando progresivamente a aquellos.

Desde el punto de vista corológico, el área de estudio se sitúa en la Región Mediterránea y atendiendo a los pisos bioclimáticos el ámbito de estudio corresponde al piso mesomediterráneo. Estas características geológicas de cortados yesíferos, vertientes y vegas, han condicionado por una parte las actividades mineras al norte del municipio y, por otra, han favorecido la presencia de flora y fauna relevante.

La zona de vegas de Perales de Tajuña, tiene fuertes laderas accidentadas con altitud máxima en el paraje de Peñas Gordas de 794 m. En la zona norte existe una planicie formada por los parajes denominados El Campillo, Peñas Rubias, y los Llanos como continuación de las llanuras de Valdilecha y Arganda del Rey con una altitud media de 755 m.

Las mayores pendientes se localizan en las zonas de ladera situadas en los parajes conocidos como "Risco de las Cuevas", con protección arqueológica, y en la zona oeste del casco urbano de Perales con pendientes entre el 24% y el 40%. Las laderas a ambos lados del río Tajuña ascendentes hacia los Páramos poseen pendientes entre el 12% y el 24%. Las menores pendientes se encuentran sobre todo al norte del municipio (0%-3%).

El término municipal de Perales de Tajuña se localiza en la subcuenca hidrográfica del río Tajuña. El municipio es atravesado de este a oeste por dicho río y por otros arroyos tanto de carácter permanente como estacional. La alimentación se debe a precipitaciones y al flujo de aguas subterráneas, por lo que los efectos del estiaje no influyen demasiado en el caudal de las corrientes más importantes.

Los principales datos geográficos de los cursos fluviales que atraviesan el término municipal de Perales de Tajuña se exponen en el siguiente cuadro:

CORRIENTE	LONGITUD EN PERALES DE TAJUÑA	DESNIVEL EN PERALES DE TAJUÑA	RÉGIMEN
Río Tajuña	6,7 km	15 m	Permanente
Arroyo de la Vega	4,6 km	178 m	Permanente
Arroyo de la Veguilla	4,2 km	39 m	Permanente

El municipio tiene numerosas vías pecuarias y espacios protegidos con protección que son descritos posteriormente en el informe de contestación a las consultas realizadas a las administraciones con competencias en dichos espacios.

Según los datos del estudio socioeconómico de la documentación aportada, la población empadronada en Perales de Tajuña a 1 de enero de 2011 era de 2870 personas. El dato para el año 2018 era de 2831 personas.

En cuanto a la actividad económica, el sector más importante en Perales de Tajuña es el terciario, siendo las causas más influyentes de su importancia el turismo y el crecimiento de segunda residencia.



El sector de la industria y construcción tiene una importancia secundaria en la economía. Finalmente el sector primario es el que menos representación tiene, con un 1%.

## 1.5 Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbanístico de Perales de Tajuña se halla condicionado por una serie de normas sectoriales, como se describe a continuación:

El Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Carrizales y Sotos de Aranjuez” y “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”, restringe las zonas con posibilidad de desarrollo. Dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste”, que discurre principalmente por el río Tajuña y sus márgenes y por una zona de cortados al norte de la carretera M-204 denominada Risco de la Cuevas el planeamiento debe ajustarse a lo dispuesto en el Plan de Gestión.

En el término municipal se ha constatado la presencia de algunos de los hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre:

- Hábitat 1520 Vegetación gipsícola (*Gypsophyletalia*) (\*)
- Hábitat 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
- Hábitat 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*
- Hábitat 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* (\*)
- Hábitat 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.

(\*) Prioritarios

Algunos de los hábitats se ubicarían, según la clasificación propuesta sobre suelos urbanos o urbanizables. Cabe destacar que parte de la superficie del extremo norte de la urbanización Valdeperales, considerada en la clasificación vigente como suelo no urbanizable de protección y que pasaría a suelo urbano según el Avance, alberga el hábitat prioritario 1520.

Existen en el término municipal, igualmente, montes preservados de acuerdo con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, a los que se hará referencia más adelante.

Constan, de acuerdo con el informe del Área de Vías Pecuarias diversas vías pecuarias, reguladas en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las zonas de dominio público, servidumbre y policía de los cauces existentes, deben ajustarse a las previsiones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se debe atender a las previsiones de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y el 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.



Las Áreas de Protección Arqueológica y los Bienes e Inmuebles existentes en el término municipal deben tratarse de conformidad con lo indicado en la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 10/1998, de 9 de julio, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Las carreteras existentes deben tratarse conforme a lo indicado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras, aprobado mediante Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba su reglamento y la Orden de 3 de abril de 2002, que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Parte del término municipal de Perales de Tajuña, se encuentra incluido en la zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que está regulada en la Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas y el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbre aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas.

Las líneas e instalaciones eléctricas están reguladas, entre otras normas, en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 y el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Debe cumplirse el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

## 1.6 Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el término municipal queda determinado por las Normas Complementarias y Subsidiarias aprobadas por el Ministerio de la Vivienda el 13 de abril de 1978 (COPLACO).

Además, están aprobados dos Planes de Ordenación de Núcleos de Población (PONP), de Valdeperales y Prado de Arriba, que ordenan 410 Ha y 12,45 Ha, respectivamente:

- Urbanización de Valdeperales de Arriba: su PONP, “Valdeperales”, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 20 de diciembre de 1988 y publicado el B.O.C.M. de fecha de 20 de enero de 1989, al amparo de la ley 9/1985 de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales.
- Urbanización de Prado de Arriba: su PONP, “Prado de Arriba”, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 20 de diciembre de 1988 y publicado en el B.O.C.M. de fecha 20 de enero de 1989. Dicho plan no ha sido desarrollado ni se ha iniciado proceso alguno para ello, como resultado la situación actual es la de una serie de edificaciones dispersas sin ordenación ni servicios urbanos.

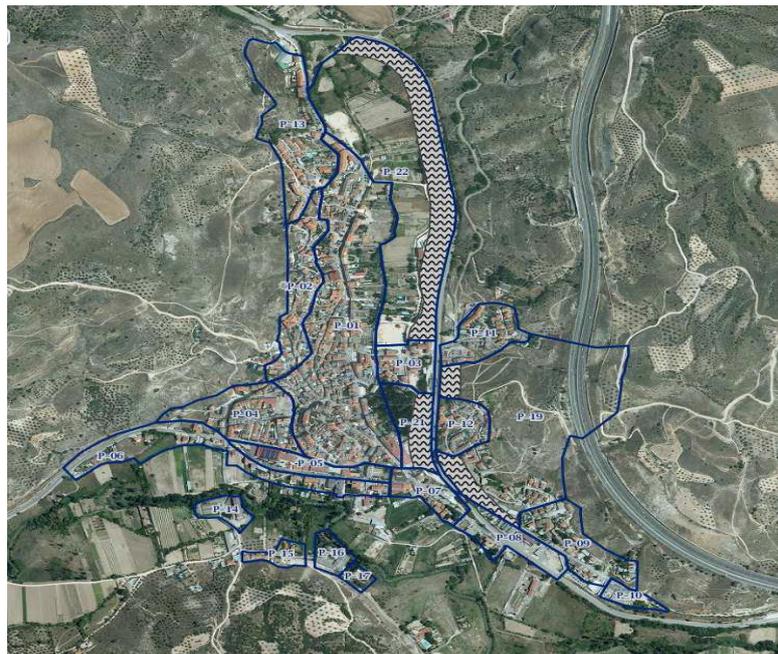
En ambos casos, la clasificación propuesta es la de SNUC, con una serie de condiciones en cuanto a la preservación de ámbitos sin edificar, cesiones de suelo, condiciones de edificabilidad y número máximo de parcelas admisibles.



PLANEAMIENTO VIGENTE			EQUIVALENCIA CON CLASIFICACIÓN LSCM
CLASIFICACIÓN SUELO NNSS 1978		SUP. (m2)	
SUELO URBANO	CASCO ANTIGUO	201.098,00	SUC
	ENSANCHE	468.505,00	SUC / SUNC
	SUELO CON ORDENACIÓN APROBADA	-	PLANEAMIENTO INCORPORADO
		<b>669.603,00</b>	<b>SUELO URBANO</b>
SUELO DE RESERVA	SUELO DE RESERVA URBANA	634.285,00	SUS
	SUELO DE RESERVA METROPOLITANA	23.240.199,95	SUNS / SNUP
		<b>23.874.484,95</b>	<b>SUELO URBANIZABLE / NO URBANIZABLE</b>
SUELO RÚSTICO		21.388.802,31	SNUP
		<b>21.388.802,31</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>
<b>PLANES DE ORDENACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (LEY 9/1985)</b>			
PONP VALDEPERALES		4.100.350,00	SUNC/SUS
PONP PRADO DE ARRIBA		124.500,00	
		<b>4.224.850,00</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>49.523.455,26</b>	

Superficie de cada tipo de suelo según las N.N.SS. de 1978 y Ley 9/1985 para P.O.N.P.

### Evolución de la ejecución del planeamiento



### Casco Antiguo

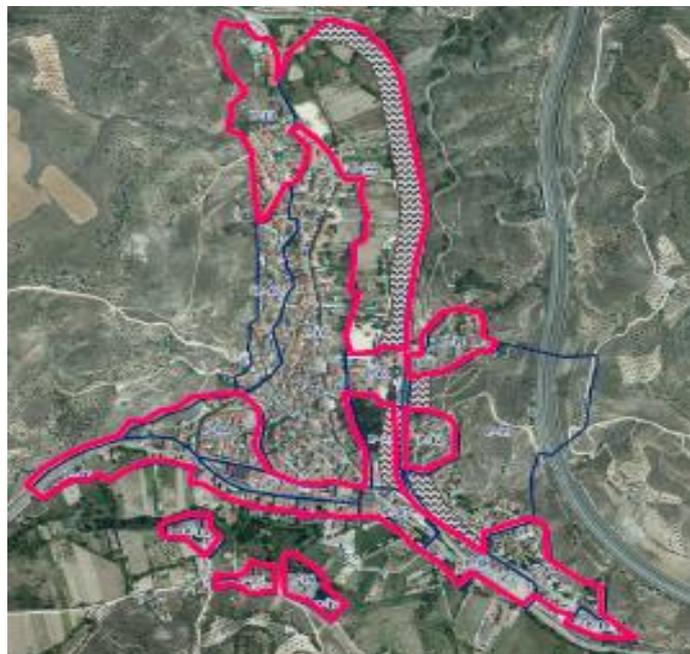
Este sector incluye los Polígonos 1, 2 y 3 delimitados por las N.N.C.C. y S.S. de 1978, actualmente prácticamente la totalidad de estos suelos se encuentran desarrollados y consolidados.





## Ensanche

Se corresponde con los polígonos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21 y 22.



Polígono 4: Los suelos correspondientes a este polígono se encuentran parcialmente consolidados, quedando por colmatar su extremo Noroeste.

Polígono 5: Se encuentra totalmente consolidado, en él se localizan alguno de los principales equipamientos del municipio como es el Centro Educativo y el Centro de Salud.





Polígonos 6, 7 y 8: localizados al Sur del casco urbano, se encuentran totalmente desarrollados, a excepción de la zona oeste del polígono 6.



Polígono 9: se encuentra desarrollado con excepción del inicio de la ladera existente.  
Polígono 10: Se corresponde con los suelos ocupados por el Cementerio Municipal y su acceso.



Los Polígonos 11 y 12, se corresponden con Urbanizaciones localizadas al otro lado de la N-III, ya desarrolladas.





El polígono 13 se localiza al norte del casco urbano, en el que se han consolidado los suelos localizados en su zona sur y las parcelas colindantes a la Calle Mayor, quedando por desarrollar los terrenos localizados en la trasera de esta vía.



Los Polígonos 14, 15, 16 y 17 se corresponden con edificaciones dispersas localizadas en la Vega del Tajuña y a los terrenos ocupados por la antigua papelera.



Polígono 18: Valdeperales de Abajo





Polígono 21 y 22



### Reserva Urbana

Se corresponde con los polígonos 19 y 20. El Polígono 19 se encuentra parcialmente desarrollado en su zona Sur, en contacto con las urbanizaciones existentes, formando parte de estas, mientras que el Polígono 20 se encuentra sin desarrollar.



Sector	Polígonos	Superficie (*)	Ordenanza aplicación NNSS 78						Superficie lucrativa (nº viviendas x sup. Parcela min)(**)	Resultado de aplicar ordenanza		
			Ordenanza	Parcela Mín.	% ocupación	Alturas	Edificabilidad neta	Viv/Ha		m2c	nº viv	
C. ANTIGUO	Polígono 1	145.329	MC3 x,y		60	III			111.738,17	201.128,71	2.011	100m2/viv (***)
	Polígono 2	37.163	MC2 x,y		60	II		26.625,00	31.950,00	320		
	Polígono 3	18.606	MC2 x,y,z		60	II, III		14.411,65	25.940,97	259		
	<b>Subtotal</b>	<b>201.098</b>						<b>152.774,82</b>	<b>259.019,68</b>	<b>2.590</b>		
ENSANCHE	Polígono 4	33.149	RU5 x,y	125	60	I, II	0,70	50	20.718,13	14.502,69	166	3.753
	Polígono 5	15.921	EQ2 x,y		30	I, II	0,70					
	Polígono 6	34.848	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50	30	26.136,00	13.068,00	105	
	Polígono 7	14.815	RU5 x,y	125	60	I, II	0,70	50	9.259,38	6.481,56	74	
	Polígono 8	18.592	ES2 x,y,z		30	I,II,III	0,70					
	Polígono 9	22.145	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50	30	16.608,75	8.304,38	66	
	Polígono 10	6.114	EQ2 x,y		30	I	0,70					
	Polígono 11	18.849	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50	30	14.136,75	7.068,38	57	
	Polígono 12	15.509	ME1 x		50	II	1,00	50	9.819,00	9.819,00	78	
	Polígono 13	60.190	RU5 x,y	125	60	I, II	0,70	50	37.618,75	26.333,13	301	
	Polígono 14	9.124	IJ1 x	2500	50	II	3,2 (m3/m2)					
	Polígono 15	8.733	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50	30	6.549,75	3.274,88	26	
	Polígono 16	7.352	IJ1 x	2500	50	II	3,2 (m3/m2)					
	Polígono 17	3.682	RU4 x,y	250	40	I, II	0,50	30	2.761,50	1.380,75	11	
Polígono 18	44.291	RU3 x,y	500	30	I,II	0,33	14	31.003,70	10.231,22	62		
Polígono 21	14.119	RU3 x,y	500	30	I,II	0,33	14	9.883,30	3.261,49	20		
Polígono 22	141.072	RU3 x,y	500	30	I,II	0,33	14	98.750,40	32.587,63	198		
<b>Subtotal</b>	<b>468.505</b>							<b>283.245,40</b>	<b>136.313,09</b>	<b>1.162</b>		
R. URBANA	Polígono 19	130.013	RU3 x,y				0,22	14		28.602,86	182	182
	Polígono 20	504.272	IJ1 x, y	2500	50	II	3,2 (m3/m2)					
<b>Subtotal</b>	<b>634.285</b>									<b>28.602,86</b>	<b>182</b>	
<b>TOTALES NNSS</b>	<b>1.303.888</b>									<b>423.935,63</b>	<b>3.935</b>	<b>3.935</b>
PONP VALDEPERALES		4.100.350								26.750,00	107	
PONP PRADO DE ARRIBA		124.500								8.200,00	41	
<b>TOTALES PONPs</b>	<b>4.224.850</b>									<b>34.950,00</b>	<b>148</b>	
<b>TOTALES VIGENTES</b>	<b>5.528.738</b>									<b>458.885,63</b>	<b>4.083</b>	<b>4.083</b>

### Desarrollo del Planeamiento vigente

## 1.7 Objetivos del Plan General que se propone

El objetivo de la propuesta del Plan General es dotar a Perales de Tajuña de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio, tomando como referencia el proceso de planeamiento y redacción de instrumentos que se inició en el año 2004, con el acuerdo municipal de dar comienzo a la Revisión de Planeamiento y que tiene a las Normas Transitorias de 2007 como último instrumento de referencia.

En líneas generales las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone en el propio documento del Plan General se sintetizan en los siguientes aspectos:

- Delimitación de recintos de planeamiento en los suelos vacantes del casco histórico y las zonas consolidadas de extensión, articulando las zonas de transición y estableciendo ejes de vertebración y comunicación entre las diferentes áreas homogéneas resultantes.
- Ampliación del núcleo tradicional en sus bordes, siguiendo el trazado y la morfología tradicional, conformándose en elemento de transición entre el espacio urbanizado y el territorio natural (suelo no urbanizable).
- Obtención de suelos destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica



de empleo endógeno, modificando la tendencia actual del municipio hacia la segunda residencia.

- Mejorar el nivel de equipamientos y servicios.
- Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio donde se ubica, dimensionados de acuerdo a la escala del municipio, a las previsiones de crecimiento razonables y al modelo de ciudad que se persigue.
- Análisis de necesidades concretas y posibilidades de materialización y facilitando por tanto una respuesta eficaz dentro del marco legislativo a cada una de las delimitaciones que se proponen (sectores, ámbitos de actuación, unidades de ejecución,...), resultando por tanto, el planeamiento que se propone como modelo de ciudad viable.
- Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad y aprovechando la capacidad que tiene como soporte de actividades compatibles ligadas al medio.

De acuerdo con la documentación recibida, el documento de Avance del Plan General de Perales de Tajuña plantea el desarrollo de una actuación de dotación (ámbito A.D.019 en suelo urbano consolidado), 13 ámbitos en suelo urbano no consolidado (ámbitos A.A.01 a A.A.13) y 4 sectores de suelo urbanizable sectorizado (sectores SUS 01 a SUS 04).

El incremento de suelo urbano y suelo urbanizable residencial asciende a un total de 151.919 m<sup>2</sup> de uso residencial, de los que corresponden 1.529 m<sup>2</sup> al suelo urbano consolidado, 130.273 m<sup>2</sup> edificables al suelo urbano no consolidado y 20.117 m<sup>2</sup> edificables al suelo urbanizable sectorizado.

En cuanto al incremento de viviendas, en suelo urbano no consolidado no se clasifica más suelo del que ya se encuentra clasificado por el planeamiento vigente. En estos suelos se produce un incremento de 446 nuevas viviendas. A ellas hay que añadir las 134 viviendas previstas en suelo urbanizable sectorizado, lo que suma un total de 580 viviendas nuevas.

Por otra parte, se propone un aumento estimado de suelo destinado a usos terciarios, industrial y dotacional de 1.185.511 m<sup>2</sup> edificables.

Por último, se plantea un total de 613.763 m<sup>2</sup> destinados a zonas verdes de las cuales 559.659 m<sup>2</sup> están en suelo urbano no consolidado y 54.104 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable sectorizado.

### 1.7.1 Localización de los desarrollos propuestos:

#### 1. Casco urbano y Sector SUS 3

Se propone 1 ámbito en suelo urbano consolidado, 13 de suelo urbano no consolidado (**AA.01 a AA13**), sin el AA.04 y AA.09 y 3 sectores urbanizables sectorizados, dos de ellos (sectores **SUS 01 y SUS 02**) para uso residencial y otro (sector **SUS 3**) para uso industrial.

En cuanto a superficies edificables, se plantea un total de 66.593 m<sup>2</sup> edificables para uso residencial, correspondiente a 481 viviendas y 36.650 m<sup>2</sup> edificables de uso industrial; 14.874 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario y 16.772 m<sup>2</sup> edificables estimados de uso dotacional, así como 54.148 m<sup>2</sup> de zona verde.

#### 2. Zona Valdeperales

Se encuentra al sureste del municipio y se proponen dos ámbitos de suelo urbano no consolidado, con



el ámbito AA.04, que coincide con la urbanización de Valdeperales de Arriba de 405,89 Has y el ámbito AA.09, que está próximo a la urbanización de Valdeperales de Abajo, con un total entre ambos de 85.325 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, correspondiente a 211 viviendas, un desarrollo dotacional de 25.379 m<sup>2</sup> edificables estimados, así como 552.546 m<sup>2</sup> de zona verde.

### 3. Zona noroeste del municipio de Perales de Tajuña

En esta zona se propone un sector urbanizable sectorizado de uso industrial, SUS 04, de 233,30 has, tratándose de un desarrollo con 1.061.503 m<sup>2</sup> edificables para uso industrial, 30.383 m<sup>2</sup> edificables estimados para uso dotacional y 7.069 m<sup>2</sup> de zona verde. Este sector es, idéntico en superficie y localización al planteado como SUS 06 en el anterior Avance y se proyecta en el presente expediente adaptando su edificabilidad, de acuerdo con la Memoria, al mercado actual, con el fin de destinarlo principalmente a la industrial logística. Se cita, al respecto, en la Memoria de Ordenación del Avance, el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid y se incluye un anexo específicamente dedicado a justificar la oportunidad del polígono industrial así planteado.

### 4. Sur del casco urbano, en la margen izquierda del río Tajuña

Por último, se propone la elaboración de un Plan Especial en suelo no urbanizable de protección, PE.02, con objeto de definir un uso dotacional destinado preferentemente a Centro Sociocultural, en los terrenos ubicados en la margen izquierda del río Tajuña de la antigua papelera.

## 1.7.2 Alternativas de Planeamiento

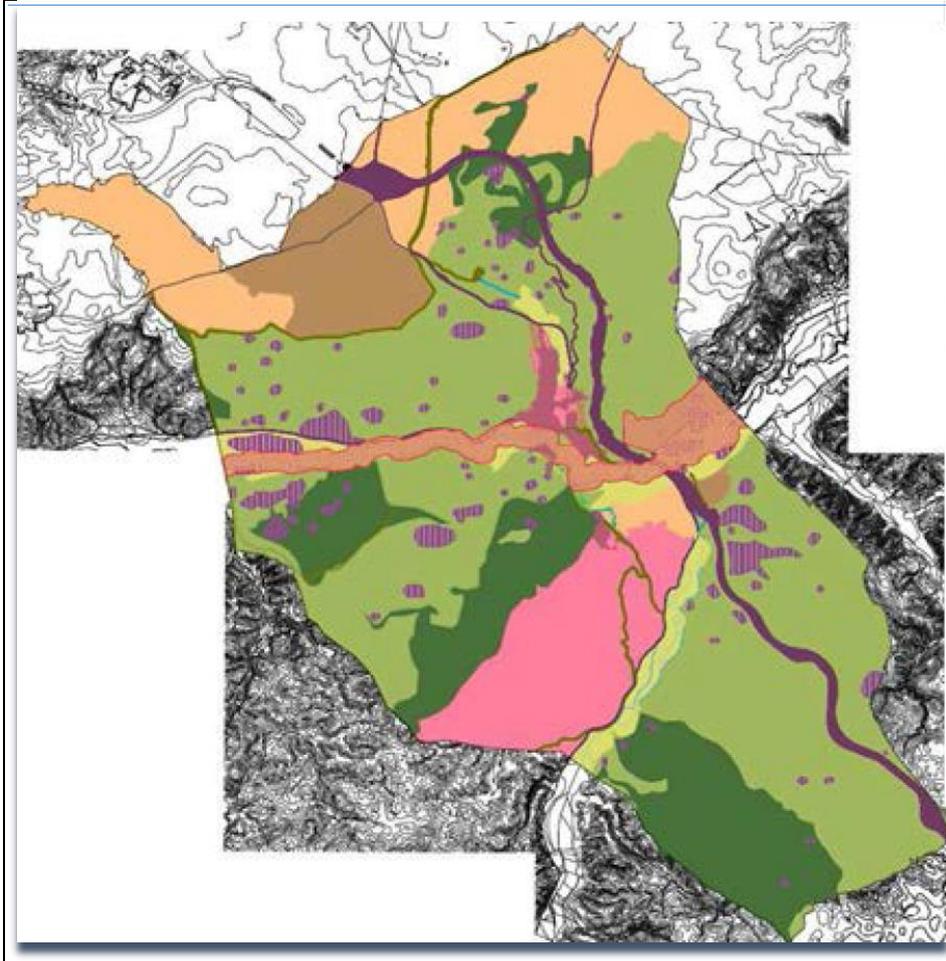
Todas las propuestas del plan general de ordenación urbana de Perales de Tajuña parten de la base de afianzar la identidad del casco. La fragmentación del territorio producida por la autopista A-3, al este del municipio, ha sugerido planificar el desarrollo urbanístico en la parte Oeste y Norte. Se han tenido en cuenta los futuros desarrollos de “El Espinillo” al Norte y la Unidad de Ejecución UE -141 en el término de Arganda del Rey, ya que su implantación generará unas demandas residenciales y de servicios que el municipio debe satisfacer, según se afirma en la Memoria del Avance. Otro de los ejes generales de las alternativas planteadas es la actuación sobre el cauce del Arroyo “Prado de Arriba” que atraviesa el casco.

- Alternativa 0, implica que la situación urbanística del municipio continúe como hasta ahora, lo que se considera inviable en el Avance, entre otros motivos, por la incoherencia entre las determinaciones materializadas realmente en el territorio y el planeamiento vigente.
- Alternativa 1, se toma como segunda alternativa una de las planteadas inicialmente en la redacción del Documento de Avance que se presentó en 2005. Se planteaba en esta alternativa liberar la vega anexa al casco del desarrollo urbano, y proponer el crecimiento residencial en la dirección oeste, hacia la ladera sobre la que se asienta el casco urbano de Perales. Esta opción se desestima, ya que se hace poco viable la continuidad del casco hacia esta vertiente por lo pronunciado de las pendientes. Además, existen hábitats prioritarios en estos sectores.
- Alternativa 2, el estudio ambiental estratégico elige esta alternativa porque, argumenta, responde a la realidad y necesidades actuales del municipio respetando los valores ambientales existentes, sin entrar en conflicto con las condiciones y determinaciones que han ido marcando los Organismos competentes en materia de urbanismo, medio ambiente y sectoriales, durante la tramitación de los anteriores intentos de plan general.



### 1.7.3 Resumen de las propuestas del Plan General

Plano con la clasificación y categorías del suelo:



SNUP-MPR: Suelo no Urbanizable de Protección. Montes Preservados  
 SNUP-CyR: Suelo no Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas  
 SNUP-VP: Suelo no Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias  
 SNUP-INF: Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras  
 SNUP-AGR: Suelo no Urbanizable de Protección por su interés Agrológico  
 SNUP-VH: Suelo no Urbanizable de Protección por sus Valores Históricos  
 SNUP-NT: Suelo no Urbanizable de Protección por Interés Natural

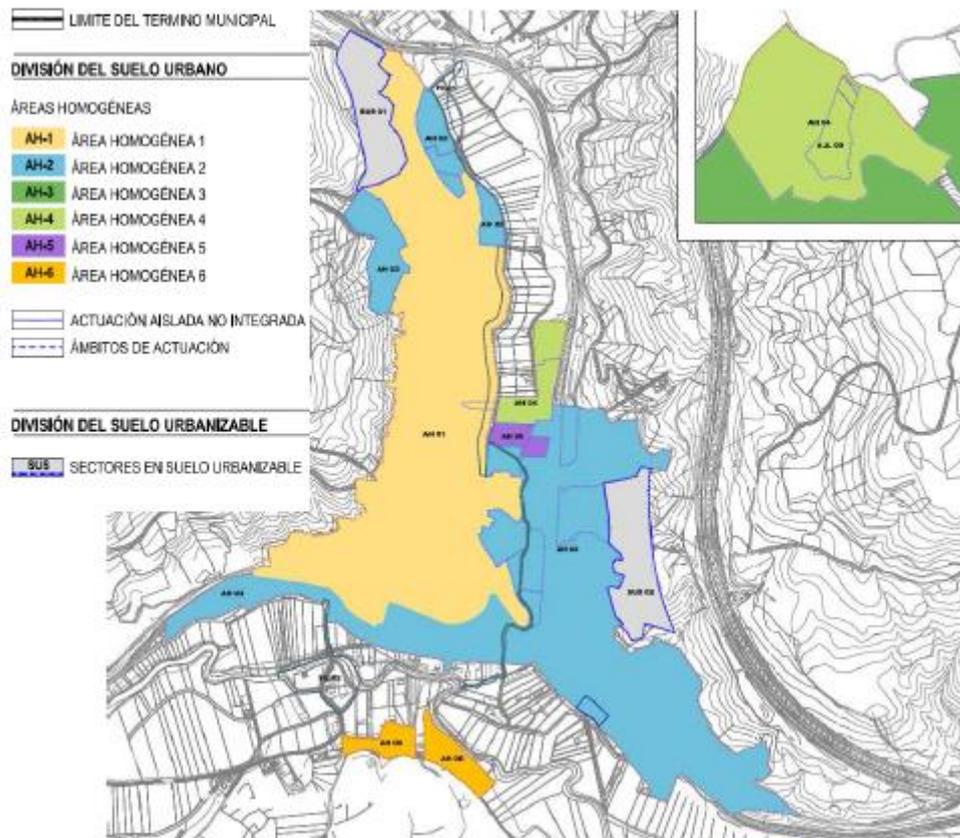


CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES			
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE	%
Suelo Urbano	SUC	567.945	1,15
	SUNC	4.154.522	8,39
Total SU		4.722.467	9,54
Suelo Urbanizable	SUS	2.499.502	5,05
	SUNS	7.751.969	15,65
Total SUR		10.251.471	20,70
Suelo No Urbanizable de Protección SNUP	SNUP-MPR	8.124.527	16,41
	SNUP-CyR	262.075	0,53
	SNUP-VP	549.208	1,11
	SNUP-INF	1.494.070	3,02
	SNUP-AGR	2.691.724	5,44
	SNUP-VH	1.841.092	3,72
	SNUP-NT	23.406.939	47,26
Total SNUP		34.549.517	69,76
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>49.523.455</b>	<b>100,00</b>

Resumen de superficies del planeamiento propuesto y el vigente

CLASIFICACIÓN DEL SUELO (COPLACO, 1978)	Ha
Suelo Urbano y reserva urbana	130,39
Suelo de reserva metropolitana	2.324
Suelo Rústico	2.138,88
<b>Total del Término</b>	<b>4.952,35</b>

División del suelo urbano:



**Coefficientes de edificabilidad y uso global de las Áreas Homogéneas:**

Denominación del Área Homogénea	Uso Global	Coefficiente Edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
AH1	Residencial	1,237
AH2	Residencial	0,546
AH3	Residencial	0,020
AH4	Residencial	0,371
AH5	Residencial	0,626
AH6	Residencial	0,438

**Ámbitos en suelo urbano no consolidado:**

**CUADRO DE USO E INTENSIDADES DE PLANEAMIENTO (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD		ESTIMACIÓN VIVIENDAS		
		Superficie m <sup>2</sup>	Coeficiente Unitario m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. Edificable m <sup>2</sup> c	Densidad viv/Ha	nº de viviendas			
						existentes	propuestas	INCREMENTO	
AA 01(**)	Residencial	10.302,1	0,546	5.625	54,6	0	56	56	
AA 02 (**)	Residencial	7.123,5	0,546	3.889	54,6	0	39	39	
AA 03	Residencial	20.806,0	0,546	11.360	33,6	0	70	70	
AA 04 (**)	Residencial	4.058.890,6	0,020	81.364	0,2	102	200	98	
AA 05	Residencial	10.862,1	0,546	5.931	23,0	0	25	25	
AA 06	Residencial	5.057,0	0,546	2.761	45,5	0	23	23	
AA 07	Residencial	8.067,8	0,546	4.405	45,9	0	37	37	
AA 08	Residencial	10.732,0	0,371	3.982	28,9	2	33	31	
AA 09	Residencial	10.677,6	0,371	3.961	10,3	0	11	11	
AA 10	Residencial	4.019,9	0,546	2.195	34,8	0	14	14	
AA 11	Residencial	1.997,8	0,626	1.250	62,6	0	13	13	
AA 12	Residencial	2.452,5	0,546	1.339	54,6	0	13	13	
AA 13	Residencial	3.532,7	0,626	2.211	45,3	0	16	16	
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>4.154.521,6</b>	<b>0,031</b>	<b>130.274</b>		104	534	446	

**Suelo urbanizable sectorizado (sectores):**

**CUADRO DE USO E INTENSIDADES DE PLANEAMIENTO (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO)**

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD MÁXIMA		ESTIMACIÓN VIVIENDAS		
		m <sup>2</sup>	Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. Edificable m <sup>2</sup> c	Densidad viv/Ha	nº de viviendas		
						existentes	propuestas	INCREMENTO
SUS 01	Residencial	24.361,4	0,378	9.209	25	0	61	61
SUS 02	Residencial	28.857,8	0,378	10.908	25	0	73	73
SUS 03 (**)	Industrial	113.308,0	0,455	51.524				
SUS 04 (**)	Industrial	2.332.974,6	0,455	1.061.503				
<b>TOTAL SUR</b>		<b>2.499.501,8</b>	<b>0,453</b>	<b>1.133.144</b>		0	134	134



#### 1.7.4 Planes Especiales

El Plan General delimita dos planes especiales con fines concretos y que se describen a continuación:

##### Plan Especial P.E.-01 “Canalización del Arroyo de la Vega”

Este Plan Especial se delimita con el objeto de llevar a cabo el proceso de canalización del Arroyo de la Vega para eliminar el riesgo de inundación que actualmente existe en el casco urbano de Perales.

En septiembre de 2014, se solicita al Canal de Isabel II una propuesta que, consensuada a su vez con la Confederación Hidrográfica del Tajo, aporte la solución técnica para la canalización del Arroyo de la Vega a su paso por el casco urbano de Perales de Tajuña, en concreto desde su encuentro con la N-III a la entrada del casco hasta su desembocadura en el río Tajuña.

El Canal de Isabel II presenta al Ayuntamiento un estudio de tres alternativas seleccionándose la segunda como la más idónea y que se sucintamente se describe a continuación:

Alternativa 2: El primer tramo se podría ejecutar con un canal trapezoidal abierto con motas de protección en ambas márgenes, en lugar de canal rectangular con muro lateral de 2 metros, el siguiente tramo se realiza mediante canal abierto hasta llegar a zona urbanizada en donde se canalizaría mediante tubería RIB-LOC Ø2600, bajo los viales propuestos en los nuevos desarrollos, para llegar al río Tajuña a través de canal rectangular abierto.

Esta segunda alternativa se desarrollaría a lo largo de 1.628 m.

El trazado se ha adaptado a la realidad existente y a los límites del suelo urbano en el primer tramo (que discurrirá paralelo a los ámbitos AA-06 y AA-07 En el encauzamiento a través de tubería el trazado se adapta al del viario propuesto para los ámbitos AA-02 y AA-12.

El Plan Especial delimitado incluye los terrenos necesarios para la ejecución de esta propuesta en base a las dimensiones proyectadas por el Canal de Isabel II, y será a través de dicho Plan Especial mediante el cual se establecerá el mecanismo de obtención de dichos terrenos.

Además de los suelos propiamente incluidos en la delimitación del Plan Especial, se establecen otros suelos condicionados a su desarrollo. Estos suelos son los suelos incluidos en el suelo urbano que se encuentran afectados por la zona de inundación del Arroyo, de manera que hasta la elaboración y ejecución del Plan Especial estarán a lo establecido para las zonas inundables y zonas de flujo preferente en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en particular a lo establecido en sus artículos 14 bis y 9 ter), y una vez eliminado el riesgo de inundación será de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan General.

##### Plan Especial P.E.-02 “Antigua Papelera”

Se delimitan los suelos correspondientes a la antigua fábrica papelera, así como su acceso, con la intención de desarrollar un espacio dotacional destinado a centro sociocultural.

Los suelos delimitados se localizan al sur del casco urbano, en suelos no urbanizables y afectados por el LIC/ZEC, en la ribera del río Tajuña. Actualmente las instalaciones de la antigua papelera se encuentran totalmente abandonadas ocasionando un alto riesgo de contaminación en su entorno. A través del Plan Especial se pretende desmontar las instalaciones nocivas y adecuar su entorno



recuperando este espacio para el municipio y poniendo en valor esta zona. Para ello se le dotará de un uso de equipamiento que fomente el interés y el estudio del medio ambiente de la zona.

Estos suelos se encuentran afectados por la zona inundable y de flujo preferente del río Tajuña y el ZEC, por lo que los usos y las tipologías de edificación previstas deberán responder a lo dispuesto en el Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Decreto 104/2014 de 3 de septiembre y al Plan de Gestión del ZEC.

## 1.8 Contenido del documento sobre el que se informa

El documento sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACION Y ORDENACION  
VOLUMEN II. NORMAS URBANISTICAS  
VOLUMEN III. ANEXOS  
VOLUMEN IV. PLANOS de INFORMACION  
VOLUMEN V. PLANOS de ORDENACION  
VOLUMEN VI. ORDENACION PORMENORIZADA DEL AA-04 "VALDEPERALES"  
VOLUMEN VII. ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUS-03 "MIRABUENO"  
VOLUMEN VIII. ORDENACION PORMENORIZADA AA-01  
VOLUMEN IX. ORDENACION PORMENORIZADA AA-02

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO DEL PLAN GENERAL, con el siguiente contenido:

- Antecedentes
- Objetivos del documento
- Contenido del documento
- Marco legal
- Descripción urbanística actual y propuesta
- Inventario ambiental
- Estudio socioeconómico
- Valoración de la capacidad de acogida del término municipal
- Contexto ambiental cuantificado: indicadores de referencia
- Principales problemas ambientales

## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Este informe tendrá, asimismo, 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.

Además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el estudio ambiental estratégico presentado, se atenderá a 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. 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 e informe definitivo de análisis ambiental.



## 2.1 Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:

a) *Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.*

b) *El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.*

c) *Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.*

d) *El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.*

*A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.*

## 2.2 Contenido del estudio ambiental estratégico

Se ha presentado junto con el resto de la documentación del Avance un estudio ambiental estratégico que, deberá completarse con los aspectos reclamados en el presente documento de alcance.

## 2.3 Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan General, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación:

- ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo. (Caracola 7). Avenida Pio XII 110. 28036 Madrid.
- Área de Vías Pecuarias. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Canal de Isabel II Gestión. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid



- Dirección General de Administración Local. C/ Alcalá Galiano, 4, 1ª planta. 28010 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas. C/ Ramírez de Prado, 5 bis. 28045 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. C/ Ramírez de Prado, 5 bis 2ª Planta– 28045 Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno. Pso. del Río, 1 Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Dirección General de Emergencias. Crta. de la Coruña, Km. 22, 28232 Las Rozas de Madrid
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Ministerio para la Transición Ecológica. Plaza San Juan de la Cruz 1 - 28003 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo. Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. C/ Alcalá, 16 - MADRID
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 MADRID
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)
- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52 – 28005 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Comisionada del Gobierno de la Comunidad de Madrid para cambio climático y agenda 2030 para el desarrollo sostenible. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Área de Desarrollo Rural de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Alcalá 16, planta baja. 28014 Madrid
- Área de Ganadería de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Gran Vía, 3, 5ª Planta. 28013 Madrid
- Área de Agricultura de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Gran Vía, 3, 2ª planta. 28013 Madrid
- Área de Valoraciones y Patrimonio. Dirección General de Urbanismo. C/ Alcalá 16, 4ª planta. 28014 Madrid
- Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio para la Transición Ecológica. Paseo de la Castellana 160 - 28046 Madrid (Madrid)
- Asociación herpetológica española
- Instituto Geológico y Minero de España. C/Ríos Rosas 23. 28003 Madrid.
- Ayuntamiento de Arganda del Rey.



- Ayuntamiento de Campo Real.
- Ayuntamiento de Morata de Tajuña.
- Ayuntamiento de Tielmes.
- Ayuntamiento de Valdelaguna.
- Ayuntamiento de Valdilecha.
- Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes.

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 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, la contestación a las mismas por parte municipal y los efectos que deba provocar en el planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter declaración ambiental estratégica.

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.

## 2.4 Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El órgano ambiental se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre diferentes propuestas de desarrollo urbanístico del municipio, teniendo en cuenta el contexto geográfico donde se encuentra las distintas cuestiones sectoriales que le afectan, como se cita en el epígrafe de antecedentes de presente informe.

Valorado el documento de Avance ahora presentado y teniendo en cuenta los criterios ambientales ya manifestados sobre el modelo de crecimiento urbano planteado en el municipio se señalan a continuación diversas cuestiones a tener en cuenta en el estudio ambiental estratégico y en la documentación urbanística del Plan General:

1. Se señala en la Memoria del Avance la escasa capacidad edificatoria restante del suelo urbano si bien también se afirma que se ha producido un ligero descenso de la población. Sin embargo, se proyecta un crecimiento cifrado en 580 nuevas viviendas, 446 en suelo urbano y el resto en suelo urbanizable sectorizado. Sin perjuicio de lo que señale el informe de impacto territorial, se argumentarán en detalle las actuales necesidades de nuevas viviendas, dada la tendencia poblacional, teniendo en cuenta cuanto se indica más adelante en relación con el ámbito de la urbanización “Valdeperales”, la capacidad restante del suelo urbano, las viviendas sin ocupar y la demanda residencial existente con datos actuales, a fin de armonizar las necesidades de crecimiento con el uso prudente de los recursos naturales. Por lo que respecta al número de viviendas nuevas, los datos que aparecen en el texto de la documentación aportada y los que figuran en los cuadros resumen son discrepantes, lo que deberá corregirse.



2. En relación con la demanda de suelo industrial logístico a la que se pretende dar satisfacción con el sector 04, el anexo a la Memoria de Ordenación del Avance en la que se motiva su clasificación señala una serie de justificaciones genéricas basadas en la relevancia de la zona a efectos logísticos, citando el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid y la colindancia con el Plan Parcial de la UE-141 de Arganda del Rey. Sin embargo, no se aportan datos concretos que avalen la necesidad actual de un nuevo sector logístico en la zona teniendo en cuenta la amplia superficie suelo ya disponible con ese fin en la UE-141, ni su viabilidad. Tal información es indispensable para motivar la propuesta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 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, sin perjuicio, en cualquier caso, de lo que determine el informe de impacto territorial.
3. Debe tenerse en cuenta la relación del plan con los documentos de planeamiento de los municipios lindantes, para lo que se valorará el conjunto del territorio y su contexto geográfico en relación a los otros municipios de forma que se detecten las interacciones que puedan existir en el medio afectado por la ordenación y las necesidades económicas y sociales.
4. Deberán tenerse en cuenta para la delimitación de los nuevos desarrollos urbanísticos los posibles efectos negativos que pueda ocasionar sobre los Hábitats naturales, Montes Preservados, Espacios Red Natura 2000 y demás ecosistemas forestales la obligación de asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de treinta metros de ancho, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.
5. Deberá aportarse el correspondiente mapa de riesgos naturales de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que debe contener suficiente detalle teniendo en cuenta, como se señala en la documentación del Avance, el riesgo de inundación que se genera en el entorno de los cauces, así como el derivado de la geomorfología del término municipal.

Debe tenerse en cuenta, en ese sentido, que, de acuerdo con el informe del Servicio de Protección Civil, el ámbito del PGOU de Perales de Tajuña se localiza en una zona calificada como "Área de Riesgo Potencial significativo de inundación" (ARPSIs), conforme al estudio realizado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables-SNCZI). De acuerdo con tal referencia, las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años ( $T=500$  años) del río Tajuña y los arroyos de la Vega y de la Veguilla (visor del SNCZI), deberán quedar clasificadas como suelo no urbanizable protegido, o bien como zona verde dentro de los núcleos urbanos, salvo aquellas zonas afectadas por el Plan Especial P.E.-01 "Canalización del Arroyo de la Vega" y cuando éste se lleve a cabo.

A ese respecto, la propuesta de redacción de un Plan Especial P.E.-01 "Canalización del Arroyo de la Vega", por el que se pretende eliminar el riesgo de inundación existente en el casco urbano ya consolidado, debe tener en cuenta las previsiones del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Debe, asimismo, realizarse un análisis detallado de los riesgos inherentes a la artificialización del cauce, incluyendo una valoración de la evolución del ecosistema fluvial (vegetación de ribera, equilibrio morfodinámico del río, destrucción de hábitats, traslado de riesgos a otras zonas del arroyo...). Igualmente, debe obtenerse, al respecto, los informes explícitamente favorables del organismo de cuenca y del Servicio de Protección Civil durante la tramitación del propio Plan General.

6. En la documentación que se aporte, se señalarán medidas preventivas y de protección ante incendios forestales ya que en el planeamiento de Perales de Tajuña aparecen una serie de



zonas dispersas de suelo urbano y urbanizable que constituyen un medio de comunicación físico entre el ecosistema urbano y el forestal. A ese respecto deberá aportarse un inventario de incendios en el término municipal ocurridos en los últimos 30 años a los efectos del artículo 50 de la Ley de Montes, en formato compatible con ArcGis y georreferenciado.

## 2.5 Aplicación de la ley de evaluación ambiental y de la ley de IPPC para proyectos y actividades

El estudio ambiental estratégico y la Normativa Urbanística recogerán los proyectos y actividades que deban someterse a las previsiones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y 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.

## 2.6 Protección del medio natural. Informes del Gestor de Espacios Protegidos

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 14 de febrero de 2019 se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que remite informes del Área de Conservación de Flora y Fauna y del Área de Conservación de Montes, informes que se adjuntan y deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del estudio ambiental estratégico.

A la vista de los citados informes se señala lo siguiente:

### Informe del Área de conservación de Flora y Fauna

- 1) El término municipal es atravesado de Este a Oeste por el LIC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”.
- 2) El término municipal es utilizado como área de campeo y presenta el hábitat adecuado de especies emblemáticas como la nutria, el águila imperial ibérica, el águila real, el búho real, la avutarda, el sisón y el murciélago grande de herradura, entre otros.
- 3) Con respecto a la Flora, el informe del Área de conservación de Flora y Fauna indica que al sur del término municipal se pueden encontrar ejemplares de *Genista pumila*, especie propia del centro sureste peninsular, otro ejemplo es la presencia al oeste del municipio de una orquídea (*Aceras anthropophorum*), recogida como “en peligro” por la UICN y por último cabe exponer que este ámbito de gestión tiene 3 ejemplares arbóreos en estudio para su consideración como árbol singular de la Comunidad de Madrid.

### Conclusiones del informe del Área de conservación de Flora y Fauna:

De acuerdo con las anteriores consideraciones, el Área de conservación de Flora y Fauna indica que se ha de tener en cuenta la necesidad de dotar al Plan General de un oportuno estudio ambiental estratégico. En este sentido, se considera que el estudio Ambiental propuesto por el promotor es adecuado con numerosas medidas de protección; aunque se considera que sería de interés que este Estudio especificara medidas directas de protección de especies protegidas en su apartado nº 16, ya que tal y como está redactado, sólo aparecen medidas de protección indirectas.



## Informe del Área de Conservación de Montes

1) En lo que respecta a la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, el Área de Conservación de Montes realiza las siguientes observaciones:

- Será de aplicación del Artículo 43 de citada Ley sobre “Compensaciones” donde se establece que *“sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.”*
- En el término municipal de Perales de Tajuña únicamente existen **Montes Preservados** de los considerados como Montes de Régimen Especial. En la cartografía presentada en el Avance se observa cómo de forma general estos montes han quedado comprendidos en Suelo No Urbanizable de Protección, si bien existen pequeños errores cartográficos en los límites de las manchas que los delimitan.

Asimismo cabe destacar que la urbanización Valdeperales de Arriba queda parcialmente afectada por la cartografía oficial de Montes Preservados. No obstante, en la documentación presentada se adjunta informe del Área de Normativa y Servicios Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el que se indica que los terrenos de la urbanización es de aplicación la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, por la que no se consideran Montes Preservados a los suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentren calificados como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente planeamiento municipal.

2) En lo relativo al **ZEC Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste**, que discurre principalmente por el río Tajuña y sus márgenes y por una zona de cortados al norte de la carretera M-204 denominada Risco de la Cuevas, el Área de Conservación de Montes señala que queda incluido en Suelo No Urbanizable de Protección con la excepción de ciertas superficies clasificadas como Suelo Urbano al sur del casco urbano de Perales de Tajuña. En estas superficies se incluyen parcelas urbanizadas o con edificaciones dispersas, incluida la antigua papelera objeto del Plan Especial (Ver cartografía adjunta).

Como ya se indicó en el informe ambiental sobre el anterior Avance, y de acuerdo con el informe del Área de Conservación de Montes, el planeamiento dentro del ZEC deberá ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Carrizales y Sotos de Aranjuez” y “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.

3) El informe del Área de Conservación de Montes señala, igualmente, que en el término municipal de Perales se detectan los siguientes tipos de **Hábitats** incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre.

- Hábitat 1520 Vegetación gipsícola (*Gypsophyletalia*) (\*)
- Hábitat 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
- Hábitat 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*



- Hábitat 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* (\*)
- Hábitat 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.

(\*) **Prioritarios.**

Algunos de ellos, señala el informe del Área de Conservación de Montes, se ubicarían según la clasificación propuesta sobre suelos urbanos o urbanizables. Cabe destacar la superficie en el extremo norte de la urbanización Valdeperales considerada en la clasificación vigente como suelo no urbanizable de protección, que pasaría a suelo urbano albergando el Hábitat prioritario 1520. Asimismo, los terrenos adyacentes sobre este mismo hábitat se pretenden clasificar como suelo urbanizable.

En este sentido, el informe del Área de Conservación de Montes cita el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad:

*Art. 46.3 Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.*

Asimismo, el informe del Área de Conservación de Montes señala que se tendrá en cuenta lo dispuesto en citada Ley sobre corredores ecológicos y coherencia y conectividad de la Red Natura 2000:

*Art. 21. Corredores ecológicos y Áreas de montaña.*

*Las Administraciones Públicas preverán, en su planificación ambiental o en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, mecanismos para lograr la conectividad ecológica del territorio, estableciendo o restableciendo corredores, en particular entre los espacios protegidos Red Natura 2000 y entre aquellos espacios naturales de singular relevancia para la biodiversidad. Para ello se otorgará un papel prioritario a los cursos fluviales, las vías pecuarias, las áreas de montaña y otros elementos del territorio, lineales y continuos, o que actúan como puntos de enlace, con independencia de que tengan la condición de espacios naturales protegidos.*

*Art. 47. Coherencia y conectividad de la Red.*

*Con el fin de mejorar la coherencia ecológica y la conectividad de la Red Natura 2000, las Administraciones, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 15, fomentarán la conservación de corredores ecológicos y la gestión de aquellos elementos del paisaje y áreas terrestres y marinas que resultan esenciales o revistan primordial importancia para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético entre poblaciones de especies de fauna y flora silvestres, teniendo en cuenta los impactos futuros del cambio climático.*

Por último, el informe el Área de Conservación de Montes indica que según la información cartográfica disponible no se observa afección a ningún Monte de Utilidad Pública ni Embalses y Humedales protegidos.

## **Conclusiones del informe del Área de Conservación de Montes:**



Como consecuencia de lo expuesto hasta el momento, el Área de Conservación de Montes (que incluye los correspondientes planos explicativos) concluye en que para dar cumplimiento a la normativa mencionada deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

A) En aplicación de la Ley 16/1995, del 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, se deberán atender a lo siguiente:

1. Respecto al régimen del suelo (art. 9), los terrenos que albergan Monte Preservado tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. En este sentido se han detectado errores cartográficos en la delimitación de las manchas de SNUP correspondientes con Montes Preservados (ver la cartografía adjunta al informe del Área de Conservación de Montes) que deberán ser corregidos para ajustarse a la cartografía resultante de la digitalización del Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, disponible en el siguiente enlace: <http://www.madrid.org/cartografia/idem/html/web/index.htm>.
2. Respecto a las compensaciones (art.43), en el estudio ambiental estratégico se deberá proceder a determinar la superficie de terreno forestal que pretende ser clasificada como nuevo suelo urbano o urbanizable. A tal efecto se considerarán los terrenos que cumplan con la definición de terreno forestal o monte (art. 3), teniendo en cuenta las excepciones indicadas en el Art.4.

Una vez calculada la superficie forestal afectada por actuaciones urbanísticas o sectoriales, deberá estimarse a la superficie objeto de reforestación compensatoria en función de la fracción de cabida cubierta arbolada de la misma. De este modo, el promotor podrá justificar la disposición de terrenos sobre los cuales realizará las reforestaciones compensatorias.

B) Para dar cumplimiento a lo establecido en el **Plan de Gestión del Espacio Protegido Red Natura 2000**, deberá atenderse a lo siguiente:

Los distintos usos y actividades resultantes del planeamiento general, así como las actuaciones que se pretenden llevar a cabo con el planeamiento de desarrollo deberán cumplir con los Objetivos y Directrices de Conservación indicados en el Plan de Gestión, entre los que cabe destacar:

#### Directrices para elaboración de Planes y Proyectos:

*Todo plan o proyecto a realizar en el ámbito del Plan de Gestión que precise de procedimiento de evaluación ambiental deberá incluir un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 de la ZEC (...).*

En este sentido, el Área de Conservación de Montes considera necesario justificar la clasificación de parcelas no construidas o con construcciones dispersas como suelo urbano dentro del ZEC, evaluando las posibles repercusiones de su clasificación como tales, dado que su inclusión en esta categoría podría ser contraria a los Objetivos y Directrices del Plan de Gestión al permitir continuar con su urbanización, con la consiguiente reducción la cobertura edáfica, destrucción de los ecosistemas naturales que sustentan, generación de residuos, etc.

Del mismo modo, se deberá hacer mención específica a la repercusión que supondrán los Planes Especiales “Canalización de Arroyo de la Vega” y “Antigua Papelera”, dado que pueden afectar directa o indirectamente al estado de conservación del ZEC.



En ambos casos se deberán tener en cuenta todas las Directrices del Plan de Gestión, entre las que cabe destacar:

Directrices sobre la conservación de los recursos naturales.

- *Se preservará el suelo como soporte de los procesos naturales, de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y de los hábitats de las Especies Red Natura 2000 y de aves del Anexo I y migratorias de la Directiva 2009/147/CE, así como soporte productivo de los aprovechamientos tradicionales del territorio. A tal fin, se evitarán aquellas actividades que reduzcan la cobertura edáfica, afecten a la estabilidad del suelo o disminuyan su calidad. Para ello se dará prioridad a las modalidades de manejo del suelo que conlleven su menor alteración, degradación o pérdida.*
- *Se adoptarán las medidas necesarias para mantener o alcanzar el buen estado tanto de las masas de agua superficiales (buen estado ecológico y químico), como de las masas de agua subterráneas (buen estado cuantitativo y químico).*
- *Se favorecerá la evolución natural de los ecosistemas acuáticos y sus riberas con el fin de mejorar el estado de conservación de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario, las Especies Red Natura 2000 y las especies de aves del Anexo I y migratorias de la Directiva 2009/147/CE ligados a los ecosistemas fluviales.*
- *Se garantizará el mantenimiento y restauración de la vegetación riparia con especial referencia a la conservación y recuperación de la misma en las zonas de dominio público hidráulico y sus servidumbres de protección.*
- *Se evitará la alteración hidrológica y geomorfológica de cauces fluviales, potenciando los procesos naturales de restauración fluvial.*

Directrices para el urbanismo.

- *En los trabajos de recuperación y rehabilitación de edificios se deberán evitar, en la medida de lo posible, las afecciones a las Especies Red Natura 2000 y, en el caso de las ZEPAs, a las especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE. En el supuesto de existencia de alguna de las citadas especies, el promotor deberá informar previamente al inicio de las obras a la Administración competente, con el fin de valorar el grado de afección a alguna de dichas especies. En tal caso, la obra deberá contar para su realización con autorización de dicha administración y ajustarse a los periodos y especificaciones establecidas por la misma.*

C) En aplicación de la **Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad**, y siempre de acuerdo con el informe del Área de Conservación de Montes

- En el estudio ambiental estratégico deberán tenerse en cuenta los fenómenos que puedan derivar del planeamiento planteado en posibles efectos significativos sobre el estado de conservación de los hábitats y de las especies fuera de la Red Natura 2000. En este sentido cabe destacar la gran superficie de terrenos que albergan, entre otros, al Hábitat prioritario 1520 Vegetación gipsícola (*Gypsophyletalia*) ocupados por la urbanización Valdeparales (considerada en la propuesta como suelo urbano) y terreno aledaños al norte de ésta (considerados en la propuesta como suelo urbanizable). Del mismo modo, en los suelos



propuestos como urbanizables al norte del término municipal también quedarían afectadas algunas zonas de hábitats naturales con presencia, entre otros, del hábitat prioritario 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero- Brachypodietea*.

De este modo, se observará la posible incidencia significativa del planeamiento planteado con el fin de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, contaminación y fragmentación de los hábitats y las perturbaciones a las especies fuera de la Red Natura 2000.

- Con el fin de incorporar los objetivos de la Estrategia Europea sobre Biodiversidad 2020 y a expensas de la próxima aprobación de la “Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas” y su posterior adaptación por las Comunidades Autónomas, se deberá considerar en el estudio ambiental la conectividad ecológica del territorio y la coherencia y conectividad de la Red Natura 2000. Para ello, y teniendo en cuenta estudios previos publicados, se planteará la existencia en el planeamiento propuesto de suficientes corredores ecológicos, dando papel prioritario a cursos fluviales, vías pecuarias y otros elementos del territorio, lineales y continuos, que actúan como enlace con independencia de que tengan la condición de espacios naturales protegidos.

A este respecto, y a la vista de las afecciones sobre hábitats naturales y de la conectividad ecológica del territorio, el Área de Conservación de Montes considera necesario:

- Plantear alternativas para evitar desarrollos urbanísticos en los terrenos ubicados al norte de la urbanización Valdeperales en la zona afectada por el Hábitat prioritario 1520, estimándose su clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido dado que:
  - Dicho hábitat ya cuenta con una afección significativa por la gran superficie que la urbanización Valdeperales ocupa sobre zonas donde está representado.
  - La urbanización de estos terrenos supondría crear una continuidad urbanística entre la zona urbana de Valdeperales y la Autovía A-3 que impediría la conectividad de una superficie muy amplia de territorio al sur del Río Tajuña con el Espacio Red Natura 2000 que discurre por el mismo.
- Plantear alternativas para crear corredores ecológicos de suelo no urbanizable especialmente protegido en la amplia superficie propuesta al norte del término municipal como suelo urbanizable.

Al igual que en el caso anterior, la urbanización de estos terrenos impediría la conectividad en una superficie muy amplia de territorio y afectaría a varios Hábitats naturales existentes en la zona.

Sin perjuicio del cumplimiento de las observaciones del Área de Conservación de Montes sobre la urbanización Valdeperales, se señalan más adelante diversas consideraciones sobre tal urbanización.

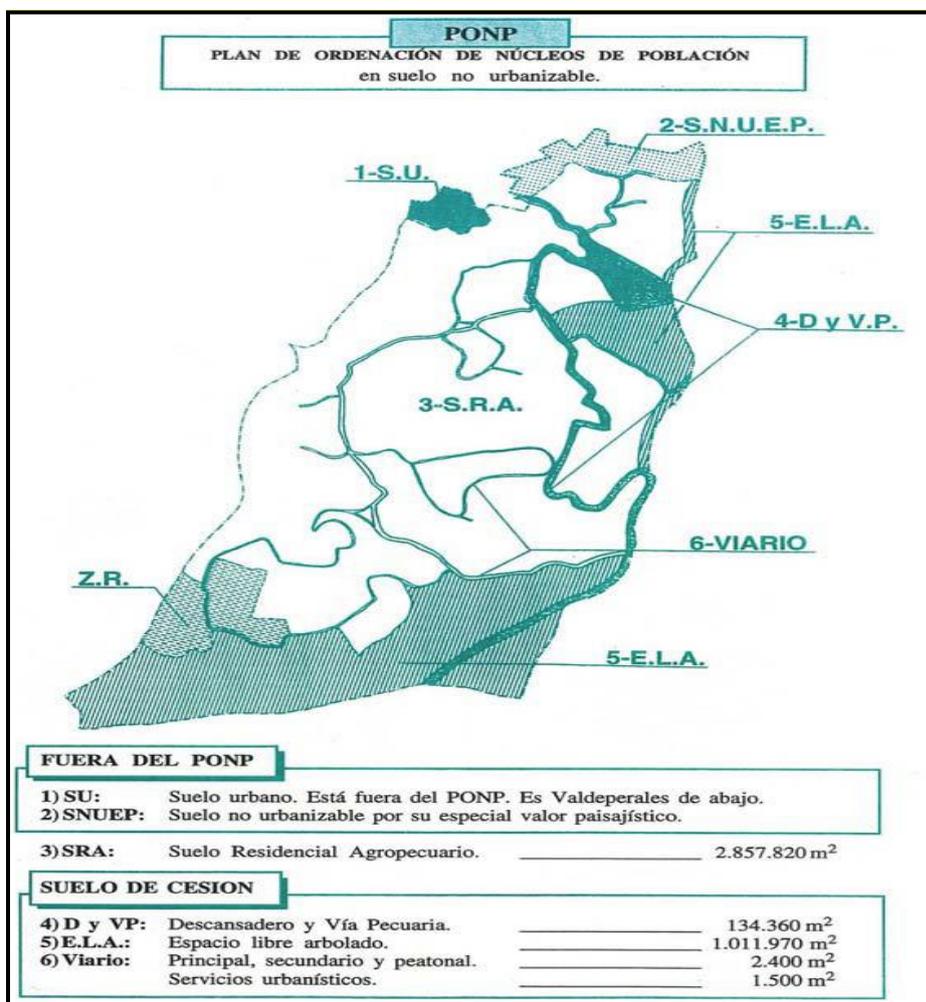
- D) Deberá tenerse en cuenta el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). A tal efecto, la Dirección General de Emergencias podrá informar en el ámbito de sus competencias sobre la necesidad de elaboración de Planes de Autoprotección en urbanizaciones, construcciones u otras instalaciones según lo dispuesto en el INFOMA, así como sobre medidas preventivas u otras cuestiones relativas a incendios forestales.



A este respecto, deberán tenerse en cuenta para la delimitación de los nuevos desarrollos urbanísticos los posibles efectos negativos que pueda ocasionar sobre los Hábitats naturales, Montes Preservados, Espacios Red Natura 2000 y demás ecosistemas forestales la obligación de asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de treinta metros de ancho, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

## 2.7 Condiciones para la urbanización “Valdeperales”

Al sur del término municipal se localiza la urbanización denominada “Valdeperales”, incluida en el Catálogo de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de las actuaciones ilegales en la Comunidad de Madrid. “Valdeperales” cuenta con un Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP) aprobado el 9 de enero de 1989 (BOCM 20/01/89) con el siguiente esquema de ordenación.



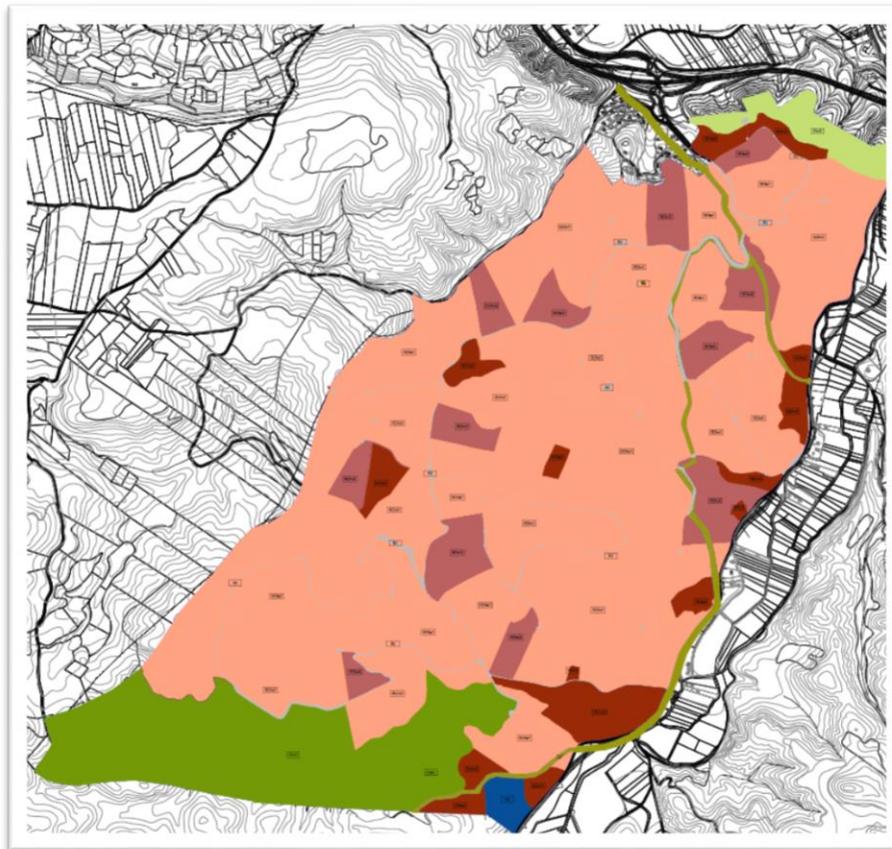
El documento de ordenación pormenorizada del AA-04 “Valdeperales de Arriba” que consta en el Avance indica que se trata de una extensión de 426,3 Has, 410 de ellas declaradas como Suelo no Urbanizable Común y 309,32 Has serán desarrolladas con el PONP con la calificación de Suelo Residencial Agropecuario (SRA). Otra parte del ámbito, de 5,2 Has, colindantes con el suelo urbano, se consideró como urbano a desarrollar por unidad de actuación, siendo el resto de 11,3 Has Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido por su interés paisajístico. Se preveía un nº máximo de parcelas



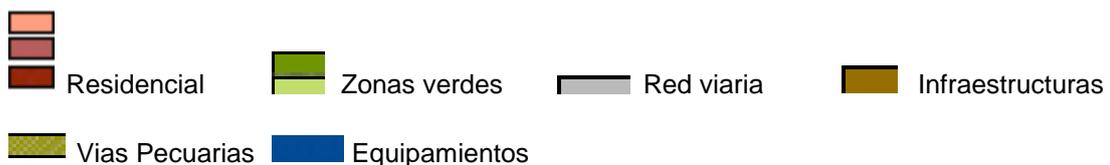
de 107, parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con superficie máxima edificable de 250 m<sup>2</sup>.

Según se lee en el documento de ordenación pormenorizada del AA-04 "Valdeperales de Arriba", con el Proyecto de Urbanización aprobado, se comienza a urbanizar el ámbito. Sin embargo, el proceso urbanizador no llegó a completarse, por lo que, se argumenta en tal documento, el Plan General incluye la delimitación del PONP aprobado y se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

Superponiendo las delimitaciones de los ámbitos del PONP de Valdeperales de Arriba y las zonas clasificadas como Montes Preservados por la Ley 16/1995 se obtiene una superficie de 141,59 Has dentro de Montes Preservados, de acuerdo con los planos que constan en el informe del Área de Conservación de Montes obrante en el expediente.



Ordenación de Valdeperales propuesta en el Avance



En la Memoria de la Modificación Puntual se señala que el PONP de la urbanización no llegó a materializarse y que su consideración como Ámbito de Actuación es absolutamente necesaria para poder ordenar las ordenanzas urbanísticas que regulen el futuro del área. Se cita también en la Memoria que también existe una zona de viviendas en Prado de Arriba, al norte del núcleo urbano y otra al sur del mismo, al otro lado del Río Tajuña. Aunque Prado de Arriba también cuenta con un



PONP, nunca se inició proceso alguno para materializarlo, lo que hace que la situación urbanística actual de estos terrenos sea de distinta interpretación, señala la Memoria, a los de Valdeperales.

Cabe citar que, dentro de los objetivos y criterios de ordenación del PONP de Valdeperales, se encuentran:

- Detener la actual tendencia de ocupación y evitar que esta se extienda fuera del ámbito, paralizando los daños al ecosistema preexistente.
- Dotar al núcleo de población de la estructura y espacios libres necesarios para el correcto desenvolvimiento de las actividades sociales del mismo, obteniendo la restauración de la mayor superficie posible del ámbito.
- Limitar al máximo el número de parcelas y definir unas condiciones de edificación que no supongan la aparición de volúmenes excesivos.
- Plantear una parcelación de gran tamaño, con una única edificación, de manera que el impacto edificatorio sea el mínimo y la densidad resultante coherente con la estructura propuesta.
- Localizar los espacios libres de forma que contribuyan a la clarificación estructural del núcleo, junto a los accesos y el descansadero.

Sin embargo, las condiciones de ordenación que refleja el Plan General propuesto para el ámbito (denominado AA.04) tienen como prioridad la legalización de las construcciones existentes pese, a que, en bastantes casos, la parcelación, la calificación y las edificaciones existentes no se ajustan al PONP, por cuanto, como el propio Plan General reconoce, se comenzó a urbanizar según el proyecto de urbanización aprobado pero el proceso urbanizador no llegó a completarse. El resultado es que el Plan General propone casi triplicar el número de viviendas y la edificabilidad reconocidas en el PONP. Debe señalarse, en ese sentido, que:

- El PONP pretende la consolidación de un núcleo de población de muy baja densidad, con unas medidas que garanticen la preservación de los valores existentes. En consecuencia, esta Dirección General, en su condición de órgano ambiental, considera, sin perjuicio de lo que pueda estimar el órgano urbanístico competente, que la parcelación, la calificación y las edificabilidades deben atenderse prioritariamente a lo reflejado en el PONP, sin perjuicio de los ajustes de carácter urbanístico que sean expresa y adecuadamente motivados durante la tramitación del Plan General, mediante las justificaciones y estudios pertinentes.
- La urbanización Valdeperales de Arriba queda parcialmente afectada por la cartografía oficial de Montes Preservados. No obstante, en la documentación presentada se adjunta informe del Área de Normativa y Servicios Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el que se indica que los terrenos de la urbanización es de aplicación la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, por la que no se consideran Montes Preservados a los suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentren calificados como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente planeamiento municipal. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta en la ordenación las masas arbóreas existentes en el ámbito y el valor ecológico global del mismo, con el objetivo prioritario de su conservación, en coherencia con las determinaciones del PONP.
- Se valorarán plantear alternativas para evitar desarrollos urbanísticos en los terrenos ubicados al norte de la urbanización Valdeperales en la zona afectada por el Hábitat prioritario 1520, estimando su clasificación como suelo no urbanizable protegido, por sus valores intrínsecos y a fin de evitar la continuidad urbanística entre la zona urbana de Valdeperales y la Autovía A-3 que impediría la conectividad de una superficie muy amplia de territorio al sur del Río Tajuña con el Espacio Red Natura 2000 que discurre por el mismo.



- Como se indica más adelante en este mismo informe, de acuerdo con el informe del Canal de Isabel II Gestión, obrante en el expediente, la depuración del ámbito AA.04 deberá realizarse mediante sistemas de depuración independientes, que serán ejecutados y gestionados por los propietarios de la urbanización. Tales sistemas de depuración deben garantizar un correcto tratamiento de los vertidos (EDAR o, por causas justificadas, otro sistema que garantice que el efluente cumple los requisitos de calidad establecidos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico), constituyendo una condición insoslayable, que deriva de la legislación vigente en materia de urbanismo, evaluación ambiental y aguas. Debe advertirse, en este sentido, que el criterio general del organismo de cuenca es el de que los sistemas de depuración se unifiquen en la medida de lo posible.

En consecuencia, las posibles soluciones de depuración individuales para la urbanización “Valdeperales” deberán contar con una justificación expresa de la imposibilidad de acometer una depuración unificada. Por todo ello, esta Dirección General considera, sin perjuicio de lo que pueda estimar el órgano urbanístico competente ni de lo señalado anteriormente, que en tanto no se haya solventado la dotación de depuración para las edificaciones existentes, debe prohibirse expresamente la segregación de parcelas a fin de no incrementar los problemas de vertidos existentes.

- Finalmente, debe señalarse, en relación a la carretera M-317, límite con la urbanización “Valdeperales”, que deberán definirse claramente (por motivos de seguridad y visibilidad) los accesos desde dicha carretera, adaptándose a la normativa en materia de accesos.

## 2.8 Condiciones para la ordenación pormenorizada

De acuerdo con el informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 1 de junio de junio de 2018, el sector SUS-03 (Polígono industrial Mirabueno), cuenta con informe favorable de la Dirección General de Carreteras de fecha 28 de abril de 2011, en relación con una consulta previa de viabilidad para la construcción de un nuevo acceso desde la glorieta existente en el enlace de Perales de Tajuña-Tielmes, con una serie de prescripciones a las que no se ha dado cumplimiento y que deberán ser cumplidas.

El acceso a tal sector se realiza a través de la vía pecuaria “Vereda al Aguadero de Junqueruela”, situándose ésta entre la carretera y los límites del sector, dentro del dominio público de carreteras, siendo aconsejable reconsiderar su ubicación, de acuerdo con el informe del Área de Vías Pecuarias.

Igualmente, para este mismo sector se propondrán medidas tendentes al mantenimiento del valor paisajístico del entorno, en especial la afección a las vistas de los cortados yesíferos del Tajuña, con adopción de las medidas que sean oportunas.

Por lo demás, de manera general el trazado definitivo de nuevos viales que deriven de las previsiones del Plan General debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos priorizará la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de actividades económicas, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.



## 2.9 Condiciones para las infraestructuras

### 2.9.1 Infraestructuras eléctricas

Se ha incluido correctamente en el documento de Normas Urbanísticas que consta en el Avance la oportuna referencia al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. Sin perjuicio de ello, se estará a lo que determine Red Eléctrica de España en las infraestructuras de su competencia, que son, de acuerdo con los informes de expedientes previos que constan en los archivos, la Línea 400 kV Belinchón - Morata 2 (400 BCL-MOT2) y la Línea 220 kV Huelves – Morata.

### 2.9.2 Infraestructuras viarias

Se estará, en lo relativo a sus competencias, a lo indicado en el informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 18 de septiembre de 2018 obrante en el expediente.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que el informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 1 de junio de junio de 2018 es desfavorable, si bien concluye manifestando que, caso de subsanar los motivos que motivan, se podría emitir informe favorable en lo relativo a la afección a la Red de Carreteras del Estado. Deberán, por tanto, atenderse las cuestiones puestas de manifiesto en tal por la Demarcación de Carreteras y solicitar y obtener un nuevo informe favorable de tal organismo.

### 2.9.3 Infraestructuras aeroportuarias

Se estará al informe de la Dirección General de Aviación Civil obrante en el expediente, cuyas prescripciones deberán recogerse en los documentos de planeamiento, con carácter preceptivo y vinculante.

## 2.10 Protección de las vías pecuarias

El informe emitido por el Área de Vías Pecuarias en fecha 15 de marzo de 2018, obrante en el expediente, establece una serie de prescripciones sobre las vías pecuarias que deberán cumplirse.

## 2.11 Protección contra incendios

Se atenderá a las sugerencias puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Protección Civil de 5 de febrero de 2018, obrante en el expediente.

## 2.12 Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 25 de septiembre de 2018, tras citar los correspondientes antecedentes, que abarcan desde el 16 de diciembre de 2008 hasta el 19 de julio de 2018, señala una serie de observaciones que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, ambas de la Comunidad de



Madrid, y la Ley 21/2013, de 9 de junio, de evaluación ambiental, deberán ser tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General de Perales de Tajuña.

En particular, señala la Dirección General de Patrimonio Cultural, deberá realizarse el correspondiente Estudio del Patrimonio Histórico, bajo la supervisión y las directrices de tal Dirección General y previa su autorización, que sirva como base para informar la afección del planeamiento urbanístico sobre el patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico del municipio.

La Dirección General de Patrimonio Cultural recuerda además, que en virtud del artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento podrá elevar consulta previa a esta Dirección General para la debida identificación de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

### **2.13 Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático**

Se considera correcto el estudio de contaminación atmosférica presentado con el Avance, donde se concluye que la calidad atmosférica del municipio es buena, habiendo superado únicamente los umbrales de información del ozono en días puntuales de verano, y se proponen una serie de medidas en la línea de las actuaciones que contempla el Plan Azul +, que deberán aplicarse en la ejecución de las previsiones del Plan General.

Por otra parte, se incluye también en la documentación recibida un estudio de los efectos sobre el cambio climático. Al respecto, debe indicarse que, de acuerdo con el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el estudio ambiental estratégico debe contener medidas para mitigar la incidencia del Plan General sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Analizada la documentación presentada, el “Estudio de los efectos sobre el cambio climático”, se considera que debe completarse para incluir:

1. Un inventario básico de emisiones de acuerdo a su origen urbano, para cuya cuantificación debe utilizarse la metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente, considerando:
  - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
  - Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>), Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros.
  - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.



2. El reflejo expreso en la normativa urbanística de las medidas previstas para la mitigación y la adaptación al cambio climático.

## 2.14 Protección frente a la contaminación acústica

El estudio acústico presentado es idéntico al que consta en el expediente relativo al Avance de 2012 y en él se cita una norma obsoleta, el derogado Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, si bien también se cita la legislación vigente, constituida por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido y Real Decreto 1367/2002 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

Por tanto, en la próxima fase se actualizará el estudio acústico, debiendo utilizarse exclusivamente las condiciones de la legislación vigente, de acuerdo con las siguientes directrices:

### 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.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas 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. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

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.



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 la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre por la que se modifica el anexo II del 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.

- d. Ante la necesidad de implantar medidas correctoras y 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 General.



Debe citarse, a este respecto, el informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento de 1 de junio de junio de 2018, obrante en el expediente, en el que se señala, con relación a las infraestructuras de su competencia, que los medios de protección acústica que sean necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

### Condiciones para el desarrollo urbanístico

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Área de Sensibilidad Acústica tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes.
- Deberá justificarse el cambio de área acústica de las zonas industriales teniendo en cuenta los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, que está reglado en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007.

En este sentido, en áreas acústicas de tipo b) industrial:

*Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.*

Y en áreas acústicas de tipo d) actividades terciarias:

*Se incluirán los espacios destinados preferenteme a actividades comerciales y de oficinas, tanto publicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.*

- A los efectos del RD 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, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- La zonas de transición que se establezcan, no podrán ser de uso estancial y se evitará la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.



- Deberá aportarse la geocodificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, bien en coordenadas geográficas o UTM sobre papel, bien mediante el uso de formatos digitales, utilizando formas de intercambio de información vectorial tipo DXF, E00 o similares.
- El estudio acústico deberá actualizarse para incluir las últimas IMDs disponible.

## 2.15 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha 12 de septiembre de 2018, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

En la actualidad, en el municipio de Perales de Tajuña, los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) y saneamiento (alcantarillado y depuración) se prestan de la siguiente manera:

- El servicio de Aducción por Canal de Isabel II S.A.
- El servicio de Distribución por Canal de Isabel II S.A.
- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento.
- El servicio de Depuración por Canal de Isabel II S.A.

### Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Perales de Tajuña

En la zona comprendida entre la calle Mayor y el Arroyo de la Vega, la propuesta del Documento de Avance de Plan General clasifica como suelo urbano consolidado algunos terrenos, que en los planeamientos anteriores, aparecían como suelo urbano no consolidado y dado que algunos de estos terrenos no disponen en la actualidad de redes de abastecimiento o de saneamiento cercanas a los mismos, las parcelas afectadas no deberían segregarse si se mantiene esta propuesta de clasificación de suelo.

### En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II Gestión pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos, calculado según las dotaciones contempladas en las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), asciende a 9.263 m<sup>3</sup>/día, de los que 12 m<sup>3</sup>/día corresponden a los vertidos de las actuaciones de urbanización del suelo urbano consolidado, 1.257 m<sup>3</sup>/día corresponden a suelo urbano no consolidado, y 7.994 m<sup>3</sup>/día a los vertidos del suelo urbanizable sectorizado.

El vertido total estimado para los desarrollos propuestos se reparte por núcleos de la siguiente forma:



- Nucleo urbano de Perales de Tajuña, zona Valdeperales de Abajo (A.A..09) y sector SUS 03: 1.007 m<sup>3</sup>/día de los que 12 m<sup>3</sup>/día corresponden al suelo urbano consolidado, 469 m<sup>3</sup>/día corresponden al suelo urbano no consolidado y 526 m<sup>3</sup>/día al suelo urbanizable sectorizado.
- Sectores SUS 04: 7.469 m<sup>3</sup>/día en suelo urbanizable sectorizado.
- Zona Valdeperales de Arriba (A.A. 04): 788 m<sup>3</sup>/día en suelo urbano no consolidado.

### **Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:**

#### Casco Urbano de Perales de Tajuña, zona Valdeperales de Abajo (A.A.09) y sector SUS 03

En la actualidad, los vertidos del municipio de Perales de Tajuña se depuran junto con los vertidos del municipio de Tielmes en la EDAR de Perales y Tielmes, ubicada en el término municipal de Perales de Tajuña gestionada por el Canal de Isabel II S.A. Esta EDAR no dispone de capacidad suficiente para tratar los vertidos generados tanto por los nuevos desarrollos que contempla el Avance del Plan General de Perales de Tajuña como los generados por el techo de los planeamientos vigentes de ambos municipios.

Por otro lado, la EDAR recibe un aporte considerable de infiltraciones de aguas limpias que incrementa notablemente el caudal de entrada, superando el caudal máximo admisible en dicha instalación. Debido al impacto de estas Infiltraciones de agua limpia en el Sistema Perales Tielmes y por tanto, en la EDAR de Perales Tielmes, se ha realizado en marzo de 2018 un *Informe de inspecciones en el municipio de Perales de Tajuña*, mediante el cual se han llevado a cabo trabajos de inspección y se han propuesto una serie de actuaciones de mejora para solventar dichas filtraciones al Sistema de Saneamiento y Depuración.

Por tanto y con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos en el municipio de Perales de Tajuña así como los correspondientes a los techos de planeamiento de los dos municipios afectados, será necesario, por un lado, realizar una ampliación del Sistema de Depuración Perales y Tielmes, según las necesidades de planeamiento, para lo cual será necesaria la creación de una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, y por otro, acometer las obras necesarias para reducir los aportes de agua limpia en los colectores del Sistema Perales Tielmes.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación del Sistema de Depuración y de la reducción del caudal infiltrado y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II S.A de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Perales Tielmes, para lo cual previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II S.A si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

En cuanto a la urbanización de Valdeperales de Abajo, deberá conectarse al Sistema de Depuración Perales Tielmes así como la zona de las piscinas municipales, una vez ampliada la capacidad de la EDAR y reducido el caudal infiltrado.

#### Sector SUS 04

Dada la ubicación del sector industrial SUS 04 en la zona noroeste del término municipal, muy alejada de la EDAR de Perales y Tielmes, y el importante volumen de lodos generados por dicho sector, debe considerarse la ejecución de una nueva EDAR para el tratamiento de sus vertidos, debiéndose reservar el correspondiente espacio en la parte baja del sector SUS 04 para la ubicación de la misma. La parcela



reservada deberá tener las dimensiones adecuadas para la construcción de la EDAR y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### Zona Valdeperales de Arriba (A.A.04)

El ámbito de actuación A.A.04, dispone de fosas sépticas y no está conectado al Sistema Integral de Saneamiento del Canal de Isabel II S.A. La depuración del ámbito A.A.04 deberá realizarse mediante sistemas de depuración independientes, que serán ejecutados y gestionados por los propietarios de la urbanización, debiendo contar previamente con la aprobación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, así como con la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:**

##### Casco Urbano de Perales de Tajuña, zona Valdeperales de Abajo (AA.09) y sector SUS 03

Las redes de saneamiento propuestas para los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Perales de Tajuña son de tipo separativo. No obstante, al ser la red de saneamiento existente en el núcleo de Perales de Tajuña de tipo unitaria, la red de los ámbitos que se conecten a dicha red deberá ser de tipología unitaria.

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas a Canal II de Isabel II S.A. No deberá incorporarse al Emisario denominado A2 en el Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, un caudal de aguas unitarias diluido 5 veces con respecto al caudal medio de aguas residuales aportadas por el ámbito. Así mismo, se deberá disponer de un tanque de laminación o bien plantear Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible (TDUS) para reducir la esorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos. Dicho estudio deberá remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A.

Por otro lado, debido al elevado caudal de infiltraciones de agua limpia en los colectores y en el emisario A2 del Sistema Perales y Tielmes, la capacidad de transporte de estas conducciones es insuficiente para recibir nuevas incorporaciones de aguas residuales.

En marzo de 2018, se ha elaborado un *Informe de inspecciones en el municipio de Perales de Tajuña*, mediante el Cual se han llevado a cabo trabajos de inspección y se han propuesto una serie de actuaciones de mejora para solventar dichas filtraciones al Sistema de Saneamiento y Depuración Perales y Tielmes, mejoras que deberán tenerse en cuenta en las sucesivas aprobaciones del Plan General.

Por tanto, la incorporación de los vertidos de aguas residuales de los ámbitos propuestos en el Avance estará condicionada a la eliminación de infiltraciones de agua limpia en el Sistema Perales y Tielmes.

#### Sector SUS 04

La red de saneamiento del sector SUS 04 deberá ser de tipo separativa.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporar la red de aguas residuales del ámbito. Estas aguas se incorporarán de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la



Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de los aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales, domesticas o industriales y otra segunda para pluviales. Así mismo se deberá disponer un tanque de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así recircular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el Caudal de los vertidos.

Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen las aguas residuales.

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Perales de Tajuña, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento.

Por otro lado, se recuerda pedir que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II S.A, como el Emisario A2 o su futuro refuerzo requiere la tramitación del art.8 del Decreto 170/98.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Por otro lado, y con el fin de garantizar el transporte del incremento de caudal de aguas residuales producido por los nuevos desarrollos planteados, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras de saneamiento, algunas de las cuales están recogidas en *el Estudio de Diagnósis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*, redactado por (Canal de Isabel II S.A en diciembre de 2013.

- Ampliación de la capacidad de Transporte del emisario de 800 mm denominado A2 en el Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, mediante la ejecución de un nuevo emisario, paralelo al actual, que conduzca las aguas residuales desde el límite del término municipal de Perales de Tajuña con Tielmes hasta la EDAR de Perales Tielmes.

#### Casco Urbano de Perales de Tajuña, zona Valdeperales de Abajo (A.A.09) y sector SUS 03

- Ampliación de la capacidad de transporte del colector existente en el casco de Perales de Tajuña que discurre por las calles Mayor Alta y Mayor Baja, mediante la ejecución de un nuevo colector, paralelo al actual, que conduzca las aguas residuales hasta el colector de refuerzo del emisario A2 citado anteriormente, correspondiente con la actuación AIC PTA\_P2\_01 del *Estudio de Diagnósis y Plan Director de lo Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*, según el cual se sustituirán los colectores existentes de 300, 400, 500, 700 Y 1000 mm por colectores de diámetros 400, 600, 800,1000 y 1200 mm.



- Nuevo colector de 400 mm de diámetro en el casco urbano para la recogida de las aguas residuales del A.A.08, A.A.13 y A.A.03 correspondiente a la actuación AIC\_PTA\_P3\_01 del *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*.
- Nuevo colector de 400 mm de diámetro en el casco urbano para la recogida de las aguas residuales del A.A.01, correspondiente a la actuación AIC\_PTA\_PI\_O6 del *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*.

#### Zona Valdeperales de Abajo (A.A.09)

- Nuevo colector unitario de 400 mm de diámetro para la recogida de las aguas residuales de la urbanización de Valdeperales de Abajo y ámbito A.A.09, que conectará al colector de refuerzo del emisario A2 citado anteriormente, cruzando el río Tajuña mediante un bombeo, correspondiente a las actuaciones ALC\_PTA\_P3\_03 y parte de ALC\_PTA\_P1\_05 del *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*. Una de las piscinas municipales y su entorno deberá conectarse al colector propuesto.

#### Sector SUS 03

- Nuevo colector de 400 mm de diámetro para la recogida de las aguas residuales del sector SUS 03 que conectará al colector de refuerzo del emisario A2 citado anteriormente, correspondiente a la actuación ALC\_PTA\_P3\_04 del *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*.

#### Sector SUS 04

- Nuevo colector para la recogida de aguas pluviales que partirá desde el sector SUS 04 y se prolongará a lo largo del casco de Perales de Tajuña, discurrendo por las calles Mayor Alta y Mayor Baja, hasta el río Tajuña. Dicho colector transportará las aguas residuales una vez depuradas del sector SUS 04.

Asimismo, y para la conexión de los distintos ámbitos propuestos en suelo urbano, deberán estar ejecutadas las actuaciones propuestas en el *estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Perales de Tajuña*, que sean necesarias para el correcto funcionamiento de la red.

Además, las fuentes existentes en el casco urbano deberán ser desconectadas de la red de alcantarillado de la red municipal y conectadas al nuevo colector de pluviales. En el caso de que este colector de pluviales no se pudiera ejecutar o se retrasara su construcción, las fuentes deberán conectarse individualmente al arroyo de la Vega.

El proyecto de los citados nuevos colectores deberá cumplir las Normas para Redes Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II S.A. y ser remitido al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A. para su aprobación.

En el plano de infraestructuras de saneamiento que debe incluir dentro del Documento de Plan General deberán quedar representadas las infraestructuras de saneamiento mencionadas.

#### **Con respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:**



En las Normas Urbanísticas del Plan General deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal para su aprobación. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá someterse a fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

### **En cuanto a clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:**

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, y para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Perales de Tajuña, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supra municipales el tramo de la Arteria Arganda 2 Morata de Tajuña-Perales de Tajuña de diámetros 700/500 mm, la Arteria Perales de Tajuña Carabaña-Quiebrahilos, la Estación Elevadora al depósito de Chinchón y la Arteria Elevadora Perales de Tajuña - Depósito de Chinchón, y como infraestructuras básicas generales, el tramo de la aducción Arteria Arganda 2- Morata de Tajuña Perales de Tajuña de diámetro 200 mm y el depósito Perales de Tajuña,

En cuanto al abastecimiento futuro, la nueva aducción al municipio de Perales de Tajuña y la ampliación del depósito Perales de Tajuña serían infraestructuras básicas generales.

Respecto al saneamiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales el emisario A2 según el Decreto 170/98 y la EDAR Perales y Tielmes.

En cuanto al saneamiento futuro, la ampliación del emisario A2 según el Decreto 170/1998 y la ampliación de la EDAR Perales y Tielmes serían infraestructuras básicas supramunicipales.

### **En relación a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión:**

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 saneamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

En el ámbito territorial del Plan General de Perales de Tajuña existen las siguientes infraestructuras adscritas a la sociedad Canal de Isabel II:

- Abastecimiento Agua Potable

Aducción:

- Arteria Perales de Tajuña - Carabaña - Quiebrahilos – diámetro 500 FD



- Arteria Arganda 2 - Morata de Tajuña - Perales de Tajuña - diámetro 700 FD
- Arteria Elevadora Perales de Tajuña - Depósito de Chinchón – diámetro 500 FD

#### Regulación:

- Depósito Perales de Tajuña.
- Estación de Bombeo de Agua Potable (EBAP) al depósito de Chinchón

#### Saneamiento:

- Colector A2 Perales Tielmes - diámetro 700 PVC
- EDAR Perales de Tajuña y Tielmes.

Se adjunta documentación gráfica representativa de las infraestructuras relacionadas.

De conformidad con las características de las citadas infraestructuras, los suelos por los que discurren sus trazados merecen la calificación urbanística de Red de Infraestructura Social de Abastecimiento y Saneamiento de agua, según el caso y de conformidad con el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La ordenanza urbanística que regule los suelos afectados por las conducciones de abastecimiento incluirá el régimen de protección de aquéllas, el cual se concreta en la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas de Canal de Isabel II para el Abastecimiento de Agua, cuyo acceso y consulta es Pública y puede realizarse directamente en la web de Canal de Isabel II.

En cuanto a la ordenanza que regule los suelos afectados por las redes de saneamiento, recogerá las condiciones de protección de las mismas, de forma que se garantice la correcta prestación del servicio público al que se encuentran afectas.

En consecuencia, se recogerá expresamente en la normativa urbanística la prohibición de efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza de colectores y emisarios, así como de instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre la misma. Asimismo, las Normas Urbanísticas del Plan General incluirán un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que aplique Canal de Isabel II en cuando a las redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización. Se recogerá expresamente que toda actuación que pueda afectar a las infraestructuras e instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, deberá recibir informe de esta Empresa Pública para su aprobación. En los supuestos en que la ordenación prevista o la ejecución de las obras de urbanización exijan el retranqueo de alguna de las infraestructuras, Canal de Isabel II deberá aprobar el nuevo trazado, así como otorgar conformidad técnica previa a su ejecución.

El Plan General deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público en cuanto a los parámetros de posición de la edificación y superficie máxima edificable y altura máxima.

Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

Por último, cabe señalar que los actos adoptados en la tramitación del instrumento de planeamiento objeto del presente informe deberán ser notificados a Canal de Isabel II, en su condición de interesado en el presente procedimiento por razón de la afección de los servicios públicos que gestiona y de



conformidad con lo establecido en el precitado artículo 57 .b) de la Ley 9/2001, de 19 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 40.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas según el cual "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".

### Con respecto a las Ordenaciones Pormenorizadas que acompañan la tramitación del Plan General.

En el Anexo III del informe se establecen las condiciones de los tres ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado A.A.01, A.A.02 y A.A.04 "Valdeperales de Arriba" y del sector en suelo urbanizable sectorizado SUS 03 "Mirabueno", que presentan ordenación pormenorizada, y que deberán cumplir para su conexión a las redes generales de abastecimiento y saneamiento.

No obstante, y previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se deberá cumplir con carácter general lo siguiente:

Deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial y, en su caso, la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito urbanístico a tramitar.

El Proyecto de Urbanización en el que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano y de saneamiento de agua residual deberá contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II S.A.

La Conformidad Técnica estará condicionada a la firma del Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, así como al abono a Canal de Isabel II S.A. por parte del ámbito urbanístico de las cantidades que resulten en dicho Convenio.

El ámbito urbanístico tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la esta Dirección General.

## **2.16 Protección de cauces e hidrogeología**

Se estará a las prescripciones señaladas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo obrante en el expediente.

## **2.17 Estudio sobre calidad de suelos**

El informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 2 de febrero de 2018, se reitera en el Informe emitido desde ese Área de fecha 23 de octubre de 2012 y referencia 10/349627.9/12, dado que la documentación presentada es la misma a la informada en 2012. Se transcribe, por tanto, este último informe:

En los ámbitos a desarrollar, donde el estudio histórico ha detectado la existencia (actual o pasada) de actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá realizarse un estudio de caracterización analítica del suelo (Fase II).



La obligación de realizar dicho estudio deberá incluirse en el texto normativo y/o en la ficha urbanística que se contenga en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental. La inclusión del estudio de caracterización analítica se impondrá como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales que lo desarrollen, y deberán ser informados por la Dirección General de Economía Circular.

En el texto normativo, y respecto a las zonas donde se ha detectado la presencia de vertidos, deberá incluirse el siguiente texto:

*“Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio). Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos (2003/33/CE).*

*En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 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, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.*

*Además, con carácter general deberá incluirse en su articulado 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 o, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo V, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la comunidad de Madrid.”*

## 2.18 Residuos

Consta en la documentación recibida un “estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos”. Analizado el mismo, se señalan las siguientes condiciones:

- El “Punto Limpio” apuntado en el citado estudio tiene el adecuado reflejo en las Normas Urbanísticas propuestas en el Avance, si bien deberá, asimismo, incluirse en los planos de ordenación, con la concreción de los terrenos idóneos para su instalación, dentro de las redes generales y en las fichas del Plan General. Debe recordarse, a este respecto, que debe atenderse tanto al artículo 29 de la Ley 5/2003, que regula la obligación de que exista un Punto Limpio, como al artículo 30, de manera que los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan de



Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013. Las condiciones que de tales planes deriven en el caso del municipio de Perales de Tajuña se harán constar en la normativa del Plan General.

## 2.19 Protección de la salud

Se estará a las recomendaciones y criterios puestos de manifiesto en el informe sanitario-ambiental emitido el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad en fecha 28 de marzo de 2018, obrante en el expediente .

## 2.20 Normativa urbanística

Se considera adecuado, por parte de esta Dirección General, el capítulo de “Normas generales de protección” que se ha incluido en la propuesta de Normas urbanísticas del Avance. Tal capítulo, así como las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, se modificará con el fin de asegurar el cumplimiento de las medidas señaladas en el presente informe. Los usos incluidos dentro de alguno de los espacios naturales protegidos se atenderán a la normativa sectorial de aplicación.

Al respecto del “Inventario de edificaciones y actividades en suelo no urbanizable” presentado con el Avance, deberá modificarse para incluir, para cada edificación y actividad, las medidas correctoras y plazos en que deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, las normas que desde el planeamiento se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

## 2.21 Vigilancia ambiental

El plan de vigilancia ambiental presentado con el avance se modificará para añadir la comprobación de las condiciones contenidas 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.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano ambiental 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.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE  
SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

Jaime Sánchez Gallego

