

SEA 52/24
26 – EIA - 00052.6/2024

INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-11 DE CUBAS DE LA SAGRA” PROMOVIDO POR GRUPO INMOBILIARIO HERMAFER, S.A.

Por escrito de referencia en el Registro General de esta Consejería, Nº 10/446715.9/24 de fecha de entrada en el Área de Evaluación Ambiental de 23 de mayo de 2024, el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra remite documentación relativa al “proyecto de urbanización de la UE-11 de Cubas de la Sagra”, promovido por GRUPO INMOBILIARIO HERMAFER, S.A., para inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto consiste en el desarrollo urbanístico del ámbito denominado Unidad de Ejecución Nº 11 de Cubas de la Sagra (en adelante UE-11) siguiendo las determinaciones de las Normas Subsidiarias del municipio aprobadas en 2003 y del Estudio de Detalle aprobado en 2007. La urbanización se realiza para la ejecución de una promoción de 83 viviendas unifamiliares que utilizarán energía solar-fotovoltaica y aerotermia para su alimentación.

Según las características del proyecto, la actividad objeto de estudio se encuentra en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el Anexo II, Grupo 7, Proyectos de infraestructuras, apartado b) “Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos”. Por ello, según lo establecido en el artículo 7.2.a), debe someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada.

En consecuencia, se debe realizar una evaluación de impacto ambiental simplificada, para determinar si se requiere o no someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, basándose en los criterios que recoge el Anexo III de la citada Ley 21/2013, sobre las características de los proyectos, su ubicación y las características de los potenciales impactos que puedan generar.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Examinado el documento ambiental remitido, se observó que era preciso completar algunos aspectos necesarios para poder emitir el Informe de Impacto Ambiental, por lo que, con fecha de 19 de septiembre de 2024, se solicitó al promotor información complementaria. Como consecuencia, se recibe con fecha 25 de octubre de 2024 y referencia de entrada Nº 10/922188.9/24, documento ambiental corregido.

Conforme al artículo 46 de la Ley 21/2013, que establece la necesidad de realizar consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas por la realización del proyecto, con fecha 20 de noviembre de 2024 se solicitó informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, al Canal de Isabel II (en adelante CYII), a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, a la Subdirección General de Protección Civil, al Área de Vías Pecuarias, al Área



de Infraestructuras, al Área de Sanidad Ambiental, al Área de Calidad Hídrica, al Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, a Iberdrola Distribución Eléctrica, a Madrileña Red de Gas y al Grupo Ecologistas en Acción.

Como resultado de las consultas efectuadas, se recibieron informes de los siguientes organismos:

ORGANISMOS CONSULTADOS	FECHA DEL INFORME RECIBIDO
Confederación Hidrográfica del Tajo	
Canal de Isabel II	19/12/2024
Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español	20/12/2024
Subdirección General de Protección Civil	
Área de Vías Pecuarias	
Área de Infraestructuras	
Área de Sanidad Ambiental	20/12/2024
Área de Calidad Hídrica	18/02/2025
Ayuntamiento de Cubas de la Sagra	
Iberdrola Distribución Eléctrica	29/11/2024
Madrileña Red de Gas	
Grupo Ecologistas en Acción	

Habiéndose cumplido el plazo concedido de 20 días, no se han recibido el resto de los informes solicitados, si bien, según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 21/2013, se puede proseguir con las actuaciones.

Por escrito de referencia en el Registro General 10/051900.9/25, de fecha de entrada en el Área de Evaluación Ambiental 24 de enero de 2025 el promotor remite informe del Ayuntamiento en relación con la vía pecuaria colindante, así como informe del Área de Vías Pecuarias del año 2007 relativo a la delimitación provisional de la vía pecuaria Camino de Batres.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

1. Descripción del proyecto

El proyecto tiene como objeto el desarrollo urbanístico de la UE- 11 en el término municipal de Cubas de la Sagra, ubicada al oeste del núcleo urbano. Al norte limita con la calle Camino de Batres (vía pecuaria) asfaltada, con la Unidad de Ejecución Nº 12 al este de uso residencial, y con el sector 7 de uso industrial (Polígono industrial Los Salmueros) al sur y al oeste. En total la zona de actuación afecta a una superficie de 41.042,66 m².

Aunque la UE-11 engloba 12 parcelas, el proyecto se ubicará en 11 parcelas con referencias catastrales 7996002VK2479N0001GA, 7996030VK2479N0001WA, 996051VK2479N0001XA,



7996031VK2479N0001AA, 7996028VK2479N0001AA, 7996001VK2479N0001YA, 7996052VK2479N0001IA, 7996004VK2479N0001PA, 7996032VK2479N0001BA, 7996033VK2479N0001YA y 7996053VK2479N0001JA. Esta última parcela está consolidada y participa en el desarrollo del sector, sin modificarse la vivienda, resultando así un total de 84 viviendas en el conjunto de la actuación. Respecto a la duodécima parcela de la UE-11 con referencia catastral 7996003VK2479N0001QA, se encuentra también urbanizada y no va a sufrir ninguna modificación, pero no participa en la urbanización del sector, por lo que está excluida de este proyecto. Por último, también forma parte de esta UE-11 la vía pecuaria que delimita la unidad por el norte, denominada Camino de Batres.

La urbanización está proyectada para 84 viviendas en total, 82 de ellas de tipo pareado y 2 viviendas individuales, distribuidas en cinco manzanas, una de las cuales incluye la vivienda ya consolidada; el resto de la urbanización se compone de una parcela de equipamientos (1.482,07 m²), dos parcelas para zonas verdes (2.884,008 m²), dos para infraestructuras del propio sector (247,735 m²), los correspondientes viales (7.097,524 m²) en donde se incluyen 73 plazas de aparcamiento (2 adaptadas) y la vía pecuaria (3.004,816 m²).

Las obras, para ejecutar en un plazo de siete meses, conllevarán varias actuaciones, entre las que destaca el movimiento de tierras y explanación, la pavimentación, la construcción de las redes de abastecimiento, saneamiento, eléctrica, de telecomunicaciones, de gas, obras de jardinería e instalación de mobiliario urbano. La zona de acopios se ubica en la zona limítrofe con la calle Valle de Magán, distinguiéndose una zona de acopio de residuos pétreos, otra para tierras reutilizables para rellenos y una tercera para tierra vegetal.

Las dos zonas verdes en la parte noroeste dispondrán de 71 ejemplares arbóreos ya existentes de *Populus alba* (8 uds.), *Ulmus spp* (20 uds.), *Pinus pinea* (31 uds.) y *Cupressus arizónica* (12 uds.) y la plantación de 22 ejemplares nuevos de las especies arbóreas *Cercis Siliquastrum* (15 uds.), *Celtis australis* (3 uds.), *Fraxinus ornus* (2 uds.) y *Castaño de Indias* (2 uds.), que sustituyen a los 22 ejemplares que serán talados (1 ud. de *Populus nigra*, 3 uds. de *Populus alba*, 5 uds. de *Pinus pinea*, 7 uds. de *Cupressus arizónica* y 6 uds. de *Ulmus spp*); con riego por goteo en cada pie y plantas aromáticas con malla antihierbas verde y mulch. En los viales no está prevista la instalación de jardinería.

La red eléctrica y alumbrado público de la urbanización proyectada estará conectada a través del polígono industrial "Los Salmueros". Se van a construir dos centros de transformación subterráneos y de maniobra interior, desde uno de ellos partirá la red subterránea de media tensión (15 kV) hacia las acometidas a cada vivienda. En cuanto a la iluminación de los viales y zonas verdes, ésta se realizará con 76 luminarias LED conectadas a la red de alumbrado público, de la cual formará parte, y la cual dispone de temporizador correspondiente por parte del Ayuntamiento.

Además, está previsto que en las viviendas se produzca energía solar gracias a la instalación de placas fotovoltaicas, mientras que la climatización se resolverá a través de sistema de aerotermia con la instalación de suelos radiantes/refrigerantes. También se ha proyectado la instalación de puntos de recarga de vehículos en las viviendas.



La red de abastecimiento de agua a construir se conectará a la red ya existente en la calle Camino de Batres, para lo cual ya existe un informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II con fecha 10 de junio de 2024. Según éste, el caudal medio que demanda la actuación es de 1,92 l/s (166,2 m³/día), con un caudal punta de 5,77 l/s.

La red de saneamiento diseñada, según el documento ambiental, es separativa para aguas pluviales y sanitarias. La primera de ellas recibirá el agua desde los 44 imbornales y sumideros de los viales públicos y 45 pozos de registro; la segunda, conducirá las aguas residuales de las viviendas a través de 83 acometidas con registro individual y 40 pozos de registro hacia la red de saneamiento pública a la altura de la calle Álamo Blanco que conecta con la UE-12 ya urbanizado y con destino final a la EDAR El Guatén. El agua de lluvia de las cubiertas de las viviendas será canalizada a Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles (en adelante SUDS) ubicados dentro de las propias parcelas en el patio delantero libre de edificación entre el pasillo de entrada peatonal a la vivienda y la rampa de acceso al semisótano, siguiendo las indicaciones del informe de viabilidad de suministro del CYII. Se ha planificado la profundidad de los pozos de infiltración en 3,45 m, con el aliviadero a 1,70 m y con un diámetro de 1,20 m, volumen superior al obtenido de precipitaciones de 1,96 m³ en 10 minutos para un periodo de retorno de 10 años.

Se realiza en el documento ambiental una estimación de las aguas que gestionará cada red, siendo de 3.004 m³/año de aguas pluviales en viarios y zonas verdes y de 5.923 m³/año de aguas pluviales gestionadas por SUDS. Por otra parte se prevé un volumen de 121,46 m³/día de aguas sanitarias vertidas a la red, lo que supondría 44.332,9 m³/año.

Se planifican tres viales nuevos interiores: uno transversal (calle 2) de norte a sur que unirá las calles Camino de Batres con la calle Álamo Blanco, la cual carece de pavimento, y otros dos perpendiculares a la calle 2, denominadas calle 3 y calle 4, que confluirán con la calle Eucalipto, en el proyecto denominada calle 1. La pavimentación de las mismas será de tipo estándar, con una permeabilidad baja, empleando subbases de hormigón sobre zahorra compactada y posteriormente aglomerados asfálticos. Para las aceras se resuelve de la misma forma, sustituyendo los aglomerados asfálticos por solados de baldosas de terrazo.

Se incluye una descripción de la fase de desmantelamiento, considerándose que la vida útil mínima sería de 50 años en condiciones intactas, y que debería de prolongarse este tiempo siempre que se lleven a cabo las operaciones de mantenimiento adecuadas y la sustitución de elementos de la urbanización que puedan sufrir un mayor deterioro. Las actuaciones a llevar a cabo en el desmantelamiento consistirían en la demolición y carga de los residuos, el transporte a vertedero autorizado y el aporte final de tierra vegetal a la zona para devolver la parcela a su estado inicial.

Respecto al consumo de recursos, se ha distinguido el realizado en la fase de obras y en la de funcionamiento del proyecto. En la fase de construcción está previsto un consumo de agua de 315 m³, destinada principalmente para riegos de caminos y tierras para evitar la emisión de polvo en suspensión a la atmósfera. En la fase de funcionamiento de la urbanización se



estima un consumo de 24.120 m³/año en las viviendas, 861 m³/año para la futura zona de equipamiento y 80 m³/año en las zonas verdes. Mientras que en la fase de desmantelamiento se ha estimado un consumo de 80 m³ para realizar tareas de riego de escombros y consumo de agua general durante la obra.

El consumo eléctrico previsto en la fase de construcción se realizaría a través de un grupo electrógeno, estimándose en 3.520 kWh. Durante la fase de explotación del proyecto se prevé un consumo por parte de las viviendas de 277.200 kWh/año, de 9.990 kWh/año de la zona de equipamientos y 26.105 kWh/año de las luminarias, resultando un consumo total de 313.205 kWh/año.

Para el desarrollo de las obras se utilizará maquinaria pesada alimentada por gasoil y pequeña herramienta eléctrica. Se ha estimado que el consumo de gasoil será de 32.230 l en la fase de obras y de 55.500 l en la fase de desmantelamiento. Durante el funcionamiento del proyecto no se añade estimación ya que no está previsto su consumo para la climatización o producción de agua caliente sanitaria y la movilidad de los habitantes será a bajas velocidades bien con motor de combustible y/o eléctrico.

Actualmente la UE-11 tiene ejecutada la calzada del viario correspondiente a la calle Camino de Batres al norte de la parcela, la acera de la calle Valle de Magán al oeste y la calle Eucalipto al este, que delimita con la UE-12. También existe red de saneamiento separativa para pluviales y sanitarias en la prolongación de la calle Álamo Blanco, así como una línea aérea de telefonía en la calle Camino de Batres. La parcela, en términos generales, está en situación de abandono, sin aprovechamiento agrícola, ocupada por vegetación herbácea espontánea con varios ejemplares arbóreos en malas condiciones fitosanitarias junto a especies arbustivas y matorral.

Respecto a la generación de residuos derivados de las actividades propias de la construcción e implantación de servicios, se prevé que se produzcan 710 t de residuos, desglosados de la siguiente forma:

CÓDIGO L.E.R.	RESIDUOS NO PELIGROSOS	CANTIDAD (t)
17 03 02	Asfalto	35,5
17 02 01	Madera	28,4
17 04 01	Cobre, bronce, latón	17,75
17 04 02	Aluminio	
17 04 03	Plomo	
17 04 04	Zinc	
17 04 05	Hierro y acero	
17 04 06	Estaño	
17 04 07	Metales mezclados	
17 04 11	Cables distintos de los especificados en el código 170410	
20 01 01	Papel y cartón	2,13
17 02 03	Plástico	10,65
17 02 02	Vidrio	3,55
17 08 02	Yeso	1,42
01 04 08	Residuos de grava y rocas trituradas	28,4



01 04 09	Residuos de arenas y arcillas	
17 01 01	Hormigón	85,2
17 01 02	Ladrillos	383,4
17 01 03	Tejas y materiales cerámicos	
17 01 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distintas de las especificadas en el código 17 01 06.	
17 09 04	Residuos mezclados de construcción y demolición	35,5
20 02 01	Residuos biodegradables	49,7
20 03 01	Mezcla de residuos municipales	
CÓDIGO L.E.R.	RESIDUOS PELIGROSOS	CANTIDAD (t)
17 01 06*	Mezcla de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos con sustancias peligrosas	28,4
17 02 04*	Madera, vidrio o plástico con sustancias peligrosas o contaminadas por ellas	
17 03 01*	Mezclas bituminosas que contienen alquitrán de hulla	
17 03 03*	Alquitrán de hulla y productos alquitranados	
17 04 09*	Residuos metálicos contaminados con sustancias peligrosas	
17 04 10*	Cables que contienen hidrocarburos, alquitrán de hulla y otras sustancias peligrosas	
10 06 01*	Materiales de aislamiento que contienen amianto	
17 06 03*	Otros materiales de aislamiento que contienen sustancias peligrosas	
17 06 05*	Materiales de construcción que contienen amianto	
17 08 01*	Materiales de construcción a partir de yeso contaminados con sustancias peligrosas	
17 09 01*	Residuos de construcción y demolición que contienen mercurio	
17 09 02*	Residuos de construcción y demolición que contienen PCB's	
17 09 03*	Otros residuos de construcción y demolición que contienen sustancias peligrosas	
17 06 04*	Materiales de aislamientos distintos de los 17 06 01 y 03	
17 05 03*	Tierras y piedras con sustancias peligrosas	
17 05 05*	Lodos de drenaje que contienen sustancias peligrosas	
17 05 07*	Balastro de vías férreas que contienen sustancias peligrosas	
15 02 02*	Absorbentes contaminados	
13 02 05*	Aceites usados	
16 01 07*	Filtros de aceite	
20 01 21*	Tubos fluorescentes	
16 06 04*	Pilas alcalinas y salinas	
16 06 03*	Pilas botón	
15 01 10*	Envases vacíos de metal o plástico contaminado	
08 01 11*	Sobrantes de pintura o barnices	
14 06 03*	Sobrantes de disolventes no halogenados	
07 07 01*	Sobrantes de desenfocantes	
15 01 11*	Aerosoles vacíos	
16 06 01*	Baterías de plomo	
13 07 03*	Hidrocarburos con agua	
17 09 04*	RDCs mezclados distintos códigos 17 09 01, 02 y 03	
	TOTAL	710

Asimismo se generarán residuos procedentes de los movimientos de tierras necesarios. Esto se debe a que durante la fase de obras se realizarán excavaciones apertura de zanjas y desbroce por un volumen de 5.797 m³, mientras que para el relleno de las mismas y la



regulación de la parcela serán necesarios 1.186 m³, por lo que se recurrirá a un depósito en vertedero de 4.611 m³.

En la fase de funcionamiento se ha estimado en el documento ambiental que se generarán 181,944 t/año de residuos urbanos. Y, en último lugar, también se aportan las cifras desglosadas de los residuos que se producirán en la fase de desmantelamiento, en donde no está previsto el depósito a vertedero de tierras, ya que se usarán para la regularización de la parcela:

CÓDIGO L.E.R.	RESIDUOS NO PELIGROSOS	CANTIDAD (t)
17 03 02	Asfalto	733,31
17 04 01	Cobre, bronce, latón	70
17 04 02	Aluminio	35
17 04 05	Hierro y acero	128
17 04 11	Cables distintos de los especificados en el código 170410	7,5
20 01 01	Papel y cartón	0,924
17 02 03	Plástico	0,09
17 02 02	Vidrio	4,4
17 08 02	Yeso	1,42
01 04 08	Residuos de grava y rocas trituradas	1.916,35
17 01 01	Hormigón	3.450,70
17 01 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distintas de las especificadas en el código 17 01 06.	220
CÓDIGO L.E.R.	RESIDUOS PELIGROSOS	CANTIDAD (t)
15 02 02*	Absorbentes contaminados	0,025
	TOTAL	6.567,7

Para la gestión de los residuos generados en las fases de obra y de demolición se preparará una zona de acopio en la parte norte de la parcela, en contenedores diferenciados para cada tipología de residuo: plástico, papel, metal, escombros y los correspondientes a los RP. Estos últimos estarán protegidos de la lluvia y dispondrán de cubeto de retención de, como mínimo, el 10 % de su capacidad. Todos ellos serán recogidos por gestor autorizado.

En el caso de la gestión de residuos durante la fase de funcionamiento, se desarrollará a través de los servicios municipales, mediante la recogida segregada de residuos sólidos urbanos y el uso del punto limpio ubicado en la calle Pozo Blanco.

Se añade también en el documento ambiental un apartado en el que se desarrolla el cálculo de la huella de carbono del proyecto de urbanización en cada fase. En la fase de construcción la huella de carbono producida por las emisiones de CO₂ se estima en 148,956 t CO₂ eq a causa del consumo de combustible (86,55 t CO₂ eq), del consumo eléctrico (0,915 t CO₂ eq) y por el déficit de absorción por la tala de árboles y desbroce del terreno (61,50 t CO₂ eq). En el caso de que se utilicen grupos electrógenos hasta conseguir luz de obra se añadirían 0,285 t CO₂ eq de emisiones.

Durante la fase de funcionamiento del proyecto de urbanización se ha estimado una huella de carbono de 111,66 t CO₂ eq, como resultado de compensar las emisiones derivadas por el



uso residencial, dotacional, de viario, la iluminación, la gestión de residuos, el uso de zonas verdes y de los grupos electrógenos (451,465 t CO₂ eq), frente a las medidas de mitigación de climatización por aerotermia, de producción de energía solar y de revegetación en jardinería (388,595 t CO₂ eq).

En último lugar, se desarrolla en el documento ambiental una valoración de las emisiones acústicas en cada fase del proyecto de urbanización. Durante la fase de obra, se hace una estimación de los niveles de ruido a 67 m de distancia de la parcela provocado por las cuatro fuentes identificadas (maquinaria y generador eléctrico) la cual trabajaría siempre en horario diurno de 8:00 h a 18:00 h. En funcionamiento en su mayor nivel sonoro, se prevé una emisión sonora de 77,1 dB(A), reduciéndose a 65 dB(A) en viviendas situadas a 25 m. Por ello, se indica en el documento ambiental que se evitará colocar maquinaria con un nivel superior a este valor a menos de 25 m de distancia sobre una vivienda. Durante la fase de funcionamiento se identifican como focos de emisión acústica la circulación de vehículos, generando niveles de 40 dB(A), cifra muy inferior a los valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior de 65 dB(A).

2. Alternativas

El documento ambiental contempla tres alternativas, incluida la alternativa 0 de no actuación.

La alternativa 0 o de no realización del proyecto, conllevaría la desagregación progresiva del territorio y sus inmediaciones, teniendo en cuenta que el casco urbano se encuentra en las inmediaciones de la zona de actuación. Esta no realización de la UE-11 generaría problemas de continuidad de trazado de las vías proyectadas en la normativa urbanística, sobre todo en la UE-12, y limitaría el crecimiento natural de la población, con consecuencias adversas para el municipio. La no ejecución no genera ningún impacto a la geología, edafología, hidrología, atmósfera, vegetación, fauna, hábitats, espacios protegidos o patrimonio; sin embargo, sí se provoca un impacto paisajístico debido al abandono de la parcela.

La alternativa 1 plantea el proyecto de urbanización de forma tradicional, conectado a la red eléctrica municipal y con viales tradicionales de sub-base rígida sin SUDS para la gestión de las aguas pluviales.

La alternativa 2, la seleccionada, plantea una urbanización de carácter “ecosostenible”, suministrada con energía de origen fotovoltaico, instalaciones para carga de vehículos eléctricos y SUDS sostenibles integrados en las parcelas privadas para la captación de las aguas pluviales.

Ambas alternativas son compatibles ambientalmente, si bien, la alternativa 2 se diferencia por la implementación de tecnología más favorable permitiendo reducir el uso de la red eléctrica y disminuyendo así la huella de carbono del proyecto. Además, la implementación de SUDS en las parcelas favorece la reducción de la escorrentía pluvial urbana con destino al sistema de saneamiento, mejorando el rendimiento de la EDAR asociada.



3. Impactos ambientales, medidas correctoras y programa de vigilancia ambiental.

Se realiza en el documento ambiental una identificación de las acciones impactantes sobre los diferentes factores ambientales y una posterior valoración de los mismos. Se realiza este análisis sobre las fases de obras, funcionamiento y desmantelamiento del proyecto de urbanización. Los impactos ambientales más destacados tienen relación con la alteración del terreno, por la preparación del mismo al retirar la capa más superficial, por los movimientos de tierras y la excavación de zanjas durante la fase de obras y con el consumo de recursos y la generación de residuos durante la fase de funcionamiento. Como consecuencia, los factores del medio que se verán más afectados a causa de esas acciones serán la calidad edáfica, las aguas subterráneas, la calidad de la atmósfera, las condiciones acústicas de la zona y el paisaje. En todos los casos, el documento ambiental valora los impactos como compatibles.

Del mismo modo, se analizan los efectos derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes o catástrofes, según el Catálogo de Riesgos Potenciales reflejados en el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid. Los riesgos identificados más importantes son los derivados de fenómenos meteorológicos adversos, los accidentes industriales, la contaminación de agua, aire o suelo, o la posibilidad de producirse incendios urbanos en el exterior, todos ellos vinculados a la vulnerabilidad de la población una vez el espacio urbanizado esté habitado.

Para la prevención de estos impactos y los riesgos existentes, en el documento ambiental se han incluido varias medidas, entre las que destacan:

- Durante la fase de obras se realizará una gestión adecuada de la tierra vegetal, efectuándose la retirada, acopio, mantenimiento y extendido de ésta.
- Se mantendrá la parcela limpia de vegetación o de cualquier elemento propagador de fuego.
- Se limitará la velocidad de tránsito en el interior de la zona de trabajo para reducir el riesgo de accidentes.
- Se prohíbe realizar el mantenimiento de maquinaria dentro de la zona de actuación para evitar la contaminación de las aguas tanto superficiales como subterráneas.
- La zona de repostaje de combustible se realizará en una zona habilitada para ello preparada con suelo impermeable de hormigón y sin desnivel. El depósito de combustible para el repostaje de la maquinaria y del grupo electrógeno será de doble pared y se colocará encima del suelo impermeable.
- Los residuos generados durante la obra se depositarán en una zona específica en contenedores diferenciados según su tipología. Los contenedores de residuos peligrosos estarán protegidos de la lluvia y sobre suelo impermeable nivelado. Finalmente serán retirados por gestor autorizado.
- Los suelos afectados por vertidos accidentales de productos peligrosos serán repuestos en su totalidad y el suelo retirado será entregado a gestor autorizado.



- Se establece una zona de prevención del ruido de 25 m alrededor de las viviendas colindantes más cercanas para proteger de ruido a la población colindante. En esta franja de prevención se prohibirá el trabajo simultáneo de maquinaria de alto nivel sonoro (más de 85 dBA) y se evitará colocar maquinaria con un nivel sonoro superior a los 65 dBA. Se prohibirá el trabajo durante más de 5 horas diarias en esta franja de prevención para evitar que el nivel sonoro diario supere los 65 dBA que establece la ley.
- Se instalará un vallado perimetral en toda la zona de actuación a fin de evitar la afección de la vegetación de fuera de la zona de actuación y, también, de evitar la entrada de animales a la zona que puedan verse atrapados dentro de las zanjas.
- En la fase de funcionamiento, dentro de la urbanización se dispondrá de dos ubicaciones para poner un punto de contenedores para la recogida segregada de residuos sólidos urbanos.
- Las viviendas contarán con instalación de aerotermia y fotovoltaica, para conseguir que sean prácticamente autosostenibles energéticamente, reduciendo la afección a la calidad del aire.
- Como medida compensatoria por la huella de carbono producida se reforestará en el lugar que el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra convenga con 284 unidades de *Pinus radiata*.

Para garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas, se establecerá un seguimiento a través de un Programa de Seguimiento Ambiental, el cual tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Control de la correcta ejecución de medidas preventivas y correctoras propuestas.
- Comprobación de la eficacia de las mismas, análisis de su adecuación y adopción de las medidas correctoras necesarias.
- Detección de impactos no previstos y aplicación de medidas para su prevención, reducción, eliminación o compensación.
- Control de los impactos durante el desarrollo de la actividad, mediante el uso de indicadores más significativos.

Se establece una revisión periódica de varios aspectos que serán controlados según el plan establecido. Durante la fase de construcción se revisará el cerramiento de la zona de obras de forma puntual, se comprobará mensualmente la correcta clasificación y acopio de la tierra vegetal a reutilizar, se revisará de forma mensual la adecuada gestión de los residuos generados en la obra, así como su almacenamiento, se revisará al inicio de la obra la adecuación del espacio impermeable para operaciones de repostaje, se asegurará de forma mensual el cumplimiento de la adecuada protección acústica por el uso de la maquinaria de obra, se controlará diariamente la emisión de partículas, de forma mensual la emisión de gases de la maquinaria y de forma continua la posible aparición de restos arqueológicos.

En la fase de funcionamiento, se comprobará la existencia de los contenedores para la gestión de residuos en las dos ubicaciones definidas (calle 1 y calle B) y, una vez ejecutado el proyecto, durante los dos primeros años y dos veces al año, se revisará el correcto



funcionamiento de la red separativa de aguas pluviales y sanitarias, del estado de los SUDS, de la vegetación de las zonas verdes y de la delimitación de la urbanización que impida el paso de personas hacia las parcelas colindantes.

Se emitirán los informes que verifiquen el cumplimiento de las medidas propuestas al menos antes del inicio de las obras, antes de la recepción de la obra y al finalizar la obra en los dos años siguientes, un informe cada año.

PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

En relación con las características del proyecto, se trata de un desarrollo urbanístico que se ha proyectado en el término municipal de Cubas de la Sagra para la construcción de 83 viviendas unifamiliares medioambientalmente “ecosostenibles” mediante el uso de energía solar fotovoltaica y aerotermia, sobre una superficie de 41.042,66 m², de los cuales 38.037,84 m² son de titularidad privada, correspondiéndose los restantes 3.004,82 m² con la vía pecuaria Camino de Batres.

Respecto a la ubicación del proyecto, éste se localiza en un municipio localizado en el suroeste de la Comunidad de Madrid, próximo a las infraestructuras viales A42 y M407, colindante por el sur con Castilla La Mancha. La UE-11 está clasificada como suelo urbano no consolidado, limita al norte con suelo urbano residencial, con la unidad de ejecución 12 en su linde este y al oeste y sur con suelo industrial consolidado perteneciente al polígono industrial “Los Salmueros”.

Desde el punto de vista hidrológico, el proyecto se enmarca en la Cuenca Hidrográfica del Tajo, en la subcuenca del arroyo Guatén, a casi 8 km de la zona de actuación hacia el este. El arroyo más cercano a la parcela UE-11, afluente del anterior, es el arroyo Cárcavas, a 390 m hacia el sur, de carácter estacional sin cauce definido. Hidrogeológicamente, se asienta sobre el sustrato de la unidad hidrogeológica “Madrid – Talavera”, constituida por materiales detríticos, alternando arenas, arcillas, limos, margas calizas y gravas del Terciario y Cuaternario, lo que confiere una permeabilidad media. En la zona del proyecto se localiza la masa de agua subterránea “Guadarrama-Manzanares”, la cual se recarga por precipitación, principalmente entre los ríos Guadarrama y Manzanares.

Debido a la porosidad de los materiales, el ámbito de estudio se definió como vulnerable a la contaminación de nitratos en el Decreto 106/2024, de 4 de diciembre, del consejo de gobierno, por el que se declaran las zonas vulnerables a la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad de Madrid, en concreto, se trata de la zona 2: Sectores sur de las Masas de Agua Subterránea “Madrid: Guadarrama Manzanares” y “Madrid: Guadarrama-Aldea del Fresno”.

El área directamente afectada por el proyecto de urbanización no invade ni se encuentra en las proximidades de ningún espacio protegido bajo alguna figura de protección ambiental. El elemento protegido más próximo es la vía pecuaria denominada Vereda de Batres la cual se urbanizará con el viario, una zona ajardinada, carril bici y acera, dando continuidad a lo ya



ejecutado en el sector anexo UE-12. A 4 km de distancia hacia el oeste se localiza el “Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno”, que comparte superficie protegida con la Zona Especial de Conservación “Cuenca del río Guadarrama” (ES3110005), incluido este en Red Natura 2000.

Respecto a la vegetación presente en el ámbito de actuación, cabe reseñar que la existente en el ámbito de la UE-11 está totalmente transformada por la actividad humana, correspondiendo a eriales resultantes de cultivos abandonados, con bastantes ejemplares de arbolado si bien, no de arbolado original (almendro, nogal y olivo). Dentro de la parcela, según estudio de arbolado presentado, se encuentran 93 árboles, de los cuales 22 serán talados debido a su mal estado sanitario y el riesgo que suponen para bienes materiales y personas (1 chopo negro, 3 álamos blancos, 5 pinos piñoneros, 7 ejemplares de ciprés de Arizona y 6 olmos).

En cuanto a la fauna que se puede encontrar es la asociada a este tipo de entornos urbanos, en donde destaca la presencia de palomas, gorriones, urracas, carbonero común, verdecillos y mirlos, así como el ratón de campo, ratón casero o rata parda entre otros.

En relación con los impactos del proyecto, durante la fase de obras se producirá un impacto sobre la edafología a consecuencia de los movimientos de tierras que se realizarán, alterando el estado original del terreno y eliminando la capa de tierra vegetal. Se trata de un impacto de carácter irreversible ya que se evita la evolución natural del suelo, valorado como compatible. Está previsto utilizar solo 1.186 m³ de volumen de tierras por lo que habría un excedente de 4.611 m³ de tierras. A ello se añaden 710 t de RCDs generados durante las obras de la urbanización.

En segundo lugar, se alterará la cantidad y el flujo de agua superficial a causa de la ocupación e impermeabilización de superficies. Se estima el impacto también como compatible ya que existirán sistemas de recogida de aguas pluviales en cada vivienda, que permitirá prevenir posibles inundaciones y que facilitarán la recarga de las aguas subterráneas. No se prevé afección sobre cauces superficiales teniendo en cuenta que el más cercano está a 370 m de la zona de actuación y tiene un carácter estacional.

El desarrollo urbanístico conllevará la eliminación directa de 324 m³ de terreno correspondiente a la actuación sobre las zonas verdes no pavimentadas, con un espesor de 15 cm, además de la tala de 22 ejemplares arbóreos. Se considera compatible este impacto sobre la vegetación de la zona, teniendo en cuenta la previsión de plantación de 22 nuevos ejemplares y el mantenimiento de los existentes, junto a la plantación de 284 uds. de *Pinus radiata* comprometidos para compensar la huella de carbono del proyecto.

Por último, la fauna será un factor que potencialmente puede sufrir el impacto de las obras, debido a la excavación de zanjas y la posibilidad de atrapamiento en las mismas, por lo que, para su minimización deberán aplicarse medidas adecuadas de balizamiento, creación de escapatorias y de revisión diaria de la zona de obra.



Durante la fase de funcionamiento del proyecto de la urbanización implica un consumo de recursos inherente al uso habitual, principalmente de agua y electricidad. En el primer caso, se considera que se deberían implementar medidas que reduzcan el consumo de agua tanto en las viviendas como para el sistema de riego, mientras que el nuevo consumo energético se verá compensado por la autoproducción de energía, gracias a la instalación de sistemas fotovoltaicos que permitirán minimizar este impacto.

Durante esta fase también se generarán residuos (182 t) que pueden provocar afecciones sobre la calidad del suelo o las aguas subterráneas, el impacto se estima como compatible, siendo de baja intensidad y mitigable siempre y cuando se gestionen de forma adecuada.

Finalmente, el ruido de la maquinaria durante las obras de la urbanización, las emisiones de polvo producidas por el trasiego de la misma o el incremento de tráfico rodado sobre las infraestructuras existentes, tanto en la fase de obras como en la de funcionamiento, son impactos que afectarán a la calidad acústica, atmosférica y a la población, por lo que se deberán aplicar las medidas preventivas descritas en el documento ambiental, así como las incorporadas en este informe para su mitigación.

Los riesgos identificados más importantes son los derivados de fenómenos meteorológicos adversos excepcionales (olas de calor o altas temperaturas máximas), los accidentes industriales (vinculados al polígono industrial “Los Salmueros”), la contaminación de agua, aire o suelo, la dispersión de polvo en suspensión (en fase de construcción en este caso) o la posibilidad de producirse incendios urbanos, todos ellos vinculados a la vulnerabilidad de la población una vez el espacio urbanizado esté habitado.

Respecto a los efectos derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes o catástrofes, se puede destacar el riesgo de incendio tanto en la fase de obras como en la de funcionamiento de la urbanización. El desbroce que se realice al inicio de las obras debería dificultar la propagación en caso de suceder un incendio. En el caso de que se produzca un incendio una vez habitadas las viviendas, las consecuencias podrían afectar tanto a la población de la urbanización, a la del núcleo urbano ya consolidado, como a las actividades industriales limítrofes por el oeste y sur, con consecuencias sobre la atmósfera y la población a causa de la toxicidad de los elementos inflamables. Por este motivo y teniendo en cuenta que la predominancia de vientos es del oeste y suroeste, la zona residencial ubicada al noreste de la urbanización proyectada podría verse afectada en caso de producirse un incendio.

Además, se debe mencionar el efecto acumulativo que tendría la consecución de este hecho dentro de la propia urbanización proyectada con el sistema de construcción de tipo pareado, así como en las zonas industrial y residencial colindantes.

Para la reducción de los riesgos de incendios en urbanizaciones que pueden conllevar graves consecuencias, el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid cuenta con las recomendaciones necesarias que han sido incluidas en el documento ambiental y que deberán implementarse en el desarrollo del proyecto.



Además, para la redacción de la presente Resolución se han tenido en cuenta los siguientes informes recibidos:

-La Dirección General de Salud Pública, desde el Área de Sanidad Ambiental, remite informe técnico en el marco de sus respectivas competencias, en el cual incluyen medidas preventivas y correctoras de diversos efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población.

-La Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, emite informe indicando que no existe inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio cultural, para la realización de las actuaciones previstas. No obstante, se recuerda que, en el caso de identificarse bienes susceptibles de acogerse a protección, se deberá comunicar a dicha Dirección General, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

-El Canal de Isabel II, emite informe técnico en el marco de sus competencias, indicando varias observaciones e indicaciones a cumplir respecto a la nueva demanda de recursos hídricos en la zona del proyecto, redes de abastecimiento, saneamiento, conexiones, depuración y otras infraestructuras asociadas. A su vez, indican que se deberán cumplir los requerimientos y condicionantes técnicos y administrativos que establezcan los servicios técnicos responsables del Canal de Isabel II.

Este informe actualiza varios datos de caudales de abastecimiento (caudal medio de 171,6 m³/día) y saneamiento (caudal medio de 134,5 m³/día) estimados para el proyecto en cuestión y que diferían de cifras aportadas en informes anteriores. Estos informes previos se incluyen como anexo al más reciente: el Informe de Viabilidad de suministro con fecha de 10 de junio de 2024 y el informe sobre el cumplimiento de la tramitación definida en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con fecha 7 de octubre de 2024.

-La empresa I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, perteneciente al Grupo Iberdrola, remite informe manifestando su conformidad técnica, sin menoscabo de que cualquier variación deberá requerir nueva conformidad por su parte.

-El Ayuntamiento de Cubas de la Sagra en informe del Secretario de fecha 29 de septiembre de 2024 indica que, dado que el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid emitió el 2 de enero de 2007 Informe Sectorial sobre este extremo en la UE-11, que la delimitación del actual UE-11 es la misma que se informó por parte de la Comunidad de Madrid y que la normativa aplicable a las Vías Pecuarias no ha sido modificada desde esa fecha, se entiende convalidado el informe Sectorial del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid por el que se realizó por esta misma Administración con fecha 2 de enero de 2007, pudiéndose, así, iniciar la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

-El informe del Área de Vías Pecuarias de 2 de enero de 2007 señala que el ancho legal de la vía pecuaria es de 20,89, encontrándose el límite con la vía pecuaria a 10,5 m del eje del camino de Batres, por lo que las actuaciones a llevar a cabo respetarán esta distancia.



-El Informe del Área de Calidad Hídrica establece una serie de consideraciones para minimizar la afección al medio hídrico. En dicho informe se valora positivamente la implementación de los sistemas de drenaje sostenible que se proponen, a fin de reducir los volúmenes de aguas residuales generados y tratados en la EDAR Guatén, para lo que se señala se deberá realizar un mantenimiento continuado de los mismos.

Se indica asimismo que el sector se encuentra en una en una de las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias declaradas en la Comunidad de Madrid, la Zona 2. Sectores sur de las “Masas de agua subterráneas Madrid: Guadarrama-Manzanares y Madrid: Guadarrama-Aldea del Fresno” (Decreto 106/2024, de 4 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declaran las zonas vulnerables a la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM de 9 de diciembre de 2024).

En consecuencia, el Área de Calidad Hídrica considera conveniente tener en cuenta esta circunstancia en los riegos de zonas ajardinadas y minimizar la carga de productos fitosanitarios y abonos, con el objeto de prevenir el riesgo de posible contaminación de las aguas, para lo que se recomienda considerar las prácticas, que en su caso puedan aplicarse sobre las zonas verdes y jardines, recogidas en el Código de Buenas Prácticas Agrarias, publicado mediante Resolución de 4 de febrero de 1999, de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

Todos estos aspectos se han tenido en cuenta y se han incorporado en el condicionado del presente informe, considerándose que, con las medidas correctoras establecidas en el documento ambiental y en la presente resolución, los impactos producidos se minimizan de forma suficiente.

Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, a la vista de la propuesta técnica del Área de Evaluación Ambiental, elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental y en aplicación del artículo 47 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que determina que el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid decidirá, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y basándose en los criterios recogidos en el Anexo III, si alguno de los proyectos y actividades mencionados en el artículo 7.2 de la Ley 21/2013 deben o no someterse al procedimiento de evaluación de ambiental ordinaria, esta Dirección General

RESUELVE

Que, a los solos efectos ambientales, con la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas por el promotor y las contenidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, las cuales prevalecerán frente a las anteriores en caso de discrepancia, y sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos competentes en el ejercicio de sus respectivas atribuciones, **no es previsible que la alternativa seleccionada en el documento ambiental del proyecto de “urbanización de la UE-11 de Cubas de la Sagra”, en el término**



municipal de Cubas de la Sagra, promovido por GRUPO INMOBILIARIO HERMAFER, S.A., tenga efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente, no considerándose por tanto necesario que sea sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria previsto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. INFORMES Y AUTORIZACIONES SECTORIALES

1.1. Previamente a la ejecución de las obras en lo que sean afectadas, el promotor deberá contar con los informes y/o autorizaciones sectoriales favorables que resulten preceptivos y, en particular:

- Del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra en cuanto a la tala de ejemplares arbóreos.
- De la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación para cualquier afección a la vía pecuaria.
- Del Canal de Isabel II, para los permisos necesarios para la toma de agua de abastecimiento y para la ejecución de la conexión con la depuradora, y en cumplimiento de lo recogido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- De la Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental, por un lado, previo a la construcción y por otro, posterior a la puesta en funcionamiento del sistema de abastecimiento.

1.2. Según se indica en el Informe Técnico del Área de Sanidad Ambiental, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, para la puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones, el gestor del abastecimiento (Canal de Isabel II) deberá contar con los informes favorables, que serán vinculantes y preceptivos, de la Autoridad Sanitaria (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), respecto a la construcción de los nuevos depósitos y de la red de distribución cuando ésta supere un kilómetro de longitud, como es el caso, indicándose las condiciones de construcción, uso y control que se deberán seguir. El primer informe tendrá carácter previo a la construcción y el segundo a la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

1.3. Se notificará a esta Consejería la fecha de inicio de las obras para poder llevar a cabo el seguimiento de las condiciones establecidas en esta Resolución. Igualmente se notificará el comienzo de la fase de explotación.

2. CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. Se deberán incorporar y presupuestar en el proyecto a nivel de detalle suficiente las medidas correctoras incluidas en el documento ambiental y en la presente Resolución.



- 2.2. El proyecto deberá respetar la distancia de 10,5 m al eje del camino de Batres.
- 2.3. Según se indica en el Informe Técnico del Área de Sanidad Ambiental, las infraestructuras y conexiones con la red existente de suministro de agua, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir con lo establecido en el citado Real Decreto 3/2023, de 10 de enero.
- 2.4. Según el Informe Técnico emitido por Canal Isabel II, se deberá cumplir tanto la planificación de infraestructuras de abastecimiento como los condicionantes técnicos y administrativos recogidos en el Informe de Viabilidad de suministro y puntos de conexión exterior para el ámbito urbanístico UE-11, de fecha 10 de junio de 2024.
- 2.5. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.
- 2.6. El suministro de agua para el riego de las zonas verdes públicas se podrá realizar desde la red de distribución de agua de consumo humano a ejecutar por el promotor; siendo redes independientes y disponiendo de una única acometida con contador.
- 2.7. La Conformidad Técnica de las redes de riego a ejecutar deberán incluirse en el Proyecto de la red de distribución de agua de consumo y su tramitación será conjunta.
- 2.8. Los promotores deberán abonar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. las repercusiones económicas que le sean de aplicación en base a la inclusión de la UE-11 en la Adenda al Convenio de Gestión Comercial y Mantenimiento de la red de Distribución para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, de 7 de julio de 2004.
- 2.9. Se deberán cumplir los requerimientos y condicionantes técnicos y administrativos que establezcan los servicios técnicos responsables de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en las preceptivas tramitaciones a realizar para la conformidad, ejecución y recepción de las redes que gestione esta Empresa Pública.
- 2.10. En la ejecución de las actuaciones previstas se dará prioridad a las alternativas de diseño y constructivas que generen menos residuos tanto en la fase de construcción como de explotación y que faciliten la reutilización de los residuos generados.

Se deberán considerar las alternativas en la fase de proyecto que contribuyan al ahorro en la utilización de recursos naturales, en particular mediante el empleo en las unidades de obra, de áridos y otros productos procedentes de valorización de residuos, incluyendo en los pliegos de prescripciones técnicas particulares, siempre que sea técnicamente viable, la exigencia de un porcentaje mínimo de utilización de árido reciclado.



En los procedimientos de adjudicación de contratos de obra, se incluirán cláusulas que permitan una mayor valoración de las ofertas que supongan menor generación de residuos o que utilicen en las unidades de obra, áridos u otros productos procedentes de valorización de residuos por encima de los mínimos exigidos en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto.

- 2.11. Se deberá incluir en todos los proyectos de ejecución derivados, un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición. Este estudio, debe contener como mínimo las obligaciones establecidas en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, y entre ellas las medidas para la prevención de residuos y las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generan en obra. Entre otros aspectos se deberá estimar la cantidad de residuos generados, así como hacer una valoración de los costes derivados de su gestión que deberá formar parte del presupuesto del proyecto.
- 2.12. Los materiales de préstamo necesarios para la nivelación del terreno deberán proceder de canteras y graveras autorizadas y en explotación, así como, en la medida de lo posible, de las tierras excavadas de la propia obra, y se estará a lo dispuesto en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017.
- 2.13. Si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos, será de aplicación la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, debiéndose comunicar el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, paralizar inmediatamente las obras, tal y como se dispone en su artículo 61.
- 2.14. Se instalarán sistemas de detección temprana de incendio en la fase de obras.
- 2.15. La red de infraestructuras eléctricas necesarias para los nuevos suministros serán costeadas por los promotores y cedidas a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes (perteneciente al Grupo Iberdrola). Estas serán tendidas por viales urbanizados y deberán tener acceso libre y permanente desde la vía pública.
- 2.16. Respecto a las instalaciones eléctricas existentes y previstas y con objeto de protección de la población se deberá asegurar que se cumplen los criterios establecidos en el Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, por el que se establecen las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como los requisitos establecidos en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- 2.17. Se deberá cumplir lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, así como lo dispuesto en las ordenanzas municipales que resulten de aplicación.



3. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y EL CAMBIO CLIMÁTICO.

- 3.1. Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo durante las obras. Así, el transporte de los materiales se llevará a cabo en camiones cubiertos con lonas, se limitará la velocidad de circulación de los vehículos a 30 km/h y se realizarán riegos necesarios. Las operaciones de excavación, carga y descarga de material pulverulento no se realizarán en condiciones de vientos fuertes, con existencia de alertas al respecto por parte de la Agencia Estatal de Meteorología (AEMT).

En caso de ser necesario, se valorará la implantación de medidas adicionales como el establecimiento de pantallas cortavientos u otro sistema como riego o pulverización localizada de agua, con el fin de limitar la dispersión de partículas.

- 3.2. Toda la maquinaria será sometida a las revisiones periódicas correspondientes en taller externo autorizado y mantenida correctamente conforme a las instrucciones de fabricante, asegurando que los niveles de emisión de contaminantes se mantienen dentro de unos niveles aceptables (engrase; cambios de lubricante, filtros, etc.). Se conservarán los registros de mantenimiento, estando a disposición del órgano competente.
- 3.3. Para las obras se emplearán vehículos y maquinaria de bajo consumo y bajas emisiones, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica de uso al aire libre, realizando un mantenimiento adecuado de los mismos.
- 3.4. Todos los vehículos o maquinaria de obra deberán estar apagados siempre que no se estén utilizando, evitando así incrementos innecesarios en las emisiones de gases de escape.
- 3.5. Asimismo, para compensar la huella de carbono producida se llevará a cabo una plantación de ejemplares arbóreos, en donde se empleen especies autóctonas adaptadas al medio, de bajas necesidades de agua y no alergénicas, en convenio con el Ayuntamiento; o bien, mediante la financiación de proyectos de reducción o eliminación de emisiones, en zonas cercanas a la actuación.
- 3.6. En la zona destinada a plazas de aparcamiento en las vías públicas, con objeto de promover el uso de vehículos eléctricos, se deberán implantar las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecidas en el CTE-HE6.



4. CONDICIONES RELATIVAS A LOS RUIDOS

- 4.1. Deberán cumplirse los valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades, establecidos en el Anexo III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el resto de la legislación aplicable.
- 4.2. Durante la fase de obras se deberá cumplir el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril.
- 4.3. Además, se aplicarán las medidas siguientes:
- En el plan de mantenimiento de la maquinaria se establecerán los controles y revisiones adecuados de la emisión sonora de la misma, corrigiendo las causas que puedan generar cualquier aumento de la emisión de ruido.
 - Se realizará la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, dispositivos de escape de gases (ITV).
 - Se procederá al engrase apropiado y frecuente de la maquinaria.
 - Se formará a los operadores de la maquinaria para que realicen sus actividades propias evitando cualquier práctica de operación inadecuada generadora de ruido.

5. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS Y LAS AGUAS

- 5.1. Conjuntamente con las operaciones de replanteo de las obras, se delimitará mediante cinta señalizadora su zona de ocupación (donde se incluirán las superficies destinadas a acopios de tierras de excavación y materiales, zonas auxiliares de obra y movimiento de maquinaria), al objeto de que no sea invadido ningún espacio fuera de la zona acotada.
- 5.2. Al inicio de las obras se procederá a la retirada de la capa de tierra vegetal existente y a su acopio en cordones de 1,5 m de altura máxima, evitándose su acopio por tiempo superior a 6 meses. Si fuera preciso, se procederá al mantenimiento de las características edáficas de la tierra retirada mediante abonado y semillado, no retardando su reutilización más tiempo del impuesto por las labores previas de preparación y acondicionamiento de las superficies receptoras. Su destino no podrá ser otro que el de soporte de cubierta vegetal.
- 5.3. Si accidentalmente se produjera algún vertido de materiales grasos o hidrocarburos, se procederá a recogerlos, para su posterior gestión como residuos peligrosos. Se dispondrá de un recipiente con material absorbente adecuado, tipo sepiolita, para la recogida de los posibles derrames.



- 5.4. Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. El lavado de las canaletas en la zona de obras deberá realizarse sobre superficies impermeabilizadas haciendo uso de contenedores para residuos inertes forrados de plástico. Los residuos generados por dicha operación serán gestionados como residuo inerte.
- 5.5. Queda prohibida la acumulación de materiales en lugares donde supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y entrañen riesgo de arrastre de materiales y sustancias. Durante la fase de construcción se evitará la llegada de sólidos en suspensión en las aguas de escorrentía a los cauces próximos mediante la instalación de barreras de retención de sedimentos o medidas equivalentes.
- 5.6. En las obras se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, procedentes de la limpieza, mantenimiento y repostaje de maquinaria, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.

Para ello, las actividades de lavado, mantenimiento y reparación de equipos y maquinaria móvil se llevarán a cabo en talleres externos autorizados. Sólo se admitirá la realización de dichas tareas *in situ* cuando se trate de maquinaria que no pueda circular por vía pública o en caso de ser necesaria una reparación urgente sobre el terreno.

Dentro de las instalaciones auxiliares de obra, la superficie del parque de maquinaria deberá impermeabilizarse y dotarse de un sistema de recogida de la escorrentía procedente de las precipitaciones. Se prestará especial atención a las áreas en las que se puedan realizar labores de almacenamiento de residuos peligrosos, mantenimiento y repostaje.

Dicha zona albergará también el punto limpio para los residuos que se generen en las obras, los grupos electrógenos y los depósitos de combustible, que serán aéreos, estarán dotados de cubeto de contención individual con capacidad para recoger la totalidad del combustible almacenado y, en su caso, deberán estar inscritos en el Registro de Instalaciones Petrolíferas, para lo cual se remitirá la documentación correspondiente a una Entidad de Inspección y Control Industrial.

- 5.7. Queda prohibido el vertido directo al terreno o a cauces de las aguas sanitarias generadas durante las obras. La gestión de estas aguas deberá realizarse a través de la red de saneamiento o, si no fuera posible, mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados por gestor autorizado.
- 5.8. Se adoptarán aquellas soluciones técnicas de los sistemas colectores que permitan cumplir las obligaciones recogidas en el artículo 2, del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas,



de forma que garanticen la estanqueidad de los sistemas e impidan la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas procedentes de la lluvia. En todo caso, deberán tenerse en cuenta los efectos de las aguas pluviales sobre la hidromorfología fluvial, adoptando las medidas preventivas y correctoras necesarias.

- 5.9. Dado que se trata de una zona vulnerable a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias declaradas en la Comunidad de Madrid, en el mantenimiento de las zonas verdes y jardines, se cumplirán las condiciones recogidas en el Código de Buenas Prácticas Agrarias, publicado mediante Resolución de 4 de febrero de 1999, de la Dirección General de Agricultura y Alimentación

6. CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS

- 6.1. Todos los residuos generados se gestionarán de acuerdo con su naturaleza según establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, debiéndose cumplir con dicha legislación. Una vez finalizadas las obras, se procederá a la retirada de todos los residuos que se hubieran producido.

- 6.2. La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes producidos en las obras (adecuación de superficies, supresión de edificaciones, ejecución de infraestructuras, etc.) se llevará a cabo según lo establecido en la legislación anteriormente indicada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Igualmente será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron. Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024).

- 6.3. Los residuos de construcción y demolición no peligrosos deberán ser clasificados en, al menos, las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Asimismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

- 6.4. El almacenamiento temporal de residuos peligrosos que se puedan generar (filtros de aceites, aceites lubricantes, tierras contaminadas, etc.) deberá realizarse en zona techada, estanca y con cubeto de retención individual o sistema equivalente, para



evitar que se produzca contaminación proveniente de derrames de líquidos o de restos impregnados en dichos materiales, etiquetándose conforme al artículo 20 de la Ley 7/2022.

- 6.5. Todos los contenedores o sacos industriales que se utilicen en las obras tendrán que estar identificados según el tipo de residuo o residuos que van a contener. Estos contenedores tendrán que estar marcados con su razón social, además del número de inscripción en el registro de transportistas de residuos.
- 6.6. Se prohíbe el depósito en vertedero de RCDs susceptibles de valorizar, que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.
- 6.7. No se abandonarán materiales de construcción ni residuos de cualquier naturaleza en el ámbito de la actuación o en su entorno. No se crearán escombreras, ni se quemará ningún tipo de residuos. Las zonas afectadas por la obra y colindantes deberán quedar limpias de escombros y restos de tierras no utilizados en la propia obra.

7. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y VEGETACIÓN

- 7.1. Los extremos de las zanjas excavadas deberán ser cerrados al final de cada jornada y deberán disponer de rampas de escape para evitar que individuos de fauna queden atrapados. En el caso de arquetas o conducciones abiertas, se instalarán rejillas que impidan el acceso de pequeños animales a su interior.
- 7.2. En cualquier caso, antes del inicio de los trabajos diarios se observarán estos puntos para detectar individuos que hayan podido caer en la zanja o hayan entrado en la zona de obras. En caso de encontrar alguno, se recogerá y liberará en algún espacio próximo óptimo, en función de la especie encontrada.

8. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA SALUD PÚBLICA

- 8.1. Según indica el Área de Sanidad Ambiental en su Informe Técnico, el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE) introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, el término municipal de Cubas de la Sagra se encuentra incluido en la zona 1 del apéndice B. Por ello, será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación o restauración proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno.
- 8.2. En el diseño de los espacios verdes deberá considerarse como criterio sanitario y saludable para la población la selección de especies vegetales que no produzcan alérgenos al aire, por lo que se prohíbe la plantación de dos especies vegetales



invasoras: *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia dealbata* (Mimosa, acacia, acacia francesa).

- 8.3. Si en el desarrollo del proyecto se determinara el uso de agua reciclada para el riego, deberá garantizarse el cumplimiento de los criterios establecidos en el Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales Decretos que regulan la gestión del agua.

9. SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL

9.1. La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la realización de los controles necesarios en los que se garantice el cumplimiento de cada una de las medidas de protección y corrección contempladas en el documento ambiental y en el presente Informe de Impacto Ambiental. Para ello, al contenido del plan de vigilancia establecido en la documentación deberán añadirse los siguientes controles y actuaciones:

- Se realizará un control continuo de las condiciones de almacenamiento y gestión de los residuos (peligrosos y no peligrosos) generados en el período de obras, con su oportuna documentación. Se controlará el número de contenedores empleados para el lavado de las canaletas y las entregas a gestor autorizado.
- La infraestructura de drenaje para la recogida de pluviales, incluidos los pozos de infiltración, deberá disponer de un plan de conservación y mantenimiento, a lo largo de su vida útil, en el que se detallen los medios, las labores a ejecutar y su periodicidad, con el fin de garantizar su efectividad y correcto funcionamiento
- Se llevará a cabo una vigilancia de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas, efectuándose el seguimiento y control de los vertidos de aguas pluviales desde los pozos de infiltración al terreno, a fin de comprobar que cumplen la función para la que se han diseñado.
- En el plan de vigilancia se concretará la metodología con la que se realizarán los controles de los puntos de vigilancia para asegurar la eficacia en el cumplimiento de medidas establecidas.
- Se llevará a cabo una vigilancia del estado de las plantaciones realizadas.
- Se deberá contemplar específicamente la vigilancia de la red de abastecimiento de agua al objeto de garantizar su integridad y evitar su contaminación.

9.2. Deberá elaborarse un registro ambiental en el que figuren los resultados de la ejecución del programa de vigilancia ambiental, todos los controles deberían quedar debidamente recogidos en un documento a disposición de las autoridades competentes.



- 9.3. Se llevará un registro de incidencias durante la fase de obras, en el que se describan las situaciones en las que se produzcan fugas o derrames. Se analizarán las causas y el origen de dichas incidencias y se hará una valoración de la eficacia de los sistemas de detección y recogida que en cada caso hubieran intervenido.
- 9.4. Según indica el Área de Sanidad Ambiental en su Informe Técnico, el Plan de Vigilancia Ambiental deberá de incorporar un apartado sobre la vigilancia de plagas urbanas con repercusión en la salud pública durante la ejecución de las obras. Este apartado estará compuesto de un Programa de Gestión de Plagas (PGP) que incorporará medidas de vigilancia a través de indicadores de presencia. Además, se deberán incorporar medidas de coordinación con el Servicio de Gestión de Plagas del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra.

Los controles externos aplicables de inmisión de partículas, ruido, analíticas de suelos o aguas residuales (planificación del control, toma de muestras, medidas de parámetros “in situ” y emisión de informes) deberán realizarse por una Entidad de Inspección acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) o por una Entidad de Acreditación firmante de los Acuerdos de Reconocimiento Mutuo establecidos a nivel internacional entre entidades de acreditación, en el ámbito correspondiente. Siempre que exista Laboratorio de Ensayo acreditado para ello, los ensayos de todos los parámetros a determinar, salvo los medidos “in situ”, deberán realizarse en Laboratorios de Ensayo acreditados por la ENAC o por una Entidad de Acreditación firmante de los Acuerdos de Reconocimiento Mutuo anteriormente citados. En caso de que así se establezca en las Instrucciones Técnicas de Aplicación, no será necesario disponer dentro del alcance de acreditación los parámetros que se establezcan en dichas Instrucciones Técnicas.

El promotor de la actuación elaborará anualmente un informe de Seguimiento sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, en los que se incluya un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental, así como toda la información que se considere necesaria sobre su ejecución y sobre el estado del medio ambiente y la posible producción de impactos residuales tras la implantación del proyecto. El primer informe se elaborará en el plazo máximo de tres meses, desde el inicio de la ejecución del proyecto. El segundo informe se remitirá en el plazo máximo de un año y tres meses. Dichos informes junto con el programa de vigilancia ambiental se remitirán al Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, así como a la Subdirección General de Inspección y Disciplina Ambiental. El resto de informes quedarán en la instalación a disposición de las autoridades competentes.

Para verificar el cumplimiento de las anteriores determinaciones esta Consejería podrá recabar la información y realizar las comprobaciones que considere necesarias, así como formular las especificaciones adicionales que resulten oportunas.

Esta resolución se emite a efectos de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se formula sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos



competentes en ejercicio de sus respectivas atribuciones, por lo que no implica, presupone o sustituye a ninguna de las autorizaciones o licencias que hubieran de otorgar aquellos.

En aplicación de lo establecido en el artículo séptimo de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si hubieran transcurrido cinco años desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y no se hubiera producido la autorización del proyecto examinado. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia del Informe de Impacto Ambiental antes de que transcurra dicho plazo, debiendo justificar la inexistencia de cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental.

De conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la eficacia de la presente Resolución queda demorada al día siguiente al de su publicación. Transcurrido un plazo de tres meses sin que la publicación se haya producido por causas imputables al promotor, la resolución no tendrá eficacia.

De conformidad con el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, el Informe de Impacto Ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma
LA DIRECTORA GENERAL DE
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y
ECONOMÍA CIRCULAR

AYUNTAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

