Comunidad de Madrid

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA e INTERIOR

Excmo. Ayuntamiento de Getafe
Plaza Constitucion, 1
28901 – Getafe

26-UB2-00104.4/2026
SIA 26/104

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/694856.9/26 del pasado día 23 de julio de 2026 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Parcial de Reforma Interior del AA 2 – La Estación, en el término municipal de Getafe, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance:

1. ANTECEDENTES

1.1. Informes emitidos en relación con el ámbito del Plan Parcial

- SIA 11/058 - Resolución de Desistimiento

Con fecha 01 de diciembre de 2011 y referencia 10/127671.2/21, la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió resolución de desistimiento al Ayuntamiento de Getafe, en relación con el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito de actuación remitido AA-02 “La Estación”, del PGOU de Getafe, aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getafe del 24 de marzo de 2011, procediendo al archivo del expediente, dado que la propuesta urbanística remitida para su evaluación ambiental era diferente a la aprobada inicialmente.

- SIA 21/261 - Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance:

Con fecha 24 de mayo de 2022 y referencia 10/314146.9/22, la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, determina la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente y por tanto emite, a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, emitió Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial de Reforma Interior del AA 02 La Estación del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

- SIA 23/114 – Declaración Ambiental Estratégica:

Con fecha 11 de septiembre de 2024 y referencia 10/769058.9/24, la entonces Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, formula Declaración Ambiental Estratégica desfavorable del Plan Parcial de Reforma Interior del AA 02 La Estación del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, al no quedar garantizada la viabilidad, desde el punto de vista ambiental, de los usos previstos en el contexto en el que se ubica el ámbito de ordenación.

1.2. Antecedentes Administrativos

Con fecha con fecha 23 de julio de 2026 y referenciado con el número 10/694856.9/26, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, procedente del Ayuntamiento de Getafe, en relación

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

con el Plan Parcial de Reforma Interior del AA 02 La Estación del Plan General de Ordenación Urbana.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 23 de julio de 2026 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 23 de julio de 2026, se comunica al Ayuntamiento de Getafe y al promotor, el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha 19 de octubre de 2026 y referenciado con el nº de registro 30/011532.9/26, el Ayuntamiento de Getafe, remite documentación complementaria del Plan Parcial, aportando copia del Acuerdo nº 1 de la Aceleradora urbanística de la Comunidad de Madrid, adoptado en su sesión ordinaria celebrada el 14 de mayo de 2026, por el que se declara de especial relevancia el "Plan Parcial AA 02 – La Estación, del PGOU de Getafe (nº expediente DER-08-2026), al amparo del Decreto 92/2025, de 10 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora urbanística de la Comunidad de Madrid.

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

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 7 de agosto de 2026 se realizan consultas previas por espacio de treinta días, a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

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

ORGANISMOS CONSULTADOS	FECHA DE CONTESTACIÓN
- Área de Vías Pecuarias	17/08/2026
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal	01/10/2026
- Confederación Hidrográfica Del Tajo	-
- Canal de Isabel II	27/10/2026
- Área de Instalaciones Eléctricas	-
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad	-
- D.G. de Urbanismo	-
- D.G. de Carreteras	-
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid	-
- D.G. de Aviación Civil	07/09/2026
- D.G. de Patrimonio Cultural	30/09/2026
- Base Aérea De Getafe	-
- Servicio de Sanidad Ambiental	02/10/2026
- Área de Control Integrado de la Contaminación	-
- D.G. Protección Civil - 112 - Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid	22/08/2026
- Protección Civil de Getafe	-
- D.G. Emergencias Jefatura Del Cuerpo De Bomberos	02/09/2026
- Telefónica, S.A.	-
- Enagás Transporte, S.A.U.	-

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

ORGANISMOS CONSULTADOS	FECHA DE CONTESTACIÓN
- Red Eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)	09/09/2026
- Exolum	-
- Subdirección General de Patrimonio. D. G. de Infraestructuras. Secretaría de Estado de Defensa. Ministerio de Defensa.	-
- Consorcio Regional Transportes Públicos Regulares De Madrid	08/09/2026
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	23/10/2026
- Ecologistas en Acción	-

A fecha de elaboración del presente Informe no se ha recibido contestación, entre otros organismos, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) ni de la Dirección General de Carreteras.

De manera simultánea se ha solicitado el siguiente informe preceptivo:

- El día 23 de julio de 2026 se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe en materia de su competencia, recibiéndose respuesta el día 30 de octubre de 2026 con registro de entrada número 30/019766.9/26.

A continuación, se recogen las principales consideraciones incluidas en los informes remitidos por los organismos consultados:

- **Área de Vías Pecuarias**, recibido el 17 de agosto de 2026 y nº de referencia 10/761780.9/26

Esta área, informa que por el norte del ámbito del Plan Parcial discurre la vía pecuaria Vereda del Molino y al sur la Vereda de Leganés a Perales del Rio. Si bien la Vereda del Molino (que discurre a través del Parque Andrés García Madrid), no se ve afectada por las parcelas objeto del ámbito del Plan, la Parcela nº 16, sí presenta una intrusión catastral con la Vereda de Leganés a Perales del Río. En este sentido, se indica que, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en la mencionada parcela nº 16, debe ser comunicada a esta Área de Vías Pecuarias.

Por otro lado, respecto a la ordenación prevista, se propone la continuidad de un eje verde estructural que conecta la vía pecuaria del parque Andrés García Madrid (Vereda del Molino), atraviesa el ámbito desde el Oeste y se prolonga hasta el parque Andalucía al norte, garantizando la articulación del sistema de espacios libres en sentido este-oeste, en el linde norte.

Durante el desarrollo del Plan, cuando se haga referencia a las vías pecuarias (en concreto a la Vereda del Molino), se deben identificar “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni se considerará suelos de cesión, ni computará a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Asimismo, informa que, todos los cruces con el dominio público pecuario del trazado de las infraestructuras y todas las afecciones a dominio público pecuario, deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación y serán tramitados de acuerdo a Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La autorización de ocupación de terrenos de vías pecuarias por cruces, y, en su caso, por paralelismos inexcusables, estaría condicionada a la adopción de medidas y actuaciones de mantenimiento, conservación, defensa, integridad, promoción y fomento en el marco de la planificación del uso y gestión de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, establecidas en el apartado 2 del artículo 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- **Dirección General de Protección Civil** - **112 - Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid**, recibida el 22 de agosto de 2026 y número de referencia 43/495807.9/26

Esta Dirección General indica que, dentro del ámbito de sus competencias específicas, no tiene observaciones que realizar al Plan Parcial AA 02 La Estación en el término municipal de Getafe.

- **D.G. Emergencias Jefatura Del Cuerpo De Bomberos**, recibida el 02 de septiembre de 2026 y número de referencia 43/562103.9/26.

Una vez revisada la documentación, se observa que el contenido del borrador de "Plan Parcial AA 02 La Estación", no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias por lo que no pueden hacerse observaciones concretas. No obstante, se hacen las siguientes recomendaciones a tener en cuenta en futuras fases de desarrollo del Plan, relativas a:

· ***Seguridad en caso de incendios****, en aplicación del CTE DB-SI, (Accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, anchos de viales, rotondas fondos de saco, resistencia del firme y punzonamientos, etc.).*
Se recuerda que se aconseja que todos los viales deberán tener una anchura libre mínima de calzada de ***3,50 m.*** *por cada sentido de circulación para a accesibilidad de vehículos de bomberos, según lo prescrito en el CTE DB-SI 5.*
Así mismo, se recuerda que, en giros e intersecciones de viales, los radios de giro de los vehículos de emergencias tendrán mínimos entre 5.30m. y 12.50 m. con una anchura libre para circulación de 7.20 m.

· ***Distribución de Hidrantes****, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II. Se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, es inferior a 100 m en zonas urbanas, de manera que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.*

- **Dirección General de Aviación Civil**, recibida el 07 de septiembre de 2026 y número de referencia 10/811458.9/26.

Al respecto, este centro directivo indica que, no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental sobre el "Plan Parcial A.A.02 La Estación", en el término municipal de Getafe (Madrid), dado que esta Dirección General emite informe a los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Sin embargo, también indica que, cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 bis de la Ley 48/1960 y 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, y en el artículo 15 del Real Decreto 369/2023, respectivamente.

- **Red Eléctrica, S.A.U.,** recibida el 09 de septiembre de 2026 y nº de referencia 10/821277.9/26

Esta compañía indica que, no presenta oposición al Plan Parcial objeto de evaluación, al no existir afecciones a instalaciones titularidad de Red Eléctrica.

- **Consorcio Regional de Transportes**, recibida el 8 de septiembre de 2026 y nº de referencia 06/517991.9/26

Este organismo indica que, conforme a la documentación remitida, teniendo en cuenta la red viaria y el transporte público existente en el entorno del Plan Parcial, así como las acciones de movilidad a acometer en las siguientes fases del Plan; en el ámbito de sus competencias, informa favorablemente el Plan Parcial AA 02 La Estación, en el término municipal de Getafe.

- **Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español**, recibida el 30 de septiembre de 2026 y nº de referencia 59/842736.9/26

Esta Dirección General informa que, analizado el lugar de ubicación, las bases de datos y la documentación que obra en esta Dirección General de Patrimonio Cultural, se comprueba que el referido proyecto no tiene, presumiblemente, afección sobre el patrimonio histórico. Por todo ello, se estima que no existe inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio histórico, para la realización de la actuación proyectada.

En cualquier caso, en aplicación del artículo 61 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse, de manera inmediata, a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

- **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal**, recibido el 1 de octubre de 2026 y número de referencia 10/896851.9/26

Esta Dirección General, indica en su informe sectorial que, los terrenos incluidos en el Plan Parcial del sector AA02 La Estación se localizan fuera del ámbito del Parque Regional del Sureste y de espacios Red Natura 2000, localizados estos a más de 4 km de distancia.

Asimismo, una vez realizada la correspondiente consulta cartográfica se comprueba que los terrenos no albergan hábitats de interés comunitario ni formaciones vegetales de interés ni fauna protegida, por lo que se considera que la actuación no tendrá una afección significativa sobre la vegetación ni sobre la fauna del entorno.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

- **Área de Sanidad Ambiental**, recibido el 2 de octubre de 2026 y nº de referencia 57/676660.9/26

El Área de Sanidad Ambiental, manifiesta que no se puede evaluar adecuadamente los riesgos para la salud pública, debido a la indeterminación de los usos industriales previstos, unidos a la introducción simultánea de usos residenciales en la documentación aportada del Plan Parcial, lo que genera cierto escenario de incertidumbre incompatible con los principios de prevención y cautela.

En este sentido, indica que resulta necesario establecer limitaciones, condiciones estrictas y una zonificación que garantice la no exposición de población vulnerable a focos emisores. En este sentido en el presente caso serán cruciales los siguientes criterios para la protección de la salud de la futura población:

- Medidas de protección de la Población general y Establecimientos con población vulnerable (centros médico-asistenciales, centros escolares, centros de personas mayores y otros como granjas-escuela, centros deportivos o de ocio).
- Efectos potenciales sobre la red de abastecimiento público durante la ejecución de las obras.
- Criterios sanitarios en relación a exposición a campos electromagnéticos.
- Recomendaciones respectos a la contaminación del suelo y aguas subterráneas.
- Medidas de protección sanitaria relacionadas con la contaminación por la radiación ionizante del terreno.

- **Canal de Isabel II**, recibido el 27 de octubre de 2026 y nº de referencia 30/014713.9/26

Este ente gestor, indica que, con los datos aportados, las demandas de abastecimiento, saneamiento y riego requeridas a techo de planeamiento para el desarrollo de la actuación, son los siguientes:

Getafe	$Q_{medio,abastecimiento}$ (m^3/día)	$Q_{medio,abastecimiento}$ (l/s)	$Q_{punta,abastecimiento}$ (l/s)	$Q_{medio,saneamiento}$ (m^3/día)	Q_{riego} (m^3/día)
AA-02	569,2	6,59	16,41	538,1	81,7

Por otro lado, respecto al saneamiento y depuración de aguas residuales, el Canal de Isabel II informa que, el municipio de Getafe es tributario, entre otros, de los Sistemas de Saneamiento Cuenca Media y Baja del Arroyo Culebro, que son gestionados por Canal de Isabel II S.A.M.P. En cuanto al ámbito AA-02, éste pertenece a la cuenca del Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro.

Con respecto a la incorporación de los vertidos generados en el ámbito AA-02 en el Sistema de Saneamiento (transporte y depuración), en los informes ambientales emitidos por la Consejería de Medio Ambiente con fechas 24 de mayo de 2022 (SIA 21/261) y 11 de septiembre de 2024 (SIA 23/114) para la actuación, no hay constancia de que se dé cumplimiento a la tramitación definida en el Artículo 7 del Decreto 170/1998; con el que se indicará tanto la EDAR en la que tratarán los vertidos generados como los condicionantes y requerimientos a cumplir al efecto.

Por lo tanto, y para dar cumplimiento a la tramitación definida en ese artículo y Decreto, y al no requerirse en la presente solicitud, se debe indicar que el Ayuntamiento de Getafe, y a instancia de los promotores, deberá solicitar expresamente a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior informe en cumplimiento con la tramitación definida en el Artículo 7 del Decreto 170/1998. El informe sectorial que se emita al efecto debe incorporarse en el documento de Plan Parcial a aprobar.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

En cuanto a la planificación de la red de alcantarillado interior del ámbito AA-02 y de sus conexiones exteriores, el Plan Parcial a aprobar deberá recogerá lo que establezcan los servicios técnicos de Canal de Isabel II S.A.M.P. en el informe de viabilidad vigente en la fase de tramitación del documento, así como los condicionantes y requerimientos técnicos y administrativos que establezca las administraciones competentes, entre otras, la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Igualmente, y en cumplimiento con las determinaciones recogidas en el Real Decreto 35/2023 y en el Real Decreto 665/2023, el Plan Parcial deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del Sector, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos.

- **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF**), recibido el 23 de octubre de 2026 y número de referencia 30/041747.9/26

Este organismo informa que, el ámbito del Plan Parcial es colindante por el este con el tramo 033000070 de la línea 300 - MADRID CHAMARTÍN-CLARA CAMPOAMOR-VALENCIA-ESTACIO DEL NORD, de la red convencional gestionada por Adif, concretamente entre las dependencias de EL CASAR (APD.) y GETAFE INDUSTRIAL; contemplando el planeamiento, las delimitaciones de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación, de acuerdo con la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Asimismo, indica que, por la infraestructura ferroviaria discurren la línea C3 de Cercanías, trenes de media y larga distancia, y mercancías. La intensidad de circulaciones es superior a 30.000 trenes/año, por lo que el tramo está incluido en los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) y Planes de Acción contra el Ruido (PAR) de los grandes ejes ferroviarios derivados de la Directiva 2002/49/CE del Ruido. Concretamente, la zona pertenece al Lote Centro, Unidad de Mapa Estratégico (UME) Madrid Atocha – Aranjuez, que ha sido estudiada en todas las fases de los MER.

La información disponible de la última fase de los trabajos aprobada por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible (MITMS) en fecha 24 de junio de 2026 (BOE 153), disponiéndose en particular de un plano con información de interés para los desarrollos urbanísticos, que delimita las zonas donde no deberían asentarse nuevos usos sensibles sin la aplicación de medidas correctoras previas.
Por ello, el Plan Parcial debe considerar la legislación de protección frente a la contaminación acústica de aplicación sobre las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal, contenida en el 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, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La responsabilidad del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las futuras edificaciones recae en los promotores de los desarrollos urbanísticos. Éstos deberán asegurar que se implementan las medidas necesarias para su cumplimiento mediante un estudio acústico, eximiéndose Adif de esta responsabilidad. En el mismo sentido, las promociones urbanísticas deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (documento DB-HR Protección frente al ruido), aprobado por el RD 314/2006.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

- **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, recibido el 30 de octubre de 2026 y número de referencia 30/019766.9/26

Esta Área de Planificación y Gestión de Residuos, manifiesta que, los terrenos objeto del Plan Parcial, ya fueron objeto durante la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior del mismo ámbito (expediente SIA 23/114), de varias campañas de caracterización del subsuelo que tuvieron lugar entre octubre de 2017 y abril de 2023, donde se ponía de manifiesto la presencia de arsénico, berilio, cromo, plomo e hidrocarburos en los suelos. Asimismo, el arsénico también apareció disuelto en las aguas subterráneas locales entre 15 y 86 µg/L.

Las subsiguientes evaluaciones cuantitativas de los riesgos para la salud humana derivadas del posible contacto con los contaminantes detectados concluyeron que si no se retiraba la capa más superficial de los suelos algunos receptores potenciales podrían verse expuestos a riesgos que sobrepasaban los umbrales máximos aceptables.

Del mismo modo, durante la tramitación del mencionado Plan Parcial de Reforma Interior se evidenció que los terrenos estudiados habían albergado en el pasado ciertas actividades industriales (se identificó un almacén de hierros y metales, una instalación de transporte de mercancías, otra de producción de pavimentos de terrazo y mosaicos, y un taller de reparación de vehículos de motor).

Teniendo en cuenta las circunstancias detalladas en los dos párrafos precedentes, el informe de esta Área fechado el 21 de diciembre de 2023 prescribió determinados trabajos en relación con los suelos que estuviesen destinados a un uso como zonas verdes y con los residuos de construcción y demolición existentes en diversos puntos del ámbito; asimismo, se recordó que la clausura del almacén de metales implantado en el extremo septentrional del ámbito estaba sometida a la presentación del informe de situación del suelo exigido en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero.

En consecuencia, el futuro Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el preceptivo Informe de situación de la calidad del suelo, para cuya redacción se tendrán en cuenta tanto las Directrices que se acompañan adjuntas como Anexo al informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, como las consideraciones realizadas en el informe sectorial del año 2023, así como las observaciones indicadas en el apartado 4.1. del presente documento de alcance.

Se adjunta copia de las respuestas recibidas de los organismos antes mencionados. A fecha de la emisión de este documento de alcance no se han recibido más contestaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

2.1. Contenido de la documentación sobre la que se informa

El presente Documento de Alcance se emite sobre la siguiente documentación del Plan Parcial del Ámbito, de formato digital y fechada en julio de 2026:

- Bloque I. Documentación informativa
  - Volumen 1. Memoria de información
  - Volumen 2. Análisis y diagnóstico

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

- Volumen 3. Planos de información

- Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación
  - Volumen 1. Memoria justificativa.
  - Volumen 2. Planos de Ordenación.

- Documento Inicial Estratégico

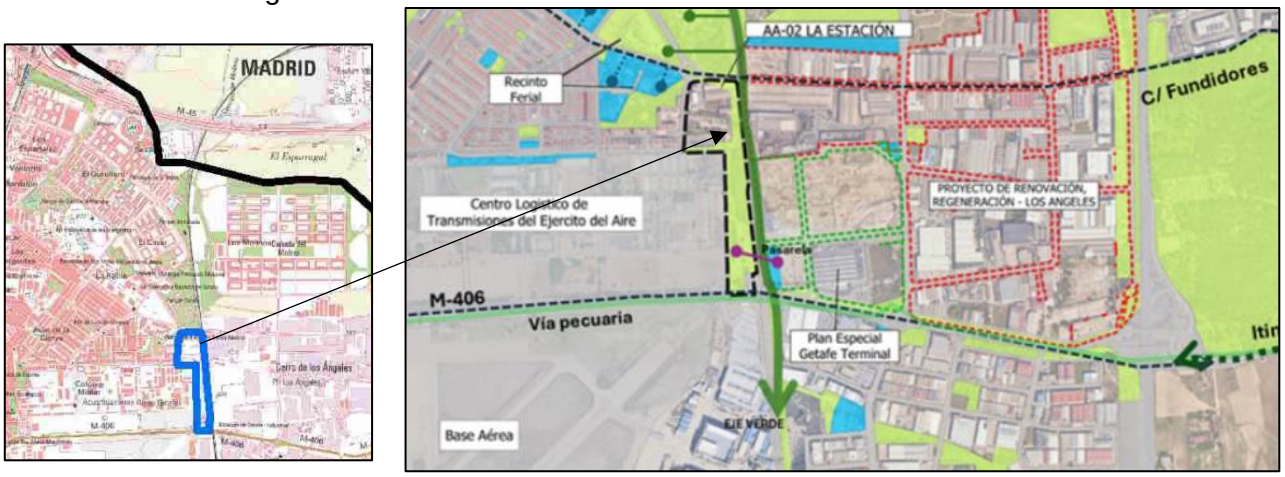
2.2. Objeto de ordenación del Plan Parcial de Infraestructuras.

El Plan Parcial del Ámbito de Actuación (A.A.) 02 La Estación, tiene por objeto la ordenación pormenorizada de una superficie de casi 91.000 m² de extensión situada en el sector oriental del núcleo urbano de Getafe, permitiendo la integración urbana del ámbito, habilitando desarrollo residencial e incorporando zonas verdes, espacios públicos, equipamientos y mejoras de la movilidad y de la conexión con la estación de cercanías “Getafe Industrial”:

2.3. Descripción y localización del ámbito

El ámbito geográfico del Plan Parcial, con una superficie total estimada de 90.968,00 m², se localiza en la zona este de la ciudad de Getafe, encajado entre el acuartelamiento aéreo de Getafe y las instalaciones para la Defensa Nacional, situados a su oeste; con los barrios residenciales Juan de la Cierva (al noroeste), Getafe Norte, El Molino y la calle Fundidores, al norte del ámbito; y el polígono industrial Los Ángeles (en proceso de reconversión y de logística) y la línea ferroviaria 300 - Madrid Chamartín-Clara Campoamor-Valencia-Estacio Del Nord, que también corresponde a la línea C3 de Cercanías, que limitando al este. Su frontera sur la marca la carretera M-406.

Cuenta con acceso desde la rotonda de la carretera M-406 situada a la altura del P.K. 15+619 que conduce a la estación de cercanías “Getafe Industrial”. Por el norte, existe otra vía de entrada desde la rotonda que une la calle Fundidores, la avenida Don Juan de Borbón, la avenida de las Ciudades y la calle Camino Viejo de Pinto, desde la que existe un acceso por su lado oeste, así como desde la avenida de Los Ángeles.



Localización del ámbito de estudio. Fuente: Documento Ambiental

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Características ambientales del ámbito del Plan Parcial

Respecto a la afección de espacios naturales protegidos, cabe destacar que no se localiza ningún ENP de la CM ni de la Red Natura 200 (RN2000) en el ámbito de estudio ni en sus inmediaciones, situándose los más cercanos a unos 4 km al sureste: el Parque Regional del Sureste, la ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid" (ES3110006) y la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" (ES0000142).

Por otro lado, si bien en el ámbito de actuación A.A. 02 "La Estación" no se halla en el trazado de ningún corredor ecológico primario ni secundario (el más cercano está situado a unos 4,6 km al sureste), si se encuentra totalmente incluido en la propuesta de vía verde denominada "Vía verde de Getafe", que discurre con dirección norte-sur.

Asimismo, respecto a la red de vías pecuarias, el ámbito del PP, se ve afectado por dos vías pecuarias: al sur al ámbito de estudio discurre la Vereda de Leganés a Perales del Río (Código 2806505), que posee una longitud total de 10.100 m y, al norte, se localiza la Vereda del Molino (Código 2806502), cuya longitud es de 4.000 m.

El ámbito de estudio carece de comunidades vegetales botánicamente relevantes, presentando, en general, formaciones vegetales características de espacios degradados.

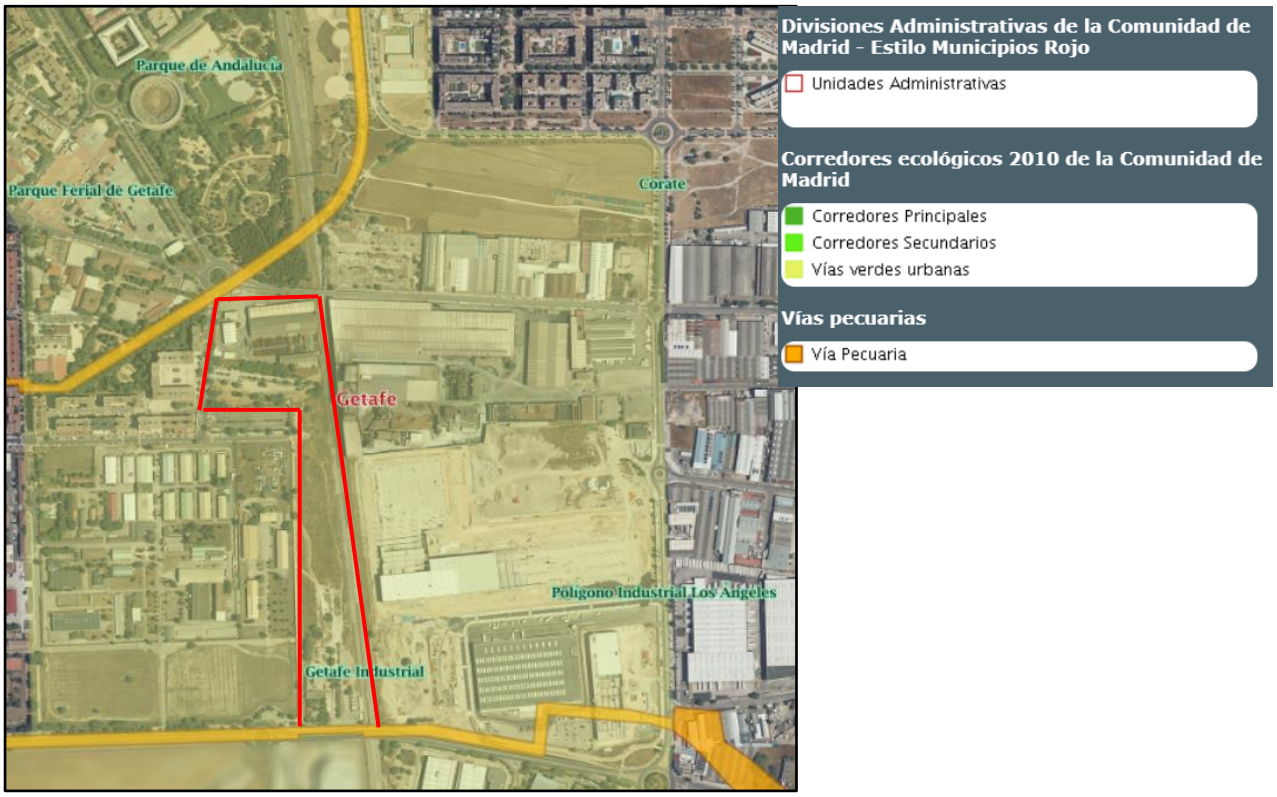
Respecto a la afección forestal, el ámbito del PP no afecta a Montes de Utilidad Pública ni Montes Preservados. El monte de utilidad pública más próximo se sitúa en el municipio de Rivas-Vaciamadrid.

Respecto a la fauna silvestre, la documentación ha tenido en cuenta el listado de especies registradas con algún tipo de protección en la cuadrícula UTM de 10x10 km 30TVK36, donde se ubica el ámbito de estudio, si bien no se especifica las especies de avifauna, anfibios y quirópteros presentes en el ámbito del Plan Parcial.

Respecto a la afección hidrológica del ámbito de estudio, no se identifican cauces del Dominio Público Hidráulico cartografiados por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) en el interior de la alternativa.

Por lo que respecta a los elementos patrimoniales, en la documentación aportada se indica que no existen Bienes de Interés Cultural ni otros elementos protegidos en el interior del ámbito de estudio. Los más cercanos son el BIC con categoría de zona arqueológica "Casco Urbano de Getafe" situado a unos 1,2 km al oeste y otros Conjuntos catalogados situados entre los 1.5 y 2 km de distancia del ámbito del Plan Parcial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68



Afecciones ambientales del ámbito del Plan Parcia. Fuente: visor ambiental de la CM.

Por otro lado, respecto a otras infraestructuras lineales existentes, cabe destacar que, a lo largo del límite este del ámbito de actuación, se localiza la línea férrea Madrid-Valencia Nord (línea C-3 de Cercanías Madrid); y al sur del ámbito se encuentra la Estación de Cercanías "Getafe Industrial". Esta línea forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

Al sur del ámbito del Plan Parcial, exteriormente a su delimitación, se localiza la travesía de la carretera M-406, denominada en esta zona, como Paseo de John Lennon, viéndose afectada por el Plan Parcial la zona de dominio público y a la zona de protección de la mencionada carretera.

Cabe destacar que el ámbito del Plan Parcial AA 02 – La Estación, se ve afectado por las siguientes servidumbres:

- Servidumbres radioeléctricas de la instalación RCT 187-GRUTA.
  En el término municipal de Getafe (Madrid) se localizan dos instalaciones radioeléctricas pertenecientes a la Red Conjunta de Telecomunicaciones (RCT-187 GRUTRA y RCT-153 MAQUETAS RCT CLOTRA), situadas en terrenos de titularidad del Ejército del Aire (EA). La documentación del Plan Parcial, señala que, la zona de seguridad radioeléctrica del radioenlace hertziano entre las instalaciones RCT-187 GRUTRA y el Centro RCT-102 San Juan del Viso se encuentra parcialmente incluida dentro del ámbito delimitado por el presente Plan Parcial.

- Servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe.
  El ámbito del AA-2 del PGOU de Getafe se ubica bajo servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388868

- Servidumbres de instalaciones de Canal de Isabel II
  En el entorno de la actuación y cruzando el mismo ámbito, se encuentra una tubería de aducción de Ø800 mm del Canal de Isabel II que se encuentra adscrita a la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP).

Por lo que respecta a los principales riesgos naturales y tecnológicos existentes en el ámbito del Plan Parcial, la documentación aportada realiza una descripción de los mismos, incluyendo: riesgo de incendios urbanos en el exterior, expansividad de arcillas, contaminación ambiental del aire, transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y transporte civil por aviación; no identificándose en un primer análisis previo, afecciones significativas sobre la zona por inundaciones, incendios forestales, sequías y escasez, riesgo sísmico, hundimientos y subsidencias, contaminación del suelo y emisiones electromagnéticas.

Por otro lado, cabe destacar que adyacente al ámbito de estudio se localizan las instalaciones de la fábrica de Corrugados Getafe, cuyo Proyecto de Desmantelamiento y su correspondiente Informe de Impacto Ambiental (Expediente: 26-EIA-00099.0/2025, ya finalizado), se hizo público mediante Resolución de 20 de noviembre de 2025, de la directora general de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, con numerosos condicionantes ambientales a tener en cuenta y considerar en la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial

Características urbanísticas del ámbito del Plan Parcial

Desde el punto de vista urbanístico, el ámbito aparece claramente clasificado como Suelo Urbano No Consolidado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, aprobado definitivamente el 22 de mayo de 2003 (BOCM nº 120, del 13 de octubre de 2003) y la revisión de algunos ámbitos se aprobó el 17 de junio de 2004 (publicada el 2 de julio de 2004).

En los Planos de Ordenación del suelo urbano del PGOU de Getafe para este ámbito, se reserva superficie para la red de espacio libre de uso público, a lo largo de la zona este del ámbito en sentido Sur-Norte, en colindancia con la línea del ferrocarril, además se delimita una superficie destinada a la red de infraestructuras, junto a la Estación de Cercanías “Getafe Industrial”, los usos lucrativos se localizan en la zona norte del ámbito, en el linde con la Calle Camino Viejo de Pinto y la Avenida de los Ángeles.

Los objetivos contemplados en la ficha urbanística del PGOU para el ámbito de estudio son:

- Ordenar los terrenos al Oeste del FFCC, calificándolos para el uso residencial, con un máximo de 700 viviendas, de manera que sea la línea férrea la división entre los usos residenciales e industriales
- Iniciar la traza de un nuevo viario sobre el FFCC, permitiendo las conexiones en el sentido este-oeste
- Obtener una zona verde, que se destinará a parque urbano, que sirva de barrera frente al FFCC de los futuros desarrollos residenciales, incluyendo los equipamientos locales
- Mejorar los accesos a la estación de cercanías y el frente del ámbito que da al parque de Andalucía.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Asimismo, las condiciones de desarrollo indicadas en la mencionada ficha urbanística del PGOU son:

- Las alturas máximas y la superficie máxima edificable serán las ya fijadas en el apartado “dimensiones” de esta ficha.
- Las alturas máximas permitidas vendrán condicionadas por las servidumbres que impone el aeropuerto.
- Se valorará especialmente el impacto producido sobre el suelo por las actividades allí asentadas y el impacto del polígono Industrial “Los Ángeles” y de la explotación ferroviaria sobre el ámbito de actuación.
- En el proyecto de urbanización se establecerán las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar los niveles de presión sonora exigibles para los usos proyectados según normativa vigente.



Ficha urbanística del ámbito de estudio. Fuente: Borrador del Plan Parcial

El ámbito se encuentra directamente vinculado a infraestructuras estratégicas como la línea ferroviaria y la estación de Cercanías “Getafe Industrial”, así como a ejes urbanos estructurantes (Avenida de las Ciudades-Fundidores) y a importantes dotaciones públicas y equipamientos de escala municipal y supramunicipal.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Asimismo, se indica que, el uso principal que se ha consolidado en el ámbito durante los últimos años ha sido de carácter industrial, complementado por pequeños talleres. En la actualidad, siguen operativas las instalaciones de la empresa Laminados Comavesa S.A., (fusionada con ArcelorMittal) ubicada en la zona norte del área junto a la rotonda de la calle Fundidores, cuya actividad se centra en la distribución, comercialización y el almacenamiento mayorista de productos de hierro y acero.

En la esquina conformada por Calle Camino de Pinto y Los Ángeles, al noroeste del ámbito, se localiza un área para estacionamiento temporal de vehículos con el fin de dotar de aparcamiento público a la zona del Barrio de Juan de la Cierva. El área de estacionamiento tiene una superficie en torno a seis mil metros cuadrados con una capacidad aproximada de unas doscientas plazas de aparcamiento.

En las proximidades de la Estación de Cercanías, al sur del ámbito, se mantienen las instalaciones de antiguos negocios, como un taller mecánico (con 550 m² de taller, y 300 m² de almacenamiento de vehículos), una cafetería y restaurante (de 330 m2), todos ellos sin actividad.

La parcela propiedad del ADIF cuenta con distintas edificaciones auxiliares de planta baja relacionadas con la gestión de la estación, sin aparente uso, alrededor de estas edificaciones y en las calles internas, se localizan aparcamientos.

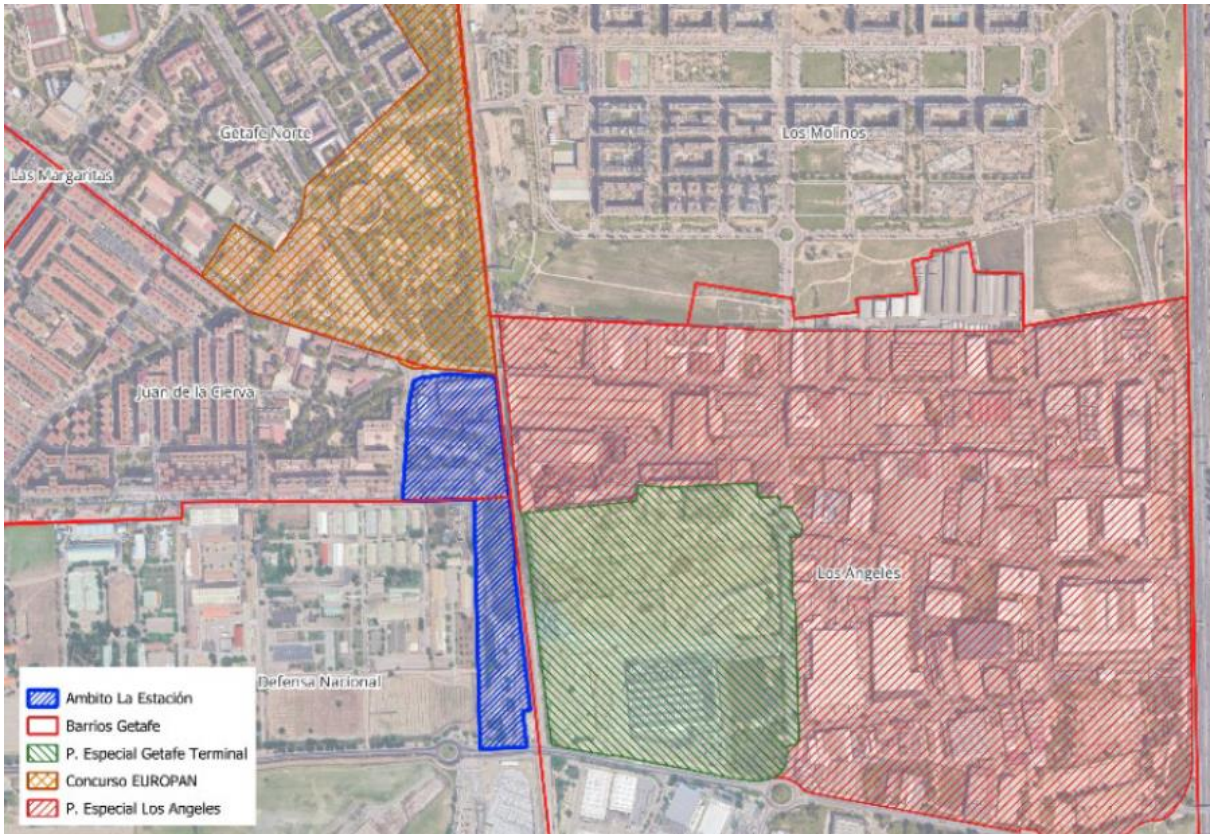
En el resto del ámbito no existen ya edificaciones, aunque quedan muestras de alguna cimentación de antiguas naves. En el año 2005, fueron demolidas algunas pequeñas construcciones en mal estado: una edificación en el Camino Viejo de Pinto nº 2, y otras en el Paseo de John Lennon nº 1



Edificaciones existentes en el ámbito del Plan Parcial. Fuente: Borrador del Plan.

Cabe destacar que, en el entorno del ámbito de La Estación, se localizan importantes actuaciones que transformarán el territorio en esta zona del término municipal de Getafe. Entre estas actuaciones están comprendidas: el Plan Especial de Mejora Urbana Las Hilanderas en el Polígono Industrial de Los Ángeles, actualmente en tramitación, el Plan Especial Getafe Terminal, el cual actualmente se encuentra en ejecución y el concurso EUROPAN, al norte del ámbito que permitirá identificar dinámicas e ideas para el desarrollo de esta pieza de la ciudad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68



Localización de desarrollos urbanísticos en el ámbito de estudio. Fuente. Borrador del PP

2.4. Alternativas consideradas en el Plan Parcial

El Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial, ha contemplado en su capítulo 4, las siguientes tres (3) alternativas de ordenación:

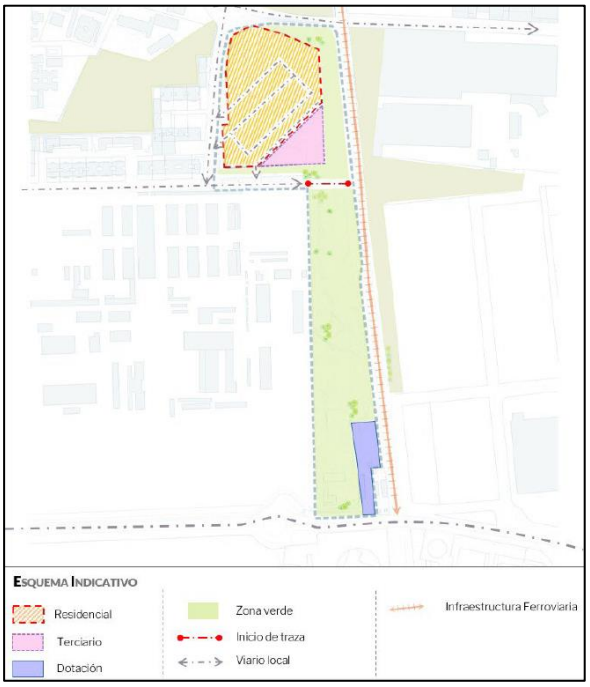
- Alternativa 0: plantea la continuidad del estado actual del ámbito, manteniendo íntegramente los usos, actividades y configuraciones urbanas que hoy se desarrollan en él. Esta alternativa supone en sí misma una transformación urbanística y ambiental puesto que conservar la situación actual implicaría el cambio de uso del ámbito a un uso industrial que admitiera la continuidad de las actividades industriales y aparcamientos actuales.

- Alternativa 1: La alternativa 1 se asimila a la ordenación pormenorizada formulada por el Plan Parcial de Reforma Interior aprobado inicialmente vigente en 2011 y que no llegó a aprobarse definitivamente. Esta ordenación está vinculada, en cuanto a movilidad y accesibilidad se refiere, exclusivamente con el camino viejo de Pinto, dejando las zonas verdes como elementos de amortiguación de la línea ferroviaria y de transición a la zona industrial. Si bien estas zonas verdes son transitables, no se relacionan con el entorno urbano y sirven únicamente de conexión dentro del ámbito.

- Alternativa 2 (seleccionada): pretende resolver las afecciones negativas suscitadas tras la elaboración de la alternativa 1 y proponer una alternativa que actúe sobre la regeneración urbana integral, asumiendo a su vez las políticas municipales actuales respecto a la movilidad estructurante del entorno inmediato. Un aspecto clave de esta alternativa es la asunción del

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

planteamiento estratégico municipal para el soterramiento de la calle Fundidores. Esta actuación, que abarca varios ámbitos de ordenación y ubicada fuera del ámbito, permitiría generar una conexión longitudinal norte-sur de la zona verde continua en superficie, facilitando la consolidación de un eje peatonal y ciclista de alta calidad, al tiempo que contribuiría a la reducción del impacto acústico actualmente existente en la zona.



Alternativa 1



Alternativa 2

El documento ambiental realiza el análisis de alternativas, atendiendo a las siguientes variables: modelo de ordenación, estructura urbana, distribución de usos, tipología de urbanización, espacio público, movilidad peatonal y ciclista, contaminación acústica y atmosférica, seguridad e integración urbana.

En este sentido, cabe destacar que el análisis realizado contempla principalmente parámetros urbanísticos, sin tener en cuenta criterios como la afección a la contaminación del suelo y las aguas subterráneas, la afección a la salud de población potencialmente sensible y la sinergia de afecciones existentes con los desarrollos adyacentes. Por otro lado, tampoco se indica el número máximo de viviendas propuesto para cada alternativa de ordenación evaluada, aspecto relevante a considerar en las afecciones por contaminación hídrica, atmosférica y acústica principalmente.

Considerando todos los factores analizados, el documento ambiental concluye que la **Alternativa 2** resulta ser la más viable técnica y ambientalmente para el desarrollo del Plan Parcial, por su capacidad para integrar el ámbito en su contexto urbano y ambiental, priorizando la movilidad sostenible, la continuidad de los espacios libre y la calidad del espacio público, al tiempo que garantiza una ordenación clara, funcional y eficiente con la edificabilidad prevista.

2.5. Alternativa de desarrollo seleccionada en el Plan Parcial

La alternativa seleccionada (alternativa 2) para el desarrollo del Plan Parcial, propone una ordenación residencial apoyada en una amplia zona verde de transición frente al ferrocarril y al Polígono

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388868

Industrial Los Ángeles, complementada con una red de itinerarios peatonales y ciclistas que mejora la conexión con la estación de Cercanías Getafe Industrial y los espacios libres del entorno.

Los usos residenciales se concentran en la zona central del ámbito, mientras que los equipamientos y dotaciones se localizan preferentemente en los sectores norte y noreste, vinculados a los equipamientos existentes y a los accesos a la estación. La propuesta reserva además una amplia franja verde en los bordes este y sur, concebida como elemento de integración paisajística, ambiental y acústica. Asimismo, contempla la posible reutilización de edificaciones industriales existentes.

Como elemento estratégico, incorpora el futuro soterramiento de la calle Fundidores, previsto por el Ayuntamiento de Getafe, con el fin de mejorar la conectividad urbana, reducir el impacto acústico y reforzar la integración del ámbito con los desarrollos urbanos colindantes.

La alternativa 2 seleccionada, se caracteriza por:

1) Plantea un eje verde de transición entre el ámbito edificable residencial respecto al eje de la vía de ferrocarril y la calle Fundidores.

2) Se propone un eje noroeste-sureste de carácter peatonal que conectará diagonal y directamente los parques del noroeste con la estación de cercanías.

3) La estructura viaria rodada local se configura en forma de U y de un único sentido.

4) El espacio entre las manzanas resultantes contará con zona peatonales vinculadas al eje diagonal. La trama viaria se configurará como secundaria respecto a la zona peatonal.

5) La estructura que permita iniciar la traza sobre el ferrocarril se traslada al norte del ámbito, como parte de la actuación del soterramiento de la calle Fundadores.

6) La avenida de Los Ángeles tendrá una parte dedicada al aparcamiento de vehículos rodados en el linde sur de la zona edificada y cercana al polígono terciario.

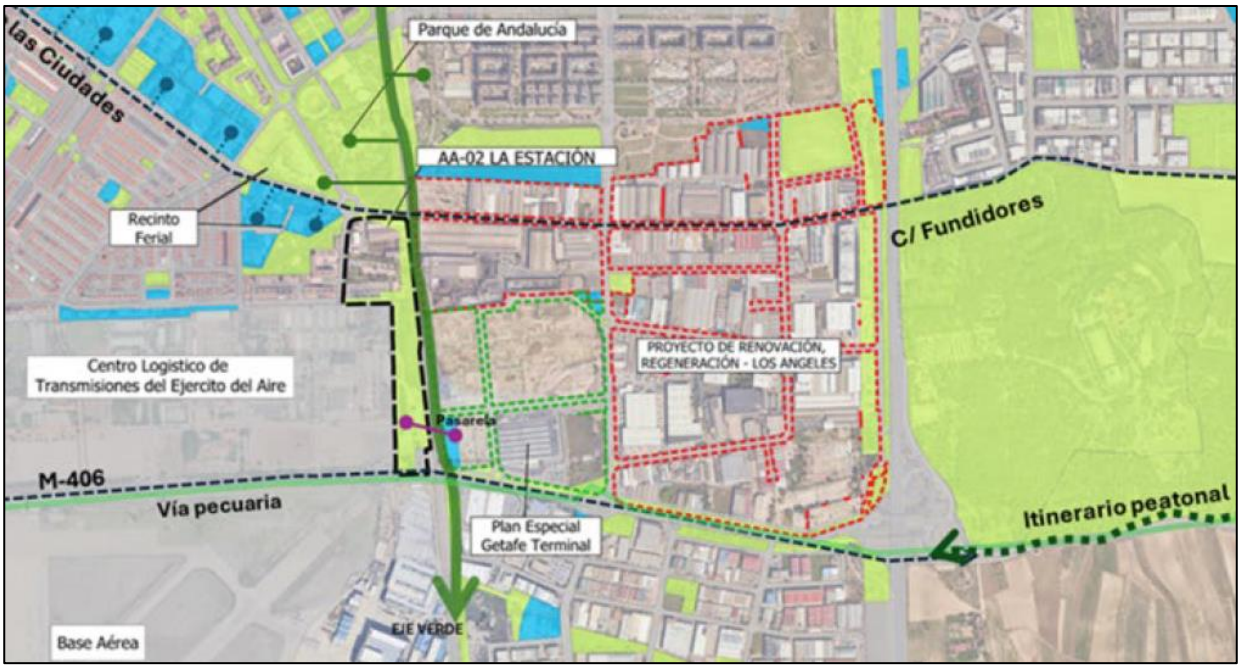
7) Usos lucrativos concentrado en la zona norte del ámbito, con parcelas destinadas a usos residenciales por el viario en U y la conexión peatonal diagonal.

8) Se prevé una parcela exclusiva para uso dotacional situado al noreste, que permite estudiar la posibilidad de recuperar parte del patrimonio industrial actual como objeto representativo de la identidad de la zona.

9) La morfología de las manzanas será irregular, condicionado por la conexión peatonal en sentido noroeste-sureste.

10) Se prevé una parcela destinada a uso dotacional junto a la estación de cercanías Getafe Industrial, siendo su vocación ampliar la actividad de la estación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68



Localización del ámbito de estudio. Fuente: Documento Ambiental

El uso asignado al ámbito AA.02 - La Estación por la ficha de ordenación, y en consecuencia por el Plan General de Ordenación Urbana De Getafe es el residencial, este mismo asigna la zona de ordenanza denominada 16c. en esta establece como uso característico el residencial colectivo, si bien no se indica el número de viviendas considerado en la alternativa seleccionada.

El presente borrador de Planeamiento no recoge todavía parámetros concretos, pero sí que establece el siguiente marco de cumplimiento:

- Los recorridos peatonales dispondrán de aceras destinadas al tránsito peatonal, con una anchura libre superior a los 1,20 metros exigidos como mínimo.
- Las pendientes máximas en los viales propuestos, y por tanto en las aceras, no superarán el 5%, mientras que la inclinación transversal de las aceras se mantendrá por debajo del 2%, garantizando así la accesibilidad y facilidad de movimiento.
- Se reservará al menos un 2% de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida (una por cada 50 plazas).

La edificabilidad del ámbito está condicionada por lo establecido en la ficha del PGOU. A la superficie del ámbito (90.968 m^2 según el levantamiento topográfico) se le han descontado 8.628 m^2 de suelo municipal que no genera aprovechamiento, resultando una superficie de 82.340 m^2, la cual multiplicada por el coeficiente de edificabilidad que consta en la ficha (0,8215 $m^2c/m2s$) resulta una superficie edificable de 67.643 m^2.

El borrador del Plan Parcial, ha considerado el siguiente cuadro de superficies para la alternativa seleccionada en el ámbito de estudio:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Cuadro de superficies y edificabilidades. Alternativa 2 2				
USO	Identificación		Superficie m²	Edificabilidad m²c
VIVIENDA	VL		24.792,92	54.115,28
	VP			13.530,72
	TOTAL		17.820,86	67.643
DOTACION – NAVE EXISTENTE	DOT		4.331,67	N/A
USO	Identificación		Superficie m²s	
ZONA VERDE	RG	ZV.RG-1	43.292,13	
	RL	ZV.RL-1	17.510,88	
	TOTAL		54.451,38	
RED VIARIA	RG	RV.RG-1	*	
	RL	RV.RL-1	*	
	SUBTOTAL		*	
	TOTAL		*	
EQUIPAMIENTO	EQ	RL-EQ	3.506,22	
	DOT	DOT-1	4331.67	
	TOTAL		3.506,22	
INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	IF	IF.RG-1	9.818,67	
	SUBTOTAL		9.818,67	

Respecto a la alternativa seleccionada, cabe destacas que no se han definido las superficies relativas al viario público ni el número máximo de viviendas propuestas.

3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las consultas realizadas descritas en el apartado de Antecedentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación 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.

3.2. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Así mismo, para elaborar el estudio ambiental estratégico, deberá tenerse en cuenta el contenido de las contestaciones a las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas (resumidas en el apartado 1.2. del presente informe), y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo, incluyéndose en la versión final del Plan Parcial, un apartado específico en el que se desarrolle este aspecto en particular.

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

El Plan Parcial del AA 2 – La Estación, se encuentra rodeado de otras figuras de planeamiento en desarrollo y/o en ejecución, que afectarán en menor/mayor medida al ámbito, por lo que deberán contemplarse y recogerse los efectos sinérgicos resultantes de dichos planes adyacentes, aportándose un estudio de efectos sinérgicos y acumulativos que incluya la totalidad de proyectos e infraestructuras próximas al ámbito del Plan Parcial en un radio de 2 km.

En este sentido, la documentación del Plan Parcial deberá tener en cuenta los condicionantes y las afecciones, al propio Plan Parcial AA 2 de la Estación, de los siguientes planes y proyectos, algunos ya finalizados y otros en tramitación:

- Proyecto de “Desmantelamiento de las Instalaciones de la fábrica Corrugados Acero, en calle Carpinteros, número 5”, en el término municipal de Getafe, promovido por Corrugados Getafe, S. L. (Expediente: 26-EIA-00099.0/2025).

  Expediente ya finalizado, mediante Resolución de 20 de noviembre de 2025, de la directora general de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se acuerda hacer público el Informe de Impacto Ambiental del proyecto de desmantelamiento, con numerosos condicionantes ambientales a tener en cuenta y considerar en la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial.

- Plan Especial “Getafe Terminal”, paseo John Lennon – C/ De los Carpinteros – Polígono Industrial “Los Ángeles”. (Expediente: SIA 20/157 – Informe Ambiental Estratégico), con publicación den el BOCM de 5 de agosto de 2025 (BOCM nº185).

  Expediente ya finalizado, mediante Resolución de 20 de septiembre de 2021 y nº de referencia 10/468679.9/21, del director general de Descarbonización y Transición Energética, identificándose como elemento que puede condicionar la ordenación del ámbito del AA-02 La Estación, la pasarela que conecta la estación de Renfe en el costado sureste del ámbito con la zona verde. Esta pasarela cuenta con tres posibles trazados, que permiten conectar ambos ámbitos, lo que deberá considerarse y tenerse en cuenta en la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial.

- Plan Especial de Mejora Urbana Las Hilanderas en el Polígono Industrial de Los Ángeles en el término municipal de Getafe, actualmente en tramitación (Expediente SIA 25/020), que presenta afección a la calidad del agua subterránea por presencia de amianto en el emplazamiento.

- Concurso EUROPAN 18. El emplazamiento lo ha propuesto el Ayuntamiento de Getafe, con 1,3 ha de superficie. El emplazamiento del proyecto es una plaza de toros en desuso desde 2015, debido a unas gradas estructurales que requieren una revitalización cultural. La

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

ubicación de la plaza de toros presenta una ventaja: la posibilidad de reconvertirla en un equipamiento metropolitano. El emplazamiento del concurso se localiza al norte del ámbito, sobrepasando la calle fundidores y la glorieta formada por las calles Av. Don Juan de Borbón y Av. De las Ciudades.

Por otro lado, desde la perspectiva de la sanidad ambiental, se estima prioritaria la vinculación del presente Plan Parcial con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA), destinado a proteger a la población vulnerable (especialmente la escolar) de los riesgos medioambientales.

Asimismo, deberá recogerse, como informa el Canal de Isabel II en su informe que, el ámbito territorial del Plan Parcial, afecta a las siguientes infraestructuras y terrenos de titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a Canal de Isabel II S.A.M.P.:

Abastecimiento
- Tubería de aducción de diámetro 800 mm y FD y terrenos asociados

Saneamiento
- Tramos D1 y D2 del Colector de Getafe pertenecientes al Sistema de Saneamiento Cuenca Baja del Arroyo Culebro y terrenos asociados

En este sentido, la normativa urbanística del Plan Parcial deberá recoger la protección de dichas infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento o saneamiento, según el caso, y requiriéndose la conformidad técnica del Canal de Isabel II para cualquier afección que se produzca en las mismas.

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

Se incluirá un inventario y localización gráfica de los elementos del dominio público pecuario próximo afectado: Vereda del Molino y Vereda de Leganés; de los suelos contaminados próximos y afectados en el ámbito de estudio, y aquellos otros elementos del medio que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección, en el contexto del ámbito sometido a ordenación, y su evolución en caso de no desarrollarse el Plan Parcial (alternativa cero).

3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan Parcial. En este sentido, deberán realizarse y/o contemplarse:

A efectos de valoración de la relación del Plan con el Cambio climático se tendrá en cuenta la Guía Metodológica “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano” elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima de la Federación Española de Municipios y Provincias con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Asimismo, deberá considerarse la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Así, se deberá realizar un estudio de la relación del Plan Parcial con el cambio climático, evaluando los efectos del desarrollo del mismo y el efecto sinérgico del desarrollo de los planes adyacentes, especialmente los relacionados con el desarrollo del Plan Especial "Getafe Terminal" y el desmantelamiento de la parcela industrial de Corrugados Getafe.

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

Si bien el ámbito de estudio no afecta a espacios naturales ni especies protegidas ni a espacios de la RN2000, con objeto de proteger la posible presencia de especies de avifauna protegida en el ámbito o en las proximidades del mismo, a través del Corredor Urbano de Getafe y la conexión de los espacios verdes ya existentes, con el propuesto en el ámbito de estudio del Plan Parcial, deberán considerarse medidas para poder conectar las zonas urbanas de la ciudad con los espacios verdes circundantes, mejorar la calidad ambiental y fomentar el bienestar y la movilidad sostenible de los vecinos de Getafe, por lo que deberá tenerse en cuenta dicho corredor, minimizándose su afección y mejorando su funcionalidad.

Asimismo, deberá realizarse un inventario específico de la fauna existente en el ámbito estudio, dado que la cuadrícula UTM de 10x10 km 30TVK360 considerada, abarca una superficie muy extensa, más amplia que la superficie de ordenación del Plan Parcial.

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

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

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

- Calidad atmosférica:
  Se deberán minimizar los efectos del Plan Parcial sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica, teniendo en cuenta la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, que ha sido aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

  Las afecciones del plan sobre el cambio climático considerando que, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

- Gestión de residuos:
  Se deberá fomentar y facilitar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Gestión de Residuos Domésticos, el Plan de Gestión de Residuos Industriales y el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, recogidos en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2025-2032.

- Infraestructuras eléctricas.
  Cualquier afección a infraestructuras eléctricas, deberá estar conforme al Real Decreto 1955/2000 y al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión de aplicación. Por otro lado, cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

- Sanidad ambiental
  Con objeto de realizar una adecuada protección sanitaria de la población, deberá garantizarse en tanto en las propias infraestructuras del Plan Parcial como en el entorno, se cumplan con los criterios establecidos en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.*

  Asimismo, en relación con el riesgo de incendio y explosión, la instalación deberá cumplir con lo establecido en el *Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSCIEI 2025),* garantizando las distancias mínimas a futuros desarrollos previstos en la planificación urbana, cumpliendo con la reglamentación en cuanto a distancias y servidumbres a edificios.

  En cualquier caso, se estará al cumplimiento de los requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales establecidos por el Área de Sanidad Ambiental en su informe sectorial.

- Biodiversidad y patrimonio natural
  Con objeto de conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural existentes en el ámbito de estudio, se estará a la legislación sectorial vigente y pertinente de aplicación, que prescribe la conservación, restauración y mejora del medio natural y de la biodiversidad, con Parcial atención a especies amenazadas. En concreto la Ley 2/1991 de la Comunidad de Madrid establece las medidas necesarias para garantizar la conservación y protección de la fauna y flora silvestres.

- Patrimonio cultural
  Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural del ámbito de estudio, y sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, se entiende necesario que, para la aprobación definitiva del Plan Parcial de Infraestructuras, se deberá constar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Comunidad de Madrid en los términos establecidos en el artículo 36 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, se recuerda que, si durante el transcurso de las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid.

- Vías pecuarias

  La regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1.998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 23 de junio de 1.998) y del Decreto 7/2.001, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M. (B.O.C.M nº 26, de 1 de febrero de 2021).

  La titularidad de los terrenos de las vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo con el art. 3 “Naturaleza Jurídica” de la Ley 8/1.998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

  Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, art. 33 y 34 del Decreto 7/2.001, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M. (B.O.C.M nº 26, de 1 de febrero de .2021), así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17 de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.

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

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

El estudio de los efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente y sobre la salud humana, deberá evaluar los efectos acumulativos y/o sinérgicos que el desarrollo del Plan Parcial AA-2 La Estación, puede tener en combinación con los planes de desarrollo de limítrofes o cercanos, en particular el Plan Especial Plan Especial de Mejora Urbana “Las Hilanderas” en el Polígono Industrial de Los Ángeles y el Plan Especial Getafe y el Proyecto de Desmantelamiento de las Instalaciones de la fábrica Corrugados Acero. En este sentido, el Estudio Ambiental Estratégico debe analizar, entre otros, los siguientes aspectos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

- Dada la situación del sector y la necesidad de infraestructuras propias y conexiones con las redes generales, **deberán realizarse, los siguientes estudios**, comprendiendo no solo el ámbito de actuación que se vea afectado por el desarrollo del Plan Parcial AA-2 La Estación, sino también los desarrollos adyacentes:

  - Estudios de tráfico y movilidad
  - Estudio acústico
  - Estudio de huella de carbono,

  Dichos estudios deberán ponerse a disposición de los organismos consultados, en particular a la Base Aérea de Getafe, la Dirección General de Carreteras y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), para que informen respecto a sus competencias específicas, requiriéndose informe favorable de dichos organismos.

- En relación a los posibles efectos sobre la salud humana, deberán cruzarse y cotejarse los resultados de los estudios de tráfico y movilidad, acústico y huella de carbono, mencionados anteriormente, con el fin de considerar los efectos sinérgicos, de contaminación atmosférica por futuras emisiones de contaminantes por tráfico rodado y aéreo, que tendrá el desarrollo del ámbito de estudio sobre la población. En este sentido, se tendrá en cuenta el **informe del Área de Sanidad Ambiental** y sus consideraciones, en particular:

  A la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública, se debe conocer qué características tiene la población que pueda verse afectada, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado. Así, se deberán plantear los posibles efectos significativos y sus correspondientes medidas de prevención y control que derivarán de la actuación urbanística y usos propuestos, respecto a las zonas actuales habitadas y en las previstas en la planificación urbanística (Ej. Barrio Los Molinos).

  Dado que uno de los principios del plan plantea la coexistencia de usos productivos, industriales y residenciales, resulta especialmente relevante disponer de un diagnóstico territorial que permita identificar los posibles efectos adversos sobre la población. En este sentido, la documentación incorpora la identificación de los principales equipamientos y establecimientos con población vulnerable situados en el entorno próximo del ámbito, principalmente centros educativos, sanitarios, culturales y deportivos ubicados en un radio aproximado de 200 m. Esta información constituye una base adecuada para la evaluación de impactos y la protección de la población, si bien deberá complementarse en las fases posteriores del planeamiento con el análisis detallado de los potenciales efectos asociados a las obras y al funcionamiento de los futuros desarrollos.

  La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs), normativas y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los impactos por polvo, ruido, plagas… Además, serán esenciales en el presente caso ante riesgos de accidentes graves o catástrofes de origen antrópico o tecnológico con origen en las industrias implantadas, respecto a la población adyacente, y se deberán extremar si en el entorno cercano se identificaran Establecimientos con población vulnerable.

- Conforme indica el informe del **Área de Vías Pecuarias**:

  Esta área propone la continuidad de un eje verde estructural que conecte la vía pecuaria del parque Andrés García Madrid (Vereda del Molino), atraviese el ámbito desde el Oeste y se

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

prolongue hasta el parque Andalucía al norte, garantizando la articulación del sistema de espacios libres en sentido este-oeste, en el linde norte.

Durante el desarrollo del Plan, cuando se haga referencia a las vías pecuarias (en concreto a la Vereda del Molino), se deben identificar "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni se considerará suelos de cesión, ni computará a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Asimismo, informa que, todos los cruces con el dominio público pecuario del trazado de las infraestructuras y todas las afecciones a dominio público pecuario, deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación y serán tramitados de acuerdo a Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Conforme indica el **informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos**:

  En cuanto al Documento Inicial Estratégico presentado para la tramitación del Plan Parcial propuesto, carece del preceptivo Informe de situación de la calidad del suelo exigido por el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

  En consecuencia, el futuro Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir tal Informe, para cuya redacción se tendrán en cuenta las directrices anexas al presente documento, integrándose igualmente las consideraciones especificadas en el informe de esta Área del año 2023; además, se incluirá un resumen de los antecedentes en materia de calidad del subsuelo, pronunciándose a la luz de los mismos sobre la necesidad o no de actualizar los datos analíticos ya obtenidos (para ello habrá de justificarse, a través del correspondiente estudio histórico, si han surgido nuevos focos potenciales de contaminación) o las evaluaciones de los riesgos para la salud humana (en este caso se prestará especial atención a los avances en materia de toxicología acaecidos desde la fecha de redacción de los análisis de riesgos elaborados en el pasado, y se razonará si los supuestos de partida en los que se fundamentaron mantienen su vigencia).

7.- Un estudio del análisis de los riesgos propios de protección civil, incluyendo en su documentación, las medidas preventivas y de protección previstas en los Planes de protección civil de la Comunidad de Madrid. En este sentido, y teniendo en cuenta los informes de la Dirección General de Protección Civil, la Dirección General de Salud Pública y el Área de Planificación y Gestión de Residuos, deberán contemplarse y analizarse los siguientes riesgos:

- Riesgo de incendio y explosión, el Plan Parcial deberá tener en cuenta lo establecido en el *Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSCIEI 2025),* garantizando las distancias mínimas a futuros desarrollos previstos en la planificación urbana, cumpliendo con la reglamentación en cuanto a distancias y servidumbres a edificios.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

Asimismo, Se estará a lo indicado en el informe de la Agencia de Seguridad y Emergencias – Madrid 112 respeto a las recomendaciones para la seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI, (Accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, anchos de viales, rotondas, en fondos de saco, resistencia del firme y punzonamientos, etc.) y a la distribución de hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

- Riesgo para la salud humana. Se deberá analizar el riesgo para la población, tanto por contaminación ambiental del aire, considerando las actividades industriales en el entorno del ámbito que pudieran tener efectos nocivos sobre la población, así como aquellas que pudieran emitir olores desagradables; como por posibles incendios y explosiones derivadas de posibles accidentes y catástrofes en las instalaciones industriales cercanas al Plan Parcial.

  El conjunto de las medidas que se implanten se orientará a la minimización del riesgo, tanto para trabajadores como para la población en general. En este sentido, se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo de 2025 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimiento Industriales (RSCIEI 2025), disponiendo de los medios de protección contra incendios reglamentariamente exigibles, a fin de garantizar la seguridad y salud de la población potencialmente afectada.

  En todo caso, desde la perspectiva sanitaria, a la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública, se debe conocer qué características tiene la población que pueda verse afectada y a qué distancia se encuentra, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado. Por lo que, se deberá considerar los previsibles efectos de la implementación del Plan Parcial sobre la población residencial, y muy especialmente sobre áreas de uso dotacional con establecimientos con población residente vulnerable (centros médico-asistenciales, centros de personas mayores, centros escolares, granjas-escuela, y otros como centros deportivos o de ocio).

  En consecuencia, se deberá incluir un inventario detallado de zonas residenciales, viviendas aisladas y establecimientos con la población vulnerable relacionada anteriormente, en un búfer de al menos 200 metros alrededor del ámbito de actuación.

- Riesgo por contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas: se prestará especial atención a los avances en materia de toxicología acaecidos desde la fecha de redacción de los análisis de riesgos elaborados en el pasado para el ámbito de estudio, estudiando si en la actualidad hay niveles de contaminación en suelo y agua subterráneas superiores a los permitidos y los riesgos asociados.

Asimismo, dada la ubicación del ámbito de estudio, deberán considerarse los siguientes riesgos:

- Riesgo por transporte de mercancías por ferrocarril y la probabilidad de que se produzcan efectos adversos. Se consultará la “Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril” y el “Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad de Madrid (TRANSCAM)” y se evaluará el riesgo en función de la situación actual.

- Riesgo asociado a emisiones electromagnéticas, identificando las principales fuentes de contaminación electromagnética presentes en el ámbito de estudio y en su entorno,

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

evaluando las modificaciones previsibles que puedan derivarse del desarrollo de la ordenación con objeto de determinar la compatibilidad de los usos propuestos frente a este tipo de contaminación. El estudio se centrará en las radiaciones de frecuencia extremadamente baja (ELF), especialmente las producidas por los transformadores y las líneas de conducción eléctrica, y en las radiofrecuencias (RF), concretamente en la radiación generada por antenas de telefonía móvil, repetidores de radio y televisión, etc.

8.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

En este sentido el promotor tendrá que tener en cuenta la aplicación de todas aquellas sugerencias o medidas de protección que relacionen los informes de los organismos competentes consultados (en particular los de la Dirección General de Carreteras, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y el del Área de Calidad Atmosférica de la Comunidad de Madrid), así como el contenido de las alegaciones que en su caso se deriven de la información pública, con el objetivo de aportar y considerar medidas que mitiguen la incidencia del cambio climático en la propuesta de ordenación del Plan Parcial, permitiendo que dicha ordenación se adapte de manera eficaz y eficiente a dicho cambio, minimizando los efectos del mismo sobre los elementos naturales del medio y sobre la población.

El estudio acústico a presentar en el Estudio Ambiental Estratégico, deberá analizar los efectos acústicos de la Base Aérea de Getafe, la línea férrea, la infraestructura viaria y el ruido industrial, sobre el desarrollo propuesto, analizándose la afección sobre los usos previstos en la situación postoperacional, sobre las edificaciones propuestas y valorar y justificar las medidas preventivas y correctoras oportunas para evitar o en su caso minimizar la afección acústica sobre el ámbito y su uso residencial.

La cercanía con respecto al ámbito del Plan Parcial de industrias de gran tamaño reclama, a fin de asegurar que el uso residencial propuesto sea compatible, la adopción de cuantas medidas sea necesarias para que no se produzcan efectos nocivos sobre la población, teniendo especialmente en cuenta las medidas indicadas por el Área de Sanidad Ambiental y el Área de Planificación y Gestión de Residuos.

En todo caso, para la aplicación de dichas medidas, se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO2) y otros gases de efecto invernadero. La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético de los diferentes usos propuestos, las de la movilidad asociada a los mismos, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO2 asociada al cambio del uso del suelo.

9.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Se justificará cada alternativa propuesta, las cuales deben ser técnica, económica y ambientalmente viables. El planteamiento de todas las alternativas, incluida la alternativa cero o

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

de “no actuación”, debe tener en cuenta el ámbito territorial de aplicación del Plan Parcial y sus afecciones ambientales. Se describirá el método de evaluación y selección de alternativas, que deberá tener en cuenta los efectos directos e indirectos.

En cuanto a las alternativas a considerar, deberán plantearse y analizarse otras que conlleven una menor presión ambiental. En todo caso, todas las alternativas presentadas deben responder a unas necesidades debidamente justificadas, tal y como se establece en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.

El resultado de la comparación de alternativas debe sintetizarse, mostrando esquemáticamente el grado de cumplimiento de cada una de ellas para los indicadores ambientales que se hubieran definido previamente. Del mismo modo debe valorarse el grado de cumplimiento de cada alternativa respecto a los objetivos ambientales.

La alternativa seleccionada debe ser, prioritariamente, la más favorable desde el punto de vista ambiental y, en caso de no ser así, deberán detallarse las circunstancias que justifican la decisión de la propuesta de desarrollo de la alternativa seleccionada frente a la Alternativa 0 o de no actuación.

10.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

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

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

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

Los documentos a presentar para las siguientes fases del procedimiento deben organizarse de forma que puedan ser de fácil manejo, siguiendo, en la medida de posible las directrices que se adjuntan al presente Documento de Alcance.

3.3. Estudios sobre las infraestructuras de saneamiento, el ruido y la calidad del suelo

Asimismo, en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial de Infraestructuras, se procederá informar sobre aspectos ambientales por razón de su afección, en particular, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y a la contaminación del suelo. Se tomará en consideración la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan Parcial, a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los reales decretos que la desarrollan y del informe sobre caracterización de la calidad del suelo, en cumplimiento del artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

4.1. Fases de información y consultas

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 3.2., tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Infraestructuras. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el órgano sustantivo someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento 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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Protección Civil.
- Subdirección General de Protección Civil - 112 - Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid
- Confederación Hidrográfica Del Tajo
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal
- Canal de Isabel II
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad de Madrid
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Dirección General de Aviación Civil
- Subdirección General de Patrimonio. D. G. de Infraestructuras. Secretaría de Estado de Defensa. Ministerio de Defensa
- ADIF
- Consorcio Regional Transportes Públicos Regulares De Madrid
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- CLH Exolum
- Ecologistas en Acción

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

4.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan Parcial, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68

- Propuesta final del Plan Parcial de Infraestructuras
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan Parcial de Infraestructuras de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

4.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

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

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de
Transición Energética y Economía Circular

Firmado digitalmente por: CRISTINA APARICIO MAEZTU - ***4879**
Fecha: 2026.11.06 17:39

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10184778694452775388 68