III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40 MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Publicación de la normativa urbanística de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en los ámbitos del Área de Planeamiento Remitido 08.03, "Prolongación de la Castellana", y del Área de Planeamiento Específico 05.27, "Colonia Campamento", para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte" con la creación de un Área de Planeamiento Remitido 05.10, "Estación de Chamartín" y tres Áreas de Planeamiento Específico denominadas Área de Planeamiento Específico 08.20, "Malmea-San Roque-Tres Olivos", Área de Planeamiento Específico 08.21, "Las Tablas-Oeste" y Área de Planeamiento Específico 05.31, "Centro de Negocios Chamartín". Expediente número 135/2018/00489.

Con fecha 22 de julio de 2020, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid ha adoptado el acuerdo de dar por cumplidas las condiciones establecidas en el anexo del Acuerdo de 25 de marzo de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos de planeamiento APR 08.03, "Prolongación de la Castellana", y APE 05.27, "Colonia Campamento", para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte".

Dicho acuerdo de verificación del cumplimiento de las condiciones recogidas en el Acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 178, de 24 julio de 2020.

Según el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, añadiendo a dicha publicación el contenido a que hace referencia el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Por ello, mediante el siguiente Anuncio se procede a dar cumplimiento al mismo, publicando la normativa urbanística aplicable conforme al índice siguiente con referencia del Código Seguro de Verificación de cada documento y nombre del archivo del expediente electrónico:

BOCM-20200731-40

NORMATIVA: TEXTOS
1_98024E4E021BE083_1740 _AD_APE_05_31_Normas_Urb
2_98024E4E01E42A46_2030 - 1826 4_APE_08_20_AD_Normas_Urb_rev
3_98024E4E01E42A29_1825 4B_APE_08_20_AD_Fich_niv_superp_rev
4_98024E4E01E42A3C_1826_bis_Anexo5_AD_FICHAS_ED_manzanas_16_77
5_98024E4E01E42A50_2033 - 1917 4_APE_08.21_AD_Normas_Urb_rev1

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA ANEXA

DOCUMENTACIÓN GENERAL
1_98024E4E01E4273C_1735_MODIF_AD FICHA APR 05.10_REV_2G
2_98024E4E01E42697_1737_MODIF_AD FICHA APE 05.31_REV_2G
3_98024E4E01E426AB_1822_MODIF_ AD FICHA APE 08.20_REV_2G
4_98024E4E01E42ACE_1914_MODIF_AD FICHA APE 08.21_REV_2G
5_98024E4E01E42629_1592_MPG_AD_ FICHAS ÁREAS HOMOGÉNEAS_Rev
6_98024E4E01E5FCAB_1597_AD_FICHA_UZI.0.07 modif AD
7_98024E4E00B4EC15_1598 Planos Ordenacion 1-4
8_98024E4E01E0C20D_1598bis_Plano_O_045_1_CORREGIDO_5
9_98024E4E00B4EC15_1598 Planos Ordenacion 6-10
10_98024E4E01E43B6A_1601_AD_Catalogo_edificios_MNN
DOCUMENTACIÓN APE 05.31
1_98024E4E01DE40AB_1756 APE_05_31_AD_O01_PLANO GENERAL DE ORDENACION
2_98024E4E01DE40CE_1757 APE_05_31_AD_O02.1_ZONIFICACION_NIVEL URBANO
3_98024E4E01DE4015_1758 APE_05_31_AD_O02.2_ZONIFICACION_NIVEL VIAS
4_98024E4E00B5BDE8_1759 APE_05_31_AP_O03_ALINEACIONES Y RASANTES_act
5_98024E4E00B5BD50_1760 APE_05_31_AP_O04_COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRE
6_98024E4E01DE40D1_1761 APE_05_31_AD_O05_CONDICIONES DE LA EDIFICACION
7_98024E4E01E18FD1_1762 APE_05_31_AD_O06_REDES PÚBLICAS
DOCUMENTACIÓN APE 08.20
1_98024E4E01DE40F4_1841 APE_08_20_AD_O01_PLANO GENERAL DE ORDENACION
2_98024E4E01E18F46_1842 APE_08_20_AD_O02.1_ZONIFICACION_NIVEL URBANO
3_98024E4E01DE43CE_1843 APE_08_20_AD_O02.2_ZONIFICACION_NIVEL VIAS
4_98024E4E01DE37B2_1844 APE_08_20_AP_O03_ALINEACIONES Y RASANTES_v2
5_98024E4E00C0C1AB_2000 - 1845 APE_08_20_AP_O04_COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRE
6_98024E4E01DE43D1_1846 APE_08_20_AD_O05_CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
7_98024E4E01DE413C_1847 APE_08_20_AD_O06_REDES PÚBLICAS
DOCUMENTACIÓN APE 08.21
1_98024E4E01DE4415_1932 APE_08_21_AD_O01_PLANO GENERAL DE ORDENACION
2_98024E4E01DE4429_1933 APE_08_21_AD_O02.1_ZONIFICACION_NIVEL URBANO
3_98024E4E01DE44AB_1934 APE_08_21_AD_O02.2_ZONIFICACION_NIVEL VIAS
4_98024E4E00B5C250_1935 APE_08_21_AP_O03_ALINEACIONES Y RASANTES_act
5_98024E4E00B5C329_1936 APE_08_21_AP_O04_COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRE
6_98024E4E01DE3C15_1937 APE_08_21_AD_O05_CONDICIONES DE LA EDIFICACION1_act_v2
7_98024E4E01DE4529_1938 APE_08_21_AD_O06_REDES PÚBLICAS
DOCUMENTACIÓN ARTÍCULO 26.2 DE LA LEY EVALUACIÓN AMBIENTAL

BOCM-20200731-40

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APE 05.31 CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN

4. Normas Urbanísticas particulares

NORMAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGOUM 1997 PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

BOCM-20200731-40

La correspondencia de términos utilizados en la elaboración del documento entre la LSCM 01 y el PGM97 se sintetiza en el siguiente cuadro[1]:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª Y 3ª.5 LSCM

EQUIVALENCIA TERMINOLOGÍA

LSCM						MPG2018 / PGOUM97			
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	CALSIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano	Consolidado			Consolidado (SUC) / Común urbano	Suelo Urbano	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO BÁSICO
			No consolidado			No consolidado (SUNC)			
		Suelo Urbanizable	Sectorizado			Suelo urbanizable incorporado	Suelo Urbanizable		
						Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado			
						Suelo urbanizable programado			
			No sectorizado			Suelo urbanizable no Programado			
						Suelo no urbanizable común	Suelo no urbanizable		
		Suelo no Urbanizable de Protección				Suelo no urbanizable de protección (NUP)			
	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES	Supramunicipales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte Vía Pública Vía Pecuaria	Dotaciones	SISTEMAS GENERALES	
				Infr. Sociales Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales			
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Singular)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales			
		Generales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte Vía Pública (Principal)			
				Infr. Sociales Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales			
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Singular)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales			
	DIVISIÓN DEL SUELO	Área Homogénea (en SUC)				Áreas Homogéneas / Áreas de reparto		DIVISIÓN URBANÍSTICA DE SUELO (Por razón de la gestión urbanística / razón del planeamiento aplicable)	
		Ámbito de Actuación (en SUNC)	Con Ordenación Pormenorizada			Área de Planeamiento Específico - APE	Ámbitos de Ordenación		
			Remitido a planeamiento de desarrollo			Área de Planeamiento Remitido - APR			
		Sector (en Surble)				UZI (en Suelo urbanizable incorporado) UZP (en Suelo urbanizable Programado) UNP (en Suelo urbanizable no Programado) UZPp (en Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado)			
	CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN	Uso Global				Uso Global / Cualificado característico			
		Área de Reparto	(en suelo urbanizable)			Área de Reparto			
		Edificabilidad	(m2 construidos)			Edificabilidad			
		Aprovechamiento unitario	(en suelo urbanizable sectorizado)			Aprovechamiento tipo / unitario			
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	USOS / COND. ORDENACIÓN	Ordenación Pormenorizada				Ordenación Específica / Carpeta específica			DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DETALLE
		Usos Pormenorizados	Uso pormenorizado característico			Uso global /Característico / Cualificado característico	Usos cualificados/ Pormenorizados		
			Zona urbanística de ordenación /Ordenanza			Clave de Ordenanza / Norma zonal /Zona			
		Coeficiente de edificabilidad		(m2c/m2s)		Coeficiente de edificabilidad	(m2c/m2s) (m2/m2)		
		Superficie edificable		(m2c)		Superficie edificable / Aprovechamiento real	(m2e) (m2c)		
		Coeficientes de Homogeneización				Coeficientes de homogeneización / Ponderación			
		Superficie edificable homogeneizada	(m2 construidos en el uso característico, m2cug)			Superficie edificable homogeneizada / Ponderada /Aprovechamiento	(m2 construidos en el uso característico, m2cug)		
		Coef. de edificabilidad homogeneizado		(m2cug/m2s)		Coef. de edificabilidad homogeneizado / ponderado / Aprovechamiento tipo	(m2cug/m2s)		
	REDES PÚBLICAS	Locales	Infraestructuras			Servicios Infraestructurales		DOTACIONES LOCALES	
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Básico)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Vía Pública (Secundaria)			
	UNIDADES EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN							UNIDADES DE EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN / ACTUACIÓN	

[1] Cuadro incorporado en cumplimiento del anexo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 de aprobación definitiva de la MPGOUM 1997 para el área de planeamiento remitido 08.03 “Prolongación de la Castellana” y el área de planeamiento específico 05.27 “Colonia Campamento”. Operación Madrid Nuevo Norte.

BOCM-20200731-40

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza y finalidad

En desarrollo de las determinaciones de la *"Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento: APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05.27 "Colonia Campamento" para la definición de los determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte"*, esta Normativa, junto con el resto de la documentación del APE 05.31, fija las condiciones técnicas necesarias para la gestión, urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

El APE 05.31 se desarrolla y estructura conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.8 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, PGM 97, y contiene aquellos documentos escritos y gráficos que describen la ordenación pormenorizada del ámbito, concretando las determinaciones estructurantes de la MPG, conforme a lo dispuesto en los artículos 3.2.9 y 3.2.10 de sus Normas y, específicamente, el 3.2.9.5.

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito territorial de la ordenación pormenorizada es el APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín", cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica.

Artículo 1.3. Vigencia

El APE 05.31 entrará en vigor desde la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la Modificación del Plan General para los ámbitos mencionados y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Artículo 1.4. Efectos del planeamiento

Una vez publicado el Acuerdo de la aprobación definitiva de la Modificación y las correspondientes ordenaciones pormenorizadas de las Áreas de Planeamiento Específico, éste será ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

Artículo 1.5. Interpretación

La interpretación de la presente Normativa, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

La Normativa particular se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria conforme a los criterios expresados en el artículo 1.1.5 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 1.6. Relación con otras disposiciones normativas

Con alcance supletorio son de aplicación las demás determinaciones y definiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General no expresamente contenidas en las presentes Normas y que se precisen para la mejor y más completa definición de las condiciones a que han de sujetarse la edificación y los usos, particularmente las contenidas en el Título 5 ("Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano"); Título 6 ("Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno"); y Título 7 (" Régimen de los Usos").

BOCM-20200731-40

Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del APE 05.31 y con los extremos regulados por las presentes Normas.

TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Unidades de Ejecución y Sistemas de actuación

En desarrollo y ejecución del APE 05.31, que constituye una única área homogénea, podrán delimitarse unidades de ejecución conforme a lo dispuesto por la legislación vigente. La Unidad/unidades que resulten se ejecutarán a través del Sistema de Compensación.

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente documento será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación y, en su caso, Parcelación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos será el establecido en las Leyes Estatal y Autonómica vigentes y demás legislación aplicable, así como en el Plan General, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Normativa particular.

La ordenación pormenorizada queda establecida a través de la documentación escrita y gráfica contenida en la carpeta específica del APE 05.31.

Artículo 2.3. Planes Especiales

En el Ámbito de Actuación del APE 05.31 se podrán tramitar Planes Especiales con las funciones y contenidos establecidos en la LSCM 9/01 o legislación que sea de aplicación.

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Mediante Estudio de Detalle podrán fijarse la posición de los usos y de la edificación dentro de la parcela y la disposición de las áreas libres privadas, con el contenido y alcance que la legislación del suelo vigente establece para dichos instrumentos de planeamiento (artículo 53 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Artículo 2.5. Proyecto de Reparcelación. Coeficientes de homogeneización. Parcelas con calificaciones superpuestas. Cesión del 10%.

Mediante el Proyecto de reparcelación se procederá a la distribución equitativa de los beneficios y cargas relativas a la ordenación y a la urbanización, atendiendo para la homogeneización de las edificabilidades a los coeficientes de homogeneización y a las prescripciones relativas a las parcelas con calificaciones superpuestas que se detallan en la presente normativa y en el Anexo normativo nº 4 de estas Normas.

Son parcelas con calificación superpuesta las parcelas con números 06, 07, 08, 10, 16, 33, 36 y 37 en la cota urbana, así como la vía pecuaria y el viario público sobre vías, con respecto a las parcelas número 34,42 y 43 en la cota vías. -

2.5.1. Coeficientes de homogeneización

El uso Servicios Terciarios Oficinas es el global o cualificado característico del Ámbito de Actuación y, por tanto, su coeficiente de homogeneización es 1,00. Respecto de este uso el resto de coeficientes se fijan conforme al cuadro siguiente:

BOCM-20200731-40

CUADRO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
USO cualificado	**CÓDIGO En plano**	**DESCRIPCIÓN Uso pormenorizado**	**COEFICIENTE**
TERCIARIO	T- T0	OFICINAS	1,00
TERCIARIO	T- TC	COMERCIAL	0,57
RESIDENCIAL	R- VL	VIVIENDA LIBRE	1,00
RESIDENCIAL	R- VPPB	VIVIENDA PROTECCIÓN PUBLICA PRECIO BÁSICO	0,23
RESIDENCIAL	R- VPPL	VIVIENDA PROTECCIÓN PUBLICA PRECIO LIMITADO	0,32

2.5.2 Parcelas con calificación superpuesta.

Además del conjunto de exigencias contempladas en la legislación urbanística, el/los proyectos de Reparcelación o parcelación deberán atender a los siguientes requisitos conforme a lo que al efecto dispongan los Estatutos y Bases en las actuaciones por compensación:

a) La descripción y constitución de las parcelas con calificaciones superpuestas sometidas al régimen jurídico correspondiente en razón del carácter de la superposición.

b) El régimen jurídico que se establezca contendrá aquellas previsiones que garanticen la funcionalidad y seguridad de las distintas superficies superpuestas, definiendo las limitaciones recíprocas que fueren de aplicación así como la estructura respectiva del dominio de las parcelas superpuestas. En ningún caso podrán determinarse limitaciones que sean incompatibles o hagan inviable la autonomía funcional de las dotaciones públicas ni afecten al desarrollo del servicio público ferroviario o a la actividad de fabricación, mantenimiento, tratamiento técnico, apartado y depósito de material rodante, en las parcelas calificadas como Sistema Ferroviario.

c) Sin perjuicio de la adjudicación de las parcelas resultantes afectadas por la superposición a sus titulares finales respectivos en función de su uso urbanístico, su constitución simultánea tendrá en cuenta las fichas correspondientes a las parcelas con calificación urbanística en niveles superpuestos incorporadas a la presente Normativa en su anexo nº 4.

2.5.3 Cesión 10%

Los Proyectos de Reparcelación que desarrollen esta Área de Planeamiento Específico adjudicarán a favor del Ayuntamiento de Madrid, para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, las fincas con destino a vivienda de protección pública (con el uso comercial correspondiente asociado) con cargo al 10% de la edificabilidad media homogeneizada que le corresponde, por ministerio de la Ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) del TRLSRU y artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si el derecho correspondiente al Ayuntamiento de Madrid no quedara íntegramente satisfecho en los términos indicados en el anterior párrafo se adjudicarán exclusivamente, para su incorporación igualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, fincas con destino a vivienda libre (con el uso comercial correspondiente asociado) hasta la plena satisfacción de tal derecho, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la

BOCM-20200731-40

elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente.

Artículo 2.6. Proyecto de Urbanización

Las obras de urbanización relativas al APE 05.31 se efectuarán mediante un Proyecto o Proyectos de Urbanización, que incluirán las redes locales y generales (específicamente los puentes y/o túneles) así como todas las infraestructuras de servicios, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 80 y 97 de la LSCM 9/01, en las NNUU del PGM 97 y en esta normativa.

2.6.1. Condiciones generales del Proyecto de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo, ordenación, o edificación, ni podrán modificar las previsiones del APE 05.31, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en los artículos 80.1 y 2 de la LSCM 9/01 o, en su defecto, por la legislación que sea vigente.

2. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del APE 05.31 o del instrumento de planeamiento que corresponda en función de su alcance.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán definir Fases para su ejecución siguiendo las directrices que emanan de la programación temporal establecida por el APE 05.31 en el Capítulo 7. "Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos" del documento de "Organización y Gestión de la Ejecución" hasta alcanzar la completa ejecución de la Unidad de Ejecución, de manera que se asegure, a juicio de los servicios municipales, la idoneidad técnica en cuanto a la garantía de suministro de los servicios de urbanización, el acceso desde viario público a las diversas parcelas, y el adecuado nivel dotacional a través de la ejecución de las redes públicas adecuadas.

4. Las cotas de las rasantes que figuran en los planos de ordenación son indicativas y no vinculantes, correspondiendo al Proyecto/Proyectos de Urbanización los que fijarán las mismas, garantizando en todo caso que la ordenación prevista en el APE 05.31 es ejecutable y, en particular, la conexión de su red viaria con el resto de la trama urbana.

5. Los correspondientes Proyectos de Urbanización respetarán los gálibos y las prescripciones técnicas que para su ejecución establezca ADIF, en coordinación con las áreas municipales responsables, con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del servicio ferroviario, y Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A), respecto de las instalaciones en suelos de su titularidad. En este sentido, en todo el ámbito del APE 05.31 en el que exista sistema ferroviario en el subsuelo, se deberán respetar los gálibos horizontales y verticales señalados por la vigente normativa sectorial conforme a las condiciones particulares recogidas para la integración urbana del ferrocarril en esta APE, según las condiciones de sujeción (vía en placa o balasto) y las condiciones de señalización y electrificación, y por las condiciones operativas ferroviarias, medidos desde la cara superior del carril de la vía a las caras inferiores de aquellos elementos que resulten en cada caso más desfavorables de entre los siguientes: los elementos estructurales de cobertura o los pasos de instalaciones que pudiesen disponerse bajo los mismos.

BOCM-20200731-40

2.6.2. Condiciones particulares del Proyecto de Urbanización

Las condiciones generales enunciadas se complementan con las normas particulares de urbanización que se detallan en el Anexo nº2 de las presentes Normas.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo

1. A todos los efectos el suelo del APE 05.31 “Centro de Negocios Chamartín” ordenado por el presente documento se encuentra en situación de suelo urbanizado y corresponde a la clasificación de Suelo Urbano en la categoría de no consolidado.

2. Hasta su transformación, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente con plena sujeción al principio de equidistribución atendiendo a la diversidad de situaciones de hecho existentes.

Artículo 3.2. Calificación del suelo. Claves de regulación.

1. La subdivisión del ámbito ordenado por el APE 05.31 en zonas diferenciadas mediante Claves de regulación en razón del uso/usos cualificados y de las tipologías edificatorias características que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.

2. La subdivisión territorial del APE en las claves de regulación está contenida en el Artículo 4.1.2.

3. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Normas en su Título 4 establecen de modo diferenciado las correspondientes condiciones y exigencias de cada una de las Claves de regulación, que se recogen en los planos de “Zonificación – Regulación” y “Condiciones de la Edificación”.

Artículo 3.3. Edificabilidad máxima del APE 05.31.

1. En aplicación del RDL 7/2015, de la Ley 9/2001 y del PGM 1997 se establece 1.300.000 m^2 como edificabilidad máxima lucrativa no homogeneizada del ámbito APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín.

2. A los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo (coeficiente de edificabilidad homogeneizado referido al uso cualificado global del ámbito), que deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento, las superficies de viarios y dotaciones existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la Administración o empresa pública titulares de las mismas quedarán excluidas de la superficie computable, siempre que sobre ellas no se establezca una calificación superpuesta.

BOCM-20200731-40

Artículo 3.4. Aprovechamiento máximo del ámbito y aprovechamiento susceptible de apropiación.

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito referido al uso global será el resultado de sumar los productos de las diferentes edificabilidades de usos cualificados por sus respectivos coeficientes de homogeneización. El aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultado de multiplicar el aprovechamiento por 0,9.

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito es de 1.237.569,10 m²cug referidas al uso global terciario de oficinas, la superficie edificable homogeneizada susceptible de apropiación 1.113.812,19 m²cug y la superficie edificable homogeneizada o aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento 123.756,91 m²cug.

Artículo 3.5. Edificabilidad de las Claves de regulación.

A efectos de regular la edificación de cada una de las Claves de Regulación, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en el Anexo nº1 de las presentes Normas, figurando desglosada en los mencionados Cuadros para cada una de las manzanas con regulación diferenciada.

Artículo 3.6. Usos y remisión al Plan General

El uso cualificado característico del APE 05.31 es el Terciario de Oficinas.

A efectos de esta Normativa, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos, entre los que se incluyen todos los previstos en el APE 05.31, será la que se expresa en el Título 7, Régimen de los usos, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por el presente APE, en todo lo referente a los siguientes usos:

- Uso residencial,
- Uso de garaje-aparcamiento
- Uso de servicios terciarios,
- Uso dotacional.

BOCM-20200731-40

TÍTULO 4. REGULACIÓN ZONAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Remisión al Plan General y Condiciones sectoriales

A efectos de las condiciones de la edificación, lo no regulado de forma particular se regulará por lo señalado en las Normas Urbanísticas del PGM97.

Además de las condiciones particulares reguladas en el Título 5 de estas normas, serán también de aplicación las contenidas en el Anexo nº 3 "Condiciones Particulares de la Edificación (E)"de estas normas que se derivan de los informes sectoriales.

Artículo 4.1.2. Claves de regulación

El APE 05.31, mediante el trazado de la vía pública y de los espacios libres públicos, establece un conjunto de manzanas o Zonas, cuyo detalle se recoge en la serie de planos O-02 "Zonificación-Regulación". Para cada manzana el APE 05.31 establece una regulación específica a los efectos de aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, fijándose las siguientes claves de regulación para los usos lucrativos:

CLAVE REGULACIÓN APE 05.31	GRADO	USO CUALIFICADO
T	1º/2º/3º/4º/5º	TERCIARIO
R	1º/2º/3º/4º	RESIDENCIAL
SIP	-	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES PRIVADOS

y las siguientes claves de regulación para los usos dotacionales públicos:

CLAVE REGULACIÓN APE 05.31	USO PORMENORIZADO
SC	SERVICIOS COLECTIVOS: ZONA VERDE/ DEPORTIVO/ EQUIPAMIENTO EDUCATIVO/EQUIPAMIENTO SALUD/EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL/SERVICIO PUBLICO/SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN
ST	TRANSPORTE: FERROVIARIO Y METRO/ AERONÁUTICO/ LOGÍSTICA/ INTERCAMBIADOR
VP	VÍA PUBLICA PRINCIPAL/ SECUNDARIA/ ÁREAS ESTANCIALES

Artículo 4.1.3. Superficie edificable de carácter lucrativo por usos pormenorizados del APE 05.31.

La superficie edificable señalada en el artículo 3.3, se asigna en el ámbito de ordenación del APE 05.31 a los usos pormenorizados contenidos en el cuadro siguiente distribuyéndose por el ámbito del APE atendiendo a la siguiente distribución porcentual y conforme a las disposiciones establecidas en cada una de las *claves de regulación*.

BOCM-20200731-40

Uso pormenorizado	Superficie edificable lucrativa máxima (m^2e)/%	
Terciario-Oficina	987.000	75,92
Terciario-Comercial	53.000	4,08
Residencial- Vivienda Libre	207.180	15,94
Residencial-VPPB	41.370	3,18
Residencial-VPPL	11.450	0,88
TOTAL	**1.300.000**	**100%**

La asignación de esta edificabilidad por usos a cada clave de regulación y manzana a manzana es la contenida en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº 1 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS CLAVES DE REGULACIÓN

Artículo 4.2.1. Obras admisibles en las Zonas

En todas las Zonas de ordenación son admisibles las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los edificios y actuaciones provisionales que se acometan en ejecución de la urbanización y/o la edificación del APE 05.31 se ajustarán a las actuaciones contempladas en el artículo 1.4.11.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Son también obras admisibles las que se regulan mediante las Disposiciones Transitorias de la presente Normativa.

Artículo 4.2.2. Definición de conceptos

A los efectos de la aplicación de la presente normativa se completan las denominaciones del PGM 97 con la definición de los siguientes conceptos normativos:

"Cota urbana": a los efectos de la introducción y establecimiento del sistema de *calificaciones superpuestas*, se denomina *cota urbana* la rasante del terreno sobre la que se instituye el régimen urbanístico para el desarrollo del viario, y espacios libres públicos distinguiéndose de la cota de implantación de la plataforma de vías sobre la que se determina el desarrollo de los usos urbanísticos ferroviarios con su correspondiente régimen y que está situada en un plano inferior.

Nivel mínimo de asoleo: Se entiende como *nivel mínimo de asoleo* el definido en la norma zonal 8.5, artículo 8.5.6.5.e), de la Normas Urbanísticas del Plan General, consistente en que la fachada Sur de los edificios disfrute de un soleamiento superior a dos (2) horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 4.2.3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes se establecen en los planos de la serie O-03, "Alineaciones y Rasantes". Para la definición de ambos conceptos se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan General 1997. Las rasantes del plano tienen carácter indicativo, debiendo fijarse en el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20200731-40

Artículo 4.2.4. Cerramiento de parcelas

Complementariamente a las condiciones que puedan establecerse como consecuencia de los Informes emitidos por la Comisión de Calidad Urbana en relación con los Proyectos de los edificios que se sometan a su consideración, para las parcelas de las zonas que no tengan regulación específica en este punto se observará lo siguiente:

- El diseño del cerramiento será unitario para cada manzana y se definirá junto con el primer proyecto que se presente a solicitud de Licencia, fijando de manera conjunta su composición, proporción de elementos macizos y/o visualmente permeables y los materiales a emplear.
- Los cerramientos macizos no superarán nunca la altura de un (1) metro.
- El cerramiento se podrá completar hasta una altura máxima de dos y medio (2,50) metros con elementos visualmente permeables no macizos: entramados o rejas metálicas, setos, plantaciones arbóreas u otros.
- En el caso particular de los cerramientos vegetales, la cadencia, malla o marco de plantación deberá asegurar la permeabilidad visual a ambos lados del cerramiento.
- En las manzanas números 03, 12, 26 y 31 que contienen espacios privados de uso público no podrán cerrarse dichos espacios en su borde de confluencia con viario público mediante elementos de vallado, permitiéndose exclusivamente bolardos bajos o similares.

Artículo 4.2.5. Determinaciones contenidas en la serie de planos O-0.5 "Condiciones de la Edificación"

En la serie de planos O-0.5 "Condiciones de la Edificación" se fijan las condiciones generales de posición, volumen y forma de la edificación, definiendo áreas de movimiento, alturas máximas, localización del uso comercial, y línea de edificación mínima sobre alineación.

Respetando las condiciones de posición de la edificación y de número máximo de plantas, los proyectos edificatorios de manzanas o parcelas podrán adoptar cualquier configuración siempre que:

a) Se mantengan, en cualquier caso, los retranqueos de la edificación derivados de las normativas sectoriales y, en particular, las condiciones establecidas por las servidumbres del sistema ferroviario y de la red de Metro, para cualquier parcela que se superponga o linde con los mismos.

b) Se aporte justificación del cumplimiento del nivel mínimo de asoleo en las fachadas con piezas habitables de los edificios residenciales de su entorno a los que pueda afectar.

La alteración de las condiciones que sustituyan las determinaciones establecidas por el *Plano de Condiciones de la Edificación* deberá realizarse mediante las figuras e instrumentos de planeamiento instituidos por la legislación del suelo vigente.

BOCM-20200731-40

TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN ZONAL

CAPÍTULO 5.0. CONDICIONES GENERALES DE LAS CLAVES DE ZONA

Artículo 5.0. Claves de regulación.

Conforme a lo establecido en los artículos 3.2 y 4.1.2 de la normativa del presente APE 05.31, se establece una regulación específica para la aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, mediante la fijación de las correspondientes *claves de regulación* cuyos contenidos se desarrollan y detallan en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "R"

Artículo 5.1.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas con el código R en la serie de planos O-02 de Zonificación-Regulación.

2. Su uso cualificado principal es el Residencial.

3. Su uso cualificado secundario es el de servicios terciarios en clase comercial, en categorías pequeño y mediano comercio hasta 2.500 m^2 de superficie de venta, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.6.1.2.b de las NNUU del PGM 97.

4. La tipología edificatoria es libre, pudiendo concretarse por medio de cualquiera de las recogidas en el artículo 6.6.17 de las NNUU del PGM 97 para el uso residencial: Edificación aislada o en bloques abiertos, manzana cerrada o entre medianerías y edificación pareada. Se respetará en cualquier caso, el área de movimiento definida en los planos O-05 Condiciones de la Edificación.

Sección Primera. Obras Artículo

5.1.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.1.3. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cuatro (4) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona así recogidos en el Plano nº O-02 de *Zonificación-Regulación* y el Plano O-05 de *Condiciones de la Edificación* con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º respectivamente.

El uso residencial se divide en cuatro grados atendiendo al índice de edificabilidad aproximado que resulta de la aplicación de la edificabilidad fiada para cada manzana que figura en los cuadros del Anexo nº1 de las presentes Normas.

Grado 1º:	3,22 m^2/m^2	Grado 3º:	5,00 m^2/m^2
Grado 2º:	4,80 m^2/m^2	Grado 4º:	5,40 m^2/m^2

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.4 Edificabilidad

La edificabilidad máxima del APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín queda definida en el artículo 3.3 de las presentes NNUU.

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las partes en que pueda resultar subdividida, será la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo 1 de estas NNUU. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

En el mismo cuadro se señala para el uso residencial el régimen de las viviendas al que se destina, ya sea vivienda libre (VL) o sometida a algún régimen de protección pública: de precio básico (VPPB) o de precio limitado (VPPL), así como la superficie de suelo de cada manzana.

Artículo 5.1.5. Parcela mínima y condiciones de la parcela

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

En grados 1º, 2º y 3º:

a. La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil (2.000) metros cuadrados.

b. Las parcelas resultantes deberán disponer de frente a tres vías o espacios públicos, con frentes igual o superior a veintisiete (27) metros.

En grado 4º:

a. La parcela mínima tendrá una superficie de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

b. Las parcelas resultantes deberán disponer de frente a dos vías o espacios públicos, con frentes igual o superior a veinte (20) metros.

2. Las parcelas en esquina contendrán como mínimo el chaflán, si lo hubiera, y 27 metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles o espacio público que la limiten.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 5.1.6. Posición de la edificación

1. Posición de la edificación en la manzana

En el plano O-0.5. “Condiciones de la Edificación” se señala gráficamente el área de movimiento de la edificación dentro de cada manzana.

2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial

En el plano O-0.5. “Condiciones de la Edificación” se señala gráficamente, la condición de posición obligatoria de fachadas exteriores de la edificación coincidente con la alineación oficial, expresada mediante un porcentaje mínimo. El resto podrá retranquearse.

Cuando en el plano O-0.5 de “Condiciones de la Edificación” no se fija posición obligatoria de fachada, la posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial no siendo necesaria la consolidación de la alineación con edificación.

BOCM-20200731-40

La condición de alineación se aplica a las cinco (5) primeras plantas de la edificación, en edificios de más de cinco plantas, pudiendo retranquearse a partir de la quinta el resto de las plantas superiores.

Cuando se aplique un retranqueo igual o inferior a dos (2) metros, el espacio en cota urbana interpuesto entre la edificación y la alineación oficial exterior, cuando esta sea a vía pública, se mantendrá abierto en continuidad con el espacio público anexo, sin superar la cota de nivel de la rasante de la acera para cumplir la normativa de accesibilidad universal.

3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes.

Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:

a) Condiciones de adosamiento:

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM 97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE 05.31 se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.

b) Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación e igual o superior a H/3 respecto del lindero de parcela, con un mínimo de separación a lindero de seis (6) metros.

4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela.

Se remite al cumplimiento del artículo 8.5.6 apartado 5 de las NNUU del PGM 97, excepto en el punto “a” de dicho artículo, por el que mediante la redacción de un estudio de detalle se podrá permitir una separación entre sus fachadas igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación, con un mínimo de seis (6) metros.

Artículo 5.1.7. Condiciones de ocupación

En el grado 1º, la ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación recogida en el plano O-05 “Condiciones de la Edificación”. Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

En el grado 2º, la ocupación máxima sobre y bajo rasante, será la definida por el área de movimiento de la edificación recogida en el plano O-05 “Condiciones de la Edificación”.

En los grados 3º y 4º, la ocupación máxima sobre y bajo rasante, será del 70% de la parcela, excepto en las manzanas números 38 y 39 que podrá alcanzar la totalidad del área de movimiento.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.8. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación es la señalada en los planos de la serie O-0.5**.** "Condiciones de la Edificación". Sobre ella se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.

Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

1. Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta de ático incluida en el cómputo de la edificabilidad.

2. La altura de máxima de cornisa en metros será el resultado de multiplicar el número máximo de plantas por 3,5 más 1 metro:

N= Número de plantas Altura máxima de cornisa = (N x 3,5) +1.

Artículo 5.1.9. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las NNUU del PGM97, con la particularidad de que, en las fachadas de edificación con desarrollo longitudinal continuo igual o superior a sesenta (60) metros, el cálculo de la cota de origen y referencia se podrá hacer para cada fracción o intervalo comprendido entre treinta (30) y cincuenta (50) metros, ambos extremos incluidos.

Artículo 5.1.10. Condiciones de planta baja

1. Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PGM97 y atendiendo a las determinaciones particulares de las presentes normas.

2. Se prohíbe la localización de viviendas en planta baja.

3. Se establece la vinculación de localización de uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación conforme a las determinaciones contenidas en la serie de planos O-0.5. "Condiciones de la Edificación".

4. Cuando la planta baja no esté ocupada por uso alguno, su fachada a vía pública o espacios libres públicos se resolverá en continuidad y coherencia con la fachada del resto del edificio, y de manera coordinada con el tratamiento del cerramiento de manzanas/parcelas.

Artículo 5.1.11. Altura de pisos

La altura libre mínima de pisos será de:

a) Planta baja: cuatrocientos (400) centímetros. Esta cifra se ajustará en función del uso urbanístico a que finalmente se destine esta planta de la edificación.

b) Planta de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.12. Espacio libre interior de manzana

1. El *espacio libre interior* de manzana será el resultante de la aplicación de las condiciones indicadas en el plano O-0.5 “Condiciones de la Edificación” además de todas las indicadas en esta Normativa.

2. En conjuntos edificatorios constituidos por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas que den lugar a consolidar viviendas sin fachada a vía o espacio público, la forma y condiciones de la edificación permitirán el paso al espacio interior delimitado por dicho conjunto edificado al objeto de facilitar la maniobra de un vehículo de extinción de incendios conforme a lo dispuesto en el CTE y resto de normativa vigente.

3. Los espacios libres interiores de parcela se podrán ocupar sobre rasante con edificaciones auxiliares, porterías, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas descubiertas, regulándose a efectos de edificabilidad y ocupación conforme a lo dispuesto en el artículo 6.10.20, apartados 1 y 2 y en el artículo 8.5.6 apartado 3 de las NNUU del PGM97.

Artículo 5.1.13. Salientes y vuelos.

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, los salientes y vuelos en fachadas reguladas en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PGM97.

2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 5.1.14. Condiciones de estética

1. Se cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 8.5.14 de la NNUU del PGM97 a excepción de la longitud máxima de fachada que podrá alcanzar los setenta y cinco (75) metros, con las limitaciones indicadas en Anexo nº 3 de las presentes Normas.

2. En las parcelas con alineación oficial a vía pública, zonas verdes y/o espacios libres públicos, cuando la edificación se retranquee no podrán disponerse cerramientos de parcelas.

3. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 5.1.15. Régimen de los usos compatibles

Los usos compatibles atenderán a las prescripciones siguientes:

1. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM 97.

BOCM-20200731-40

2. Uso complementario.

i) Industrial:

En sus clases de Servicios empresariales, en planta inferior a la baja, baja y primera con acceso independiente, y en su clase de Almacenaje en planta inferior a la baja y baja, reguladas según las condiciones del artículo 7.4.1 de las NNUU del PGM 97.

ii) Servicios Terciarios

Oficinas y Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio: en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja y en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda, a excepción de servicios infraestructurales privados que se limitan a la baja e inferior a la baja.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial será el mismo que el aplicable al uso principal y queda limitado al 25% de la edificabilidad asignada a este uso.

3. Uso alternativo.

Dotacional en edificio exclusivo.

Artículo 5.1.16. Dotación de aparcamiento, depósito de bicicletas y vehículos ligeros

1. La dotación de aparcamiento será como máximo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35. de las NNUU del PGM97 y artículo 36.6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a razón de una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad, y siempre en el interior de la parcela privada.

2. En la calle Agustín de Foxá quedan expresamente prohibidos los accesos a aparcamientos desde su nivel superior o calle, debiéndose producir exclusivamente desde el viario situado en el nivel -1 de dicha calle.

3. En planta baja se preverá un local o área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia destinada al depósito de bicicletas, coches de niño, vehículos ligeros para personas de movilidad reducida, etc. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y una plaza de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad de uso terciario comercial o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Se deberán observar las condiciones indicadas para estos recintos en el Anexo nº3 de las presentes Normas.

Artículo 5.1.17. Número de viviendas

El APE 05.31 limita el número máximo de viviendas como determinación pormenorizada a 2.595 viviendas.

BOCM-20200731-40

En el cuadro de características que se recoge en el anexo 1 de las presentes NNUU se han utilizado para el cálculo del número de viviendas, los siguientes estándares de tamaño medio:

- Para vivienda protegida (VPPB y VPPL), la superficie media de 85 m^2

- Para vivienda libre (VL), la superficie media de 105 m^2

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "T"

Artículo 5.2.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas con el código T en el Plano nº O-0.2.de "Zonificación-Regulación".

2. Su uso cualificado principal es el Terciario de oficinas,

3. Su uso cualificado secundario es el de servicios terciarios en clase comercial en todas sus categorías.

4. La tipología edificatoria es de edificación aislada o en bloques abiertos.

Sección Primera. Obras

Artículo 5.2.2 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.2.3 Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona así recogidos en el *Plano* nº O-02 de "Zonificación-Regulación" y O-05 *de* "Condiciones de la Edificación" con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º. Los índices de edificabilidad aproximados de cada grado que resultan de la aplicación de la edificabilidad fijada para cada manzana que figura en los cuadros del anexo nº1 de las presentes Normas, se relacionan a continuación:

-Grado 1º: 4,27 m^2/m^2
-Grado 2º: 7,00 m^2/m^2
-Grado 3º: entre 8,00 y 13,19 m^2/m^2
-Grado 4º: entre 8,02 y 10,12 m^2/m^2
-Grado 5º: 18,00 m^2/m^2

Artículo 5.2.4. Condiciones particulares de las manzanas de grado 4º

En las manzanas de grado 4º, en el plano Plano nº O-05 "Condiciones de la Edificación", quedan definidas geométricamente las áreas de movimiento de la edificación y el espacio libre privado de uso público.

En este mismo plano se definen las alturas máximas permitidas para cada una de las áreas de movimiento y, en el "Cuadro de superficie de suelo y de edificabilidad de las manzanas de norma de clave de regulación "T", que se adjunta a las presentes Normas en el Anexo normativo nº1,

BOCM-20200731-40

se indican las edificabilidades máximas asignadas a todas y cada una de las diferentes áreas de movimiento.

Se podrán realizar variaciones en la definición geométrica del espacio libre privado de uso público, en la edificabilidad y en las alturas máximas de la edificación de cada una de las áreas de movimiento, mediante Plan Especial que afecte a la totalidad de la manzana, siempre que no se disminuya la superficie del espacio libre privado de uso público, que no se altere la edificabilidad global máxima de la manzana, se mantenga el retranqueo de seis (6) metros de las áreas de movimiento que dan frente a la prolongación de la calle Agustín de Foxá y se realice el correspondiente estudio de soleamiento que garantice que las edificaciones del entorno no vean empeoradas sus condiciones de soleamiento.

La edificabilidad asignada a las manzanas se podrá materializar por fases que serán coincidentes con las áreas de movimiento. El Proyecto que se someta a solicitud de licencia para la primera fase o fases deberá incluir el Proyecto de todos los espacios libres interiores del conjunto de la manzana tal y como han quedado definidos en el plano Plano nº O-05 “Condiciones de la Edificación”. La ejecución de estos espacios deberá realizarse en su totalidad con carácter previo o simultáneo a la edificación de la primera fase.

El mantenimiento y conservación del espacio libre privado de uso público, será responsabilidad del propietario o propietarios de la manzana.

Con el fin de garantizar el debido cumplimiento de las condiciones previstas en el presente artículo y las restantes de este Título, se articulará el régimen jurídico de las manzanas de grado 4º a través del instrumento jurídico que se considere más adecuado a tal objeto y que, al mismo tiempo, facilite la perfecta viabilidad y compatibilidad de las actividades constructivas de las distintas edificaciones e instalaciones de dichas manzanas y su adecuado funcionamiento una vez terminadas las obras, lo que preferentemente se hará mediante la constitución de un complejo inmobiliario en que las diferentes edificaciones que se proyecten y el suelo sobre el que se asienten tengan la condición de elementos privativos y los espacios libres interiores constituyan elementos comunes, constitución que podrá prefigurarse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación o aplazarse a un momento posterior, según proceda.

Estatutariamente se regularán las relaciones jurídicas entre los diferentes titulares y sus respectivos derechos y deberes dentro del conjunto para propiciar el adecuado funcionamiento del mismo, contemplando las normas de común aplicación a todos sus elementos integrantes y el régimen de limitaciones recíprocas que procedan.

En todo caso deberá garantizarse la necesaria autonomía constructiva y funcional de cada uno de los elementos privativos del conjunto edificatorio para permitir que todo el proceso constructivo pueda desarrollarse de manera separada, sin interferencias entre los respectivos Proyectos edificatorios y su ejecución.

Artículo 5.2.5. Condiciones particulares de la manzana de grado 5º

En Atención a las especiales condiciones de edificabilidad, posición con respecto al entorno y altura de la edificación, el proyecto constructivo, con carácter previo a la licencia urbanística, deberá presentarse para dictamen de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión en materia de protección del Patrimonio Histórico dada su proximidad a edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos del PGM97.

Artículo 5.2.6 Edificabilidad

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las parcelas en que pueda resultar subdividida, será la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo 1

BOCM-20200731-40

de estas Normas. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

Artículo 5.2.7. Parcela mínima y condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

1. Grado 1º,2º, 4º y 5º: No se admiten parcelaciones.

2. Grado 3º:

   a. La superficie mínima de parcela será de tres mil (3.000) metros cuadrados.

   b. Las parcelas resultantes deberán justificar su capacidad para asegurar el cumplimiento en relación a la ubicación de la dotación obligatoria de aparcamiento y su accesibilidad de manera directa desde vía pública.

   c. Condiciones de forma: la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros. El frente mínimo será igual o superior a veinte (20) metros.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 5.2.8. Posición de la edificación

1. Posición de la edificación en la manzana.

   En el plano O-0.5. “Condiciones de la Edificación” se señala gráficamente el área de movimiento de la edificación dentro de cada manzana.

2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial.

   En el plano O-0.5**.** “Condiciones de la Edificación” se señala gráficamente, en su caso, la condición de posición obligatoria de fachadas exteriores de la edificación coincidente con la alineación oficial expresada mediante un porcentaje mínimo.

   Cuando se señala la condición de posición mínima vinculante de fachada exterior coincidente con la alineación oficial, ésta se aplica, al menos, a las cinco (5) primeras plantas de la edificación, pudiendo retranquearse a partir de ésta el resto de las plantas superiores.

   En la parcela nº 31 del grado 3º y en el grado 4º, esta obligación se traslada a las áreas de movimiento retranqueadas seis (6) metros con respecto a la alineación oficial, de tal forma que la condición de posición mínima vinculante de fachada exterior será coincidente con el límite de dicha área de movimiento, al menos para las cinco (5) primeras plantas de la edificación, pudiendo retranquearse a partir de ésta el resto de las plantas superiores.

   Se permite un retranqueo de hasta cinco metros (5) en grados 1º, 2º y 3º, y de siete (7) metros en grados 4º y 5º, de la fachada respecto de la línea de alineación oficial exterior en los siguientes casos y con las siguientes condiciones:

   -En grados 1º, 2º y 3º, mediante actuaciones por manzanas completas.

   - En la parcela nº 31 del grado 3º y en los grados 4º y 5º, mediante actuaciones sobre el frente completo del área de movimiento.

BOCM-20200731-40

Cuando en el plano O-0.5 de "Condiciones de la Edificación" no se fija un porcentaje de posición obligatoria de fachada, la posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial no siendo necesaria la consolidación de la alineación con edificación.

Cuando se aplique el retranqueo, el espacio en cota urbana interpuesto entre la edificación y la alineación oficial no podrá ser cerrado ni vallado, deberá disponerse en continuidad con el espacio público anexo y deberá ser de acceso público, no admitiéndose aparcamiento en superficie ni superarse la cota de nivel de rasante de acera.

3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes

Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja y del número de plantas. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:

a. Condiciones de adosamiento:

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE 05.31 se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.

b. Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a:

Edificación ≤ 11 plantas:	H/3 y un mínimo de H/6 a lindero.
Edificación >11 plantas y ≤ 20 plantas:	H/4 y un mínimo de H/8 a lindero.
Edificación ≥20 plantas:	H/5 y un mínimo de H/10 a lindero.

4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela o área de movimiento:

Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, y al número de plantas de la edificación. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados.

1. En Grados 1º, 2º y 3º

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a:

Edificación ≤ 11plantas:	H/3
Edificación >11 plantas y ≤ 20 plantas:	H/4
Edificación ≥20 plantas:	H/5

BOCM-20200731-40

2. En Grados 4º y 5º

Las edificaciones respetarán al menos las distancias acotadas en el plano O 0.5 "Condiciones de la Edificación" de separación entre las áreas de movimiento.

Artículo 5.2.9. Condiciones de ocupación

La superficie máxima de ocupación sobre rasante está definida en el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación" mediante el señalamiento de áreas de movimiento de la edificación. En grado 4º, en plantas bajo rasante, se permite la ocupación de la totalidad de la parcela. En los grados 1º, 2º, 3º y 5º, la superficie de ocupación bajo rasante será, como máximo, del 80% de la superficie de la parcela.

La ocupación en cada parcela deberá en todo caso posibilitar el acceso de servicios de protección, bomberos, emergencias, etc., si fuera necesario, según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Artículo 5.2.10. Altura de la edificación

Las alturas de la edificación se señalan en número de plantas en el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación".

La altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes medidas en metros, establecidas en función del número de plantas (N):

a) En áreas de movimiento de altura máxima > VI Plantas en metros:
4,75 x (Nº Plantas-1) +7
b) En áreas de movimiento de altura máxima hasta VI Plantas en metros:
4 x (Nº Plantas-1) +7

Sobre la altura máxima se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en el artículo 6.6.11 de las NNUU del PGM97.

Los entrepisos de uso técnico necesarios para el correcto funcionamiento del edificio no computarán en el número de plantas. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio. Su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, excepto en edificios de más de catorce (XIV) plantas, en los que su altura será la necesaria para albergar las instalaciones. En todo caso, se deberá respetar la altura máxima del edificio en unidades métricas.

Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

Artículo 5.2.11. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Para fachadas de edificación con desarrollo longitudinal continuo igual o superior a sesenta (60) metros, el cálculo de la cota de origen y referencia se podrá hacer para cada fracción o intervalo comprendido entre treinta (30) y cincuenta (50) metros, ambos extremos incluidos.

Artículo 5.2.12. Condiciones de planta baja

1. Se establece la vinculación de localización del uso cualificado secundario comercial asignado en cada manzana, a la planta baja de la edificación conforme a las determinaciones contenidas en el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación". Esta vinculación es

BOCM-20200731-40

complementaria a las localizaciones previstas para los usos compatibles del artículo 5.2.17 "Régimen de usos compatibles".

2. Dicho uso cualificado secundario debe situarse obligatoriamente con acceso directo desde vía pública pero sin necesidad de posicionar su fachada sobre la alineación.

Artículo 5.2.13. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

b) Planta de piso: Trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 5.2.14. Espacio libre interior

En grados 1º, 2º, 3º y 5º:

1. El espacio libre interior configurado por el conjunto edificatorio constituido por los edificios situados en la misma o diferentes parcelas, será el resultante de la aplicación de las condiciones indicadas en las presentes normas. Para la manzana con número 26 será además de aplicación lo indicado en el plano O-0.5 Condiciones de la Edificación.

2. Se cumplirá todo lo indicado al respecto para los Espacios Libres interiores de parcela en el artículo 4.2.4 de esta Normativa.

3. En conjuntos edificatorios constituidos por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, la forma y condiciones de acceso al espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios en las condiciones establecidas en en el artículo 8.5.12, apartado 2, de las NNUU del PGM97, el CTE y resto de normativa de protección vigente.

En grado 4º:

1. El espacio libre interior será, como mínimo el definido en el plano O 05 "Condiciones de la Edificación".

2. El espacio libre interior se configurará como espacio en contacto con la vía pública, según las siguientes condiciones:

a) No podrá cerrarse al acceso y uso públicos mediante elementos de vallado, permitiéndose exclusivamente elementos de bolardos bajos o similares, compatibles con criterios de accesibilidad universal.

b) El contacto del espacio libre interior con el espacio público debe asegurar la continuidad de la totalidad del pavimento suprimiendo cualquier barrera arquitectónica.

3. Los recorridos interiores cumplirán con las condiciones de accesibilidad de la vía pública y permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios en las condiciones establecidas en el CTE y el resto de la normativa aplicable en materia de protección de incendios.

4. Bajo rasante el espacio libre interior se conectará con el nivel inferior de la calle prolongación de Agustín de Foxá con la sección adecuada para garantizar los accesos a los aparcamientos de la manzana.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.2.15. Salientes y vuelos

Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, los salientes y vuelos regulados en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 5.2.16. Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Norma, sin perjuicio de las condiciones o limitaciones que puedan resultar del Informe de la Comisión de Calidad Urbana a los Proyectos para edificios de más de veinte (XX) plantas y, en su caso, del régimen establecido estatutariamente en los complejos inmobiliarios.

Con el fin de reducir el efecto isla de calor se deberá emplear preferentemente sistemas constructivos que permitan la utilización de materiales de construcción de alto albedo (colores claros) en fachadas y cubiertas, así como en los materiales de urbanización.

Las cubiertas de los edificios de altura igual o inferior a 25 plantas deberán ajardinarse en al menos un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo, las cuales deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 5.2.17. Régimen de los usos compatibles

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM 97

b) Uso complementario.

i) Industrial

En planta inferior a la baja y baja con acceso independiente.

ii) Servicios Terciarios

Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio, en planta inferior a la baja, baja, primera y segunda. En categoría de gran superficie comercial con el límite de 4.000 m² edificables de manera conjunta con el uso cualificado secundario comercial en situación de en planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera.

Recreativo en categorías i) e-iii) en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría–ii) en cualquier situación. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97.

Otros servicios terciarios, en cualquier situación.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en cualquier situación.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial será el mismo que el aplicable al uso principal y queda limitado al 25% de la edificabilidad asignada a este uso.

c) Uso alternativo.

BOCM-20200731-40

i) Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional, en edificio exclusivo.

Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo para dichos usos.

Artículo 5.2.18. Dotación de aparcamiento y depósito de bicicletas

1. La dotación de aparcamiento máxima será de 0,5 plazas por cada cien (100) m^2 de superficie edificada, por razones de congestión y densidad en el marco de las condiciones de excepcionalidad dispuestas en el epígrafe d) del artículo 36.6 de la LSCM 9/2001.

2. El acceso a los aparcamientos de las manzanas terciarias en el grado 4º y en la manzana nº 31 del grado 3º se realizará exclusivamente desde el viario situado en el nivel -1 de la prolongación de Agustín de Foxá. Queda expresamente prohibido el acceso a garajes y aparcamientos desde el nivel 0 ó de dicha calle, desde Mauricio Legendre y transversales.

3. El acceso a los aparcamientos de la manzana terciaria de grado 5º, no podrá realizarse desde las calles Mauricio Legendre y Padre Francisco Palau y Quer.

4. En planta baja o inferior a la baja se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas, reserva para vehículos ligeros para personas de movilidad reducida, etc. La superficie mínima será de dos plazas de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados edificados o fracción superior cincuenta (50) metros cuadrados.

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "SIP".

Artículo 5.3.1. Ámbito, características

Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas en el Plano nº O 02 de "Zonificación-Regulación" con la clave SIP- referida al uso cualificado dotacional de servicios infraestructurales nivel de implantación privado. Alternativamente podrán establecerse las clases de energía eléctrica, gas y otros servicios infraestructurales, en categorías: suministro de energía eléctrica y gas, centrales de climatización, centros de regulación de gas, centros de transformación, y otros análogos, englobando las actividades de previsión, control y gestión de dichos servicios.

Artículo 5.3.2. Condiciones particulares de la edificación por remisión a la norma del PGM97.

Las manzanas/parcelas se regularán de forma directa, en todo aquello que no se precise en la presente normativa, por remisión a las NNUU del Plan General según o lo establecido en el capítulo 7.13 de las NNUU del PGM 97.

CAPÍTULO 5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "SC".

Artículo 5.4.1. Ámbito y características

BOCM-20200731-40

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O 02 de Zonificación-Regulación con la clave SC.

2. Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios colectivos.

3. A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General 1997 que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM97 A LA QUE SE REMITE
SC	L	V	B/S	ZONA VERDE		CAPÍTULO 7.7 Y 7.8
SC	L	D	D	DEPORTIVO		CAPÍTULO 7.7 Y 7.9
SC	L/G	E	E	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L/G	E	S	EQUIPAMIENTO	SALUD	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L/G	E	CS	EQUIPAMIENTO	CÍVICO SOCIAL	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L/G	S	P	SERVICIO PUBLICO		CAPÍTULO 7.7 Y 7.11
SC	L/G	S	A	SERVICIO ADMINISTRACIÓN		CAPÍTULO 7.7 Y 7.12

Donde “L” se corresponde a red local y “G” a la red General, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.4.2. Cuantificación de las redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

Artículo 5.4.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Colectivos Públicos de Zona Verde Básica.

Las parcelas calificadas como Libres Públicos/Verde Básico (SC-VB) sujetarán su uso a las condiciones establecidas en el capítulo 7.8 de la Normas Urbanísticas del Plan General para la categoría de nivel básico con las prescripciones siguientes:

1. En aquellas zonas situadas sobre el Sistema Ferroviario con calificación de Zonas Verdes, tendrán la consideración de usos compatibles aquellas instalaciones, accesos, salidas de emergencia, elementos de ventilación, extracción, iluminación o señalética, etc. que sean necesarios para la explotación ferroviaria evitando vulnerar la condición sustancial y mayoritaria de Zona Verde de carácter urbano de dichas zonas.

2. Las zonas verdes colindantes con manzanas de uso lucrativo posibilitarán el paso peatonal de acceso a los portales y el libre movimiento y circulación de servicios de emergencia

BOCM-20200731-40

y similares. A tal fin el proyecto de urbanización establecerá las zonas de paso y tratamientos de pavimentos para su adecuada integración con el sistema de zonas verdes de barrio.

Artículo 5.4.4. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento.

1. En el plano de ordenación O. 08 “Redes públicas de equipamientos. Asignación de usos” se define la pormenorización por clase, nivel de implantación territorial y categoría del uso dotacional de servicios colectivos asignada.

2. La asignación de usos tiene carácter vinculante para los equipamientos educativo y de salud. Para el resto de las categorías, cultural, deportivo, bienestar social y cívico-social, servicios públicos y administración pública, la asignación de usos pormenorizados es indicativa.

3. En atención a las específicas condiciones de entorno urbano y densidad de población del área se establece como norma zonal de referencia a los efectos de las condiciones de edificación y edificabilidad la norma zonal 5 grado 2º del Plan General.

4. La parcela destinada a red general municipal se regulará mediante Plan Especial.

CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE “ST”.

Artículo 5.5.1. Ámbito y características

1 Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el *Plano nº O 02 de Zonificación-Regulación* con la clave ST**.**

2 Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios de transporte en todas sus clases.

3 A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE 05.31	**RED LSCM 9/2001**	**Código USO**	**USO PORMENO-RIZADO**	**REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM97 A LA QUE SE REMITE**		
ST	S	T	F	TRANSPORTE	FERROVIARIO Y METRO	CAPÍTULO 7.15
ST	S	T	I	TRANSPORTE	INTERCAMBIADOR	CAPÍTULO 7.15

Donde “S” corresponde a red Supramunicipal, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.5.2. Cuantificación de las redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.5.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Transporte Ferroviario.

1. El uso dotacional para el transporte ferroviario se regulará por lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario (LSF) y Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, y demás sectorial de aplicación. Para la regulación de las distintas categorías del uso, Viales Ferroviarios, Instalaciones Ferroviarias y Zonas de Servicio Ferroviario, así como para sus condiciones de edificabilidad. se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15, sección segunda de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.5.4. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Transporte intercambiador.

El Plan Especial que desarrolle la parcela calificada como Intercambiador determinará como uso asociado el uso comercial en su categoría de pequeño y mediano comercio con un límite de 1.500 m² edificables.

CAPÍTULO 5.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "VP".

Artículo 5.6.1. Ámbito y características

1 Pertenecen a esta zona las áreas que se corresponden con viario público en el Plano nº O 02 de Zonificación-Regulación.

A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE 05.31	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM97 A LA QUE SE REMITE
VP	L/G	-		VÍA PUBLICA	PRINCIPAL	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública
SIN CÓDIGO	L	-		VÍA PUBLICA	SECUNDARIA	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública
SIN CODIGO	L/G	-		VÍA PUBLICA	ÁREAS ESTANCIALES	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública

Donde "L" se corresponde a red local y "G" a red general, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.6.2. Cuantificación de la red

La superficie de suelo reservada para estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº 1 de las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.6.3. Condiciones Complementarias del uso dotacional para la Vía pública

1. El uso dotacional para la vía pública se regulará de forma complementaria por lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento, en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, y demás sectorial de aplicación.

2. Las infraestructuras de comunicaciones viarias admiten bajo rasante la compatibilidad del uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, siempre y cuando no impidan el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

A los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resulten disconformes con el mismo, les será de aplicación, hasta el momento de su necesaria desaparición por razón de la ejecución de la urbanización de acuerdo con lo previsto al efecto en el Proyecto de Urbanización, el régimen jurídico contenido en el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Capítulo 2.3 de las NNUU del PGM 97, con las siguientes particularidades:

a) Conforme a lo establecido por el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las autorizaciones que amparen las intervenciones antes citadas estarán condicionadas a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras o al aumento de valor de la indemnización que corresponda como gasto de urbanización en el instrumento reparcelatorio. Asimismo, conforme al artículo 20, en relación con el 64 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, las obras y usos autorizados en ellas habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente.

b) La limitación expresada se hará constar en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. SITUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA EL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

1. En relación con las instalaciones, edificaciones, actividades y usos contenidos en el Sistema General Ferroviario incluido en el ámbito del APE, y con el objeto de garantizar sin interrupciones la adecuada operación y servicio de la infraestructura, se podrán realizar en todo momento cuantas obras de mantenimiento, reposición, restructuración, etc, sean necesarias, según lo regulado en la Sección Segunda: Transporte Ferroviario del Capítulo 7.15. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cualquiera que fuera el alcance de las obras que, previa la correspondiente autorización administrativa, fueran realizadas con arreglo al régimen precedente en el ámbito del APE, las mismas no darán lugar en ningún caso a derecho a indemnización por razón de la ejecución de éste, de tal modo que no tendrán la condición de gastos de urbanización en el proceso reparcelatorio correspondiente.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº1:

CUADRO Nº 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 05.31

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

CUADRO Nº 3: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE SUELO DOTACIONAL DE REDES PÚBLICAS Y PRIVADAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN "SC/SI/SIP/ST/VP"

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 1.1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 05.31 COTA URBANA

	CLAVE	USO	SUP. (m²s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2e)		
				TO	TC	R
DOTACIÓN RED SUPRAMUNICIPAL	VP ELP	Vía Pecuaria	10.538			
	ST TF	Transporte Ferroviario	2.850* 5.207**			
	ST TI	Intercambiadores*	3.019			
DOTACIÓN RED GENERAL	VP	Vía Pública	140.057			
	SC	Servicios Colectivos	40.031			
DOTACIÓN RED LOCAL	SC VB	Zonas Verdes	206.441			
	SC E	Equipamiento	91.806			
	VP	Vía Pública	129.428			
SUBTOTAL DOTACIONAL			**629.377**			
USOS PRIVADOS LUCRATIVOS	T	Terciario	106.562	987.000	53.000	
	R	Residencial	55.935			260.000
USOS PRIVADOS NO LUCRATIVOS	SIP	Dotacional privado Servicio Infraestructural	2.004			
SUBTOTAL USOS PRIVADOS			**164.501**			
TOTAL			**793.878**	**987.000**	**53.000**	**260.000**

* Parte de la dotación en contacto con el nivel urbano
**Parte de la dotación en contacto con nivel de vías

CUADRO Nº 1.2: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 05.31 COTA VÍAS

	CLAVE	USO	SUP. (m²s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2e)		
				TO	TC	R
DOTACION RED SUPRAMUNICIPAL	ST TF	Transporte Ferroviario	181.886			
	ST TI	Intercambiadores	33.607			
DOTACION RED GENERAL	VP	Vía Pública	51.368			
	SC	Servicios Colectivos	-			
DOTACION RED LOCAL	SC VB	Zonas Verdes	-			
	SC E	Equipamiento	-			
	VP	Vía Pública	7.574			
TOTAL			**274.435**			

NOTA SOBRE AFECCIONES: En las manzanas y/o parcelas deberán respetarse las afecciones y /o condicionantes derivados de los informes sectoriales, así como las que se deriven de los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución del planeamiento.
NOTA SOBRE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES: En futuras parcelaciones y reparcelaciones se respetará la superficie maxima edificable por manzana/parcela

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

Número manzana y submanzanas	Clave de regulación y Grado	Usos Cualificados Tipología vivienda según grado de protección	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)	Coef. Edificabil. (M^2/M^2)	Edificabilidad (M^2)			Nº de Viviendas	
					Total	Residencial	Comercial	105m²	85 m²
4	R4	RL/TC	4.787	5,40	25.850	24.495	1.355	233	
5	R3	RL/TC	4.335	5,00	21.674	20.484	1.190	195	
9	R2	R (VPPB) /TC	9.172	4,80	16.696	15.700	996		185
		RL/TC			27.296	25.670	1.626	244	
13	R4	RL/TC	3.386	5,40	18.285	17.176	1.109	164	
14	R3	RL/TC	4.192	5,00	20.960	19.746	1.214	188	
15	R4	RL/TC	3.666	5,40	19.796	18.756	1.040	179	
17	R2	R (VPPB) /TC	6.475	4,80	6.857	6.460	397		76
		RL/TC			24.223	22.815	1.408	217	
18	R2	R (VPPB) /TC	6.905	4,80	7.608	7.250	358		85
		RL/TC			25.536	24.339	1.197	232	
19	R2	R(VPPB)/TC	5.619	4,80	6.269	5.960	309		70
		RL/TC			20.703	19.670	1.033	187	
32.1	R1	RL/TC	2.444	3,22	7.877	6.927	950	66	
38	R4	RL/TC	1.433	5,40	7.740	7.102	638	68	
39	R4	R(VPPL)/TC	3.521	5,40	12.485	11.450	1.040		136
		R(VPPB)/TC			6.540	6.000	535		71
TOTAL			**55.935**		**276.395**	**260.000**	**16.395**	**1.973**	**622**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 3: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

Número manzana y lotes	Clave de regulación y Grado	Usos Cualificados Tipología vivienda según grado de protección	Superficies SUELO de las parcelas y lotes resultantes (M^2)	Coef. Edificabil. (M^2/M^2)	Edificabilidad (M^2)		
					Total	Oficinas	Comercial
3.1	T4	TO/TC	6.672		101.845	99.357	2.488
3.2		TO/TC	5.328		68.548	66.463	2.085
3.3		TO/TC	4.742		99.971	97.076	2.895
Espacio libre interior privado de uso público			9.966		-	-	-
Total 3			**26.708**	**10,12**	**270.364**	**262.896**	**7.468**
12.1	T4	TO/TC	2.674		10.879	9.770	1.109
12.2		TO/TC	5.248		21.352	19.138	2.214
12.3		TO/TC	4.914		116.883	112.818	4.065
12.4		TO/TC	5.929		109.808	107.503	2.305
12.5		TO/TC	4.460		54.273	52.718	1.555
12.6		TO/TC	1.477		6.009	5.209	800
Espacio libre interior privado de uso público			15.105		-	-	-
Total 12			**39.807**	**8,02**	**319.204**	**307.156**	**12.048**
20	T3	TO/TC	3.652	8,00	29.216	27.704	1.512
21	T2	TO/TC	2.355	7,00	16.485	15.002	1.483
22	T2	TO/TC	4.189	7,00	29.324	27.518	1.806
23	T2	TO/TC	3.036	7,00	21.252	19.625	1.627
25	T3	TO/TC	3.038	8,00	24.304	22.705	1.599
26	T3	TO/TC	6.056	12,86	77.890	75.100	2.790
31	T3	TO/TC	7.294	13,19	96.232	93.829	2.403
32.2	T1	TO/TC	3.521	4,27	15.026	14.541	485
35	T5	TO/TC	6.906	18,00	124.308	120.924	3.384
TOTAL			**106.562**		**1.023.605**	**987.000**	**36.605**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE SUELO DOTACIONAL DE REDES PÚBLICAS Y PRIVADAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN "SC/SI/SIP/ST/VP"

DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS

Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso pormenorizado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)	
6	SC	V	B/S	ZONA VERDE	19.778
8	SC	V	B/S	ZONA VERDE	25.087
16	SC	V	B/S	ZONA VERDE	81.258
27.1	SC	V	B/S	ZONA VERDE	7.929
27.2	SC	V	B/S	ZONA VERDE	1.814
28	SC	V	B/S	ZONA VERDE	26.001
29	SC	V	B/S	ZONA VERDE	3.731
33	SC	V	B/S	ZONA VERDE	9.301
36	SC	V	B/S	ZONA VERDE	10.217
37	SC	V	B/S	ZONA VERDE	21.325
SUBTOTAL ZONA VERDE					**206.441**
1	SC	SC		SERVICIOS COLECTIVOS	40.031
10	SC	D	D	DEPORTIVO	12.627
2	SC	E	E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	14.201
7	SC	D/E	D/CS/P	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, CÍVICO SOCIAL Y SERVICIO PÚBLICO	56.968
24	SC	E	S	EQUIPAMIENTO SALUD	3.038
30	SC	E	E/CS	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CÍVICO SOCIAL	3.859
40	SC	S	P	SERVICIO PÚBLICO	1.113
SUBTOTAL EQUIP. Y SERV PÚBLICO					**131.837**
TOTAL					**338.278**

DOTACIONALES DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES PRIVADOS

Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código USO	Uso pormenorizado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
11	SIP		SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES PRIVADOS	2.004
TOTAL				**2.004**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS (CONTINUACIÓN)

DOTACIONALES DE SERVICIOS DE TRANSPORTE COTA URBANA

Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código USO	Uso pormenorizado		Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
34	ST	T	I	TRANSPORTE INTERCAMBIADOR	3.019
41	ST	T	F	TRANSPORTE FERROVIARIO	2.850
TOTAL					**5.869**

DOTACIONALES DE SERVICIOS DE TRANSPORTE COTA VÍAS

Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código USO	Uso pormenorizado		Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
42	ST	T	F	TRANSPORTE FERROVIARIO	21.675
43	ST	T	F	TRANSPORTE FERROVIARIO	160.211
SUBTOTAL					**181.886**
34	ST	T	I	TRANSPORTE INTERCAMBIADOR	33.607
TOTAL					**215.493**

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS (CONTINUACIÓN)

DOTACIONALES PARA LA VÍA PÚBLICA

Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LS9/2001)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
Sin número	VP	-	VÍA PÚBLICA PRINCIPAL	G	131.094
				L	47.247
Sin número	Sin código	-	VÍA PÚBLICA SECUNDARIA	L	75.790
Sin número	Sin código	-	ÍA PÚBLICA ÁREAS ESTANCIALES	G	8.963
				VPP L	3.838
				VPS L	2.553
TOTAL VÍA PÚBLICA PRINCIPAL GENERAL					**140.057**
TOTAL VÍA PÚBLICA PRINCIPAL LOCAL					**51.085**
TOTAL VÍA PÚBLICA SECUNDARIA					**78.343**
TOTAL VÍA PÚBLICA					**269.485**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS (CONTINUACIÓN)

DOTACIONALES PARA LA VÍA PÚBLICA (COTA VÍAS)

Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LS9/2001)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
Sin número	VP	-	VÍA PÚBLICA PRINCIPAL	G	51.368
Sin número	Sin código	-	VÍA PÚBLICA SECUNDARIA	L	7.574
TOTAL VÍA PÚBLICA					**58.942**

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS (CONTINUACIÓN)

RED SUPRAMUNICIPAL (VÍA PECUARIA)

Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LS9/2001)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
Sin número	VP ELP	-	VÍA PECUARIA	SUPRAMUNICIPAL	10.538
TOTAL VÍA PECUARIA					**10.538**

Nota: Los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución de planeamiento garantizarán la adecuación a su fin de las redes públicas previstas.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN (U)

Artículo U.1 Normas comunes relativas a la urbanización de todo el ámbito

1. Serán las contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 1.4.3, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General, estén vigentes en el momento de la solicitud de la iniciativa urbanizadora.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este APE, entre las que se encuentra la losa del cubrimiento de vías e intercambiador de transporte. . Así mismo, contendrán las obras de los viarios perimetrales completos, con objeto de dar coherencia a la urbanización de dichos viales, aunque una parte de los viarios perimetrales se encuentren fuera de la línea que define el ámbito del APE.

3. Los proyectos de las infraestructuras exteriores viarias que afecten a Calle-30 deberán tener en consideración los siguientes aspectos:

- Toda la infraestructura deberá diseñarse de manera que cumpla con los estándares de calidad y las especificaciones técnicas de la actual infraestructura de Calle 30.
- Madrid Calle 30 será informado de todas las actualizaciones, modificaciones o mejoras que se planteen en el proyecto. Los diversos proyectos incluirán un escenario de horizonte temporal de las futuras obras, del cual se informará a Madrid Calle 30 S.A. con la suficiente antelación al comienzo de las obras, con el fin de coordinar la ejecución de las mismas, así como las posteriores reposiciones a ejecutar.
- Todos los elementos de la infraestructura de Madrid Calle 30 S.A. afectados por la obra, deberán ser repuestos, al menos, en las mismas condiciones que existen en la actualidad. Deberá realizarse una entrega y recepción formal en el momento en que se compruebe que dichos elementos cumplen con las especificaciones y estándares de calidad exigidos a Madrid Calle 30 S.A.
- El pavimento previsto a reponer en el Proyecto, deberá ser una mezcla tipo BBTM o SMA o la que en su momento se prescriba por Madrid Calle 30 S.A.

4. En caso de que, en el momento de la redacción del o de los Proyectos de Urbanización, la normativa y condiciones referentes al cubrimiento del Sistema General Ferroviario no se hubiera modificado respecto a las vigentes en el momento de aprobación del presente APE, deberán atenerse a lo previsto en el Anteproyecto de Cubrimiento, documento de Organización y Gestión y en las Normas Urbanísticas que forman parte de la documentación del APE.

5. Los Proyectos de Urbanización habrán de incluir la reposición de los accesos actualmente existentes en el ámbito para llegar al recinto ferroviario en el nivel de vías, que deberán disponer de las mismas condiciones, características y prestaciones que los actuales y manteniendo la compatibilidad con la circulación interior del recinto ferroviario.

6. El proyecto o proyectos de urbanización establecerán las dimensiones, gálibo, radios de giro y ancho mínimas exigibles de los accesos al recinto ferroviario para garantizar su funcionalidad, y al menos 5,5 m de gálibo de altura para el paso de vehículos, 10 m de anchura de vial y 17 m de radio de giro debiendo obtener en cualquier caso la autorización de ADIF y/o Renfe-Operadora, y a su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A.

BOCM-20200731-40

7. La urbanización debe diseñarse y ejecutarse de tal modo que no imposibilite la ubicación y ejecución de los elementos de la infraestructura de Metro actuales y previstos, y en especial de estaciones, pozos y salidas de emergencia. Esta medida deberá ser tenida en cuenta especialmente cuando la ejecución de la urbanización se realice antes que las infraestructuras de Metro.

8. Los proyectos de urbanización integrarán el proyecto constructivo de la nueva línea de metro, redactado y ejecutado por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid junto a la Dirección General de infraestructuras de la Consejería de Transportes, que será el responsable de fijar la ubicación de las estaciones y las infraestructuras necesarias asociadas.

9. Los proyectos de urbanización deberán contemplar la ubicación exacta de todas las infraestructuras que demande la futura línea de metro (estaciones, escaleras de acceso, ascensores, pozos de ventilación, salidas de emergencia, etc.) de tal forma que ni los trabajos de urbanización, ni las infraestructuras de los servicios de abastecimiento, ni las cimentaciones de las edificaciones puedan llegar a condicionar su ejecución. Los citados proyectos deben incorporar igualmente todas las posibles infraestructuras contempladas con objeto de que las infraestructuras de urbanización o edificación no condicionen ninguna de las distintas posibilidades de explotación posibles para la citada línea de metro.

10. Los proyectos de urbanización deberán recoger estudios de demanda de servicios de transporte público con el fin de dimensionar según los mismos la dotación de las infraestructuras destinadas al Transporte Público y los servicios según dichos estudios de demanda. Los estudios incluirán distintas variables que puedan afectar a la movilidad general como la previsión de la demanda, la cobertura de los diferentes modos, los usos y la previsión de desarrollo de los mismos, etc. relacionadas tanto para este ámbito de la MPG como para los barrios colindantes.

Los proyectos de urbanización incorporarán en el eje de Agustín de Foxá una plataforma bidireccional reservada exclusivamente para el transporte público. Los proyectos constructivos determinarán la posición de la plataforma y sus medianas, las correspondientes incorporaciones transversales de los autobuses, así como el dimensionamiento y posición de las paradas y la regulación de las diferentes líneas.

En función del transporte público que se acuerde instalar, los proyectos de urbanización incorporarán soluciones de accesibilidad universal en paradas de autobuses, estaciones de transporte y pasos de peatones.
Previo al Proyecto de Urbanización será necesario realizar un Proyecto Básico y un estudio de tráfico que viabilice la urbanización con la infraestructura de transporte del Intercambiador de transportes de Chamartín.
Los Proyectos que incluyan el diseño de infraestructuras de transporte dentro del ámbito del APE, (Metro, Cercanías, autobuses e intercambiadores de transporte), deberán estar coordinados y aprobados por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

11. El diseño de vías ciclistas será tal que permita que estas puedan ser utilizadas de forma segura como medio de transporte alternativo y se reservará el espacio necesario para el aparcamiento de las bicicletas cerca de las paradas de autobuses, Metro y Cercanías

12. En relación con las redes de saneamiento y depuración, todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes. En caso de que la reutilización de aguas depuradas fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se

BOCM-20200731-40

establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

13. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

14. En relación con las líneas eléctricas de transporte competencia de Red Eléctrica de España, SAU se estará a disposición de lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, así como en el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 223/2008 y Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968.

Así mismo, se cumplirá lo establecido en la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente en esta materia.

Se deberá dar traslado a Red Eléctrica de España, SAU de la documentación a nivel de proyecto que pudiera tener afección sobre las líneas de transporte para comprobar el cumplimiento de la normativa de aplicación.

15. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

16. Los Proyectos de Urbanización deberán recoger la reposición en el interior del Sistema General Ferroviario de todas las instalaciones y accesos necesarios para el servicio ferroviario que por la ejecución del planeamiento quedasen situados fuera del mismo, incluidas las situaciones provisionales.

17. La recepción de las obras de urbanización y edificación, de cada una de las Etapas o Unidades de Ejecución, requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras, para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

18. El Proyecto de Urbanización deberá incluir un análisis de movilidad en el que aparezca el tráfico previsto en cada una de las intersección de la zona objeto del proyecto, así como una propuesta de semaforización en aquellos casos en los que las intensidades de tráfico y la seguridad vial de los usuarios más vulnerables de la vía y de los diferentes modos de movilidad en superficie así lo aconsejen. En base al citado análisis se contemplará en el proyecto la citada semaforización y se tendrá en cuenta en todo caso los elementos semafóricos a instalar, obra

BOCM-20200731-40

civil asociada, cableado y comunicación e integración de los elementos semafóricos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberán estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

En aquellos casos en que el análisis de intensidades de flujos haga prever que en un plazo inferior a 4 años es posible que sea necesaria una semaforización posterior, se contemplará en todo caso la ejecución de la obra civil necesaria para una posterior instalación de los elementos semafóricos sin que sea necesario afectar a los pavimentos en protección, debiendo quedar plasmado en la memoria, planos medición y presupuesto del proyecto.

En zona de tipología de vía rápida, cualquiera de los proyectos de urbanización deberá incluirse un análisis de movilidad y tráfico actualizado en el que aparezca el tráfico previsto en cada una de los viales de la zona objeto del proyecto, así como una propuesta de instalación de elementos ITS para la toma de datos automatizada de al menos intensidades, velocidad y ocupación, así como señalización informativa mediante PMV y su gestión (ERUs, ETD, etc…). En base al citado análisis, se contemplará como indispensable en el proyecto todo lo relativo a los citados elementos y se tendrán en cuenta en todo caso los elementos ITS a instalar, obra civil asociada, cableado y comunicación, así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

19. Previo a la elaboración del Proyecto de Urbanización será imprescindible contactar con el actual Departamento de Tecnologías del Tráfico del Ayuntamiento de Madrid que determinará la necesidad de ubicar cámaras de gestión de tráfico y su integración con el sistema de visionado de la circulación mediante CCTV integrado en el Centro de Gestión de Movilidad municipal. Los servicios técnicos determinarán si es necesaria la instalación y su informe deberá ser vinculante a efectos de ser tenido en cuenta en los proyectos. Se deberá contemplar como mínimo los distintos elementos a instalar (cámara báculo o columna, etc.), la obra civil asociada, cableado y comunicación (fibra óptica, conexiones a nodos, etc.), así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

20. Medidas preventivas a considerar en los Proyectos de Urbanización y Edificación durante la fase de las obras:

Tanto en actuaciones de demolición como en la fase de ejecución de las obras se deberán adoptar las siguientes medidas preventivas:

- Calidad del Aire, medidas para el control de emisiones de gases de combustión de vehículos y maquinaria de obra, así como de partículas en suspensión especialmente en días ventosos y en zonas habitadas:
  - Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las zonas residenciales existentes.
  - Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
  - Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
  - La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.

BOCM-20200731-40

- El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con antigüedad limitada con el fin de reducir emisiones atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.

o Contaminación acústica y vibraciones; medidas preventivas y correctivas frente a la emisión de ruidos y vibraciones procedentes del normal desarrollo de las obras, principalmente en el entorno de las zonas residenciales colindantes:

- - Se prohíbe la realización de trabajos en horario nocturno -entre las 23:00 y las 07:00 horas o entre las 23:00 y las 08:00 h en días festivos- (Artículo 5 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Madrid). En caso de que por razones de urgencia, seguridad o peligro se deban acometer trabajos en ese periodo, será necesaria la preceptiva autorización.
- - Para los elementos potencialmente ruidosos y, en particular, para los silenciadores, se implementará un Plan de Mantenimiento.
  - La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor. -
  - Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.
  - El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.
  - Los desplazamientos de los vehículos de obra por los viarios de las zonas residenciales existentes se planificarán temporalmente minimizando dichos desplazamientos en horas de descanso.
  - La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que la transmisión de vibraciones está dentro de los límites reglados por la normativa en vigor.

o Contaminación de los suelos e hidrogeología; medidas para el control de vertidos accidentales y aguas de escorrentías contaminadas.

- Se garantizará que las excavaciones no se lleven a cabo por debajo del nivel freático para evitar la posible contaminación del acuífero.
- Medidas de protección del suelo y las aguas subterráneas en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:
  - Pavimento resistente a hidrocarburos.
  - Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
  - Gestión de residuos según tipología.

- Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:

  - Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
  - Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

- En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

  - Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
  - Priorización de actuaciones in-situ frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas.

- Para evitar vertidos incontrolados en las parcelas pendientes de desarrollar se controlará el acceso a las mismas.

BOCM-20200731-40

- Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.
- El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.
- Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.
- Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
- El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

o Protección del arbolado:
  - Se adoptarán las medidas necesarias para evitar daños en tronco, raíces y ramas en el arbolado que haya quedado preservado de las actuaciones constructivas.
  - Una vez se determinen los pies a conservar, el área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma.

o Residuos generados durante la fase de las obras:
  - Se establecerán las medidas para su correcta segregación, acopio y gestión, evitando la aparición de depósitos de residuos no controlados.
  - Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

o Contaminación lumínica:
  - Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
  - El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
  - El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.

o Regulación de tráfico de maquinaria de obra: Se establecerán las medidas necesarias para garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas con la adecuada previsión de itinerarios y accesos de camiones y maquinaria, lo más alejado posible de las zonas residenciales o de usos dotacionales deportivos y de equipamiento, existentes en el momento de las obras.

o Los proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias tendrá en cuenta las medidas indicadas por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en el informe de consultas, relativas a prevención y corrección para minimizar los impactos negativos sobre la población en la fase de obras, sobre sostenibilidad y cambio climático y sobre contaminación acústica.

Se establecerá un programa de vigilancia ambiental en la fase de obras mediante la comprobación continuada del cumplimiento de las medidas anteriores, y determinando medidas correctoras complementarias si fuera el caso.

BOCM-20200731-40

Se consideran especialmente relevantes, a los efectos del seguimiento, todas las medidas dirigidas a la reducción de la contaminación atmosférica, el uso de energías renovables y el transporte sostenible.

La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, así como asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los distintos informes sectoriales y Declaración Ambiental Estratégica.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, 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.
- En el desarrollo de los Planes Especiales se llevará a cabo una revisión de las medidas de carácter ambiental, para, en su caso, su corrección y actualización.

Deberá existir una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, el adecuado cumplimiento y ejecución de las medidas previstas en el documento de la Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella y, por otro, la aplicación en su caso de nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

21. El Proyecto de Urbanización garantizará el acceso viario al aparcamiento de Nuestra Señora del Recuerdo, desde la Av. De Pío XII y calle de la Hiedra.

Artículo U.2 Normas comunes relativas a la urbanización en relación a las parcelas con calificación superpuesta

A todos los efectos del presente artículo, son parcelas con calificación superpuesta las parcelas con números 06,07,08,10,16, VP ELP,33,36 y 37 en la cota urbana, y las número 34,42 y 43 en la cota vías, así como el viario público sobre las vías.

La urbanización en parcelas con calificación superpuesta se ejecutará sobre la losa de cubrimiento. Los proyectos de cimentaciones, losas y estructuras de cubrimiento incluirán las condiciones y sistemas que aseguren su adecuada y completa impermeabilización y estanqueidad respecto a las instalaciones ferroviarias o de transporte, existentes o previstas.

Parcelas con calificación superpuesta sobre el Intercambiador:

La urbanización de las parcelas afectadas por calificaciones urbanísticas superpuestas sobre el Intercambiador, exigirá la ejecución de las obras establecidas por la normativa urbanística vigente con garantías técnicas suficientes para asegurar el funcionamiento correcto de los usos a ejecutar en las parcelas sobre rasante, debiendo incorporarse estas determinaciones como contenido propio del Proyecto o Proyectos de Urbanización para la ejecución material del planeamiento aprobado y, por tanto, como coste imputable a cada uno de los ámbitos de gestión en que se divida la actuación.

Son condiciones específicas las siguientes:

I. La carga máxima (carga muerta + sobrecarga) para la que estará dimensionado el cubrimiento será de 35 kN/$m^{2.}$ Siempre que sea viable técnica y económicamente, la cobertura de tierras deberá alcanzar un espesor de 1,5 metros previo estudio específico en los proyectos constructivos, y con la autorización y visto bueno del Consorcio Regional de Transportes de Madrid. La cobertura vegetal mínima será del 20% de la superficie.

BOCM-20200731-40

II. Los proyectos de cimentaciones, losas y estructuras de cubrimiento incluirán las condiciones y sistemas que aseguren su adecuada y completa impermeabilización y estanqueidad respecto a las instalaciones existentes y futuras del intercambiador. La geometría de la estructura de la losa de cubrimiento se hará permitiendo los movimientos de autobuses y reparto de usos de las plantas inferiores con objeto de que la estructura sustentante permita el diseño del anteproyecto.

III. Las estructuras de soporte, cimentación y trazado de las parcelas superpuestas deberán analizarse respecto a las estructuras actualmente ya ejecutadas, manteniéndose las mismas y en caso de no ser posible, realizando la transferencia de las cargas entre un sistema estructural y el otro.

IV. En todo caso, las obras deberán no afectar a la actividad, e instalaciones existentes, o en su caso, deberán tomarse las medias analizando las situaciones provisionales. Durante la ejecución se deberá respetar la actividad y las infraestructuras actualmente existentes en uso del intercambiador. Si durante la ejecución se vieran afectadas instalaciones de servicio que actualmente están en uso, el proyecto de urbanización correspondiente deberá incluir el coste que se requiriese si fueran necesarias alteraciones o desviaciones. Deberá preverse el establecimiento de medidas necesarias para la prevención e impedimento de caída de objetos, vehículos o personas situados a cota inferior.

V. Los proyectos de urbanización tendrán en consideración las instalaciones futuras c intercambiador, reservando los espacios necesarios para la ubicación de huecos ventilación/extracción y evacuación. Del mismo modo, se diseñarán las instalaciones servicios sobre la losa de cubrimiento, dejando previstas las acometidas futuras intercambiador y analizando las situaciones provisionales que se pudieran derivar.

VI. El proyecto de urbanización en superficie, deberá contener los siguientes aspectos:

- Análisis del acceso de personas con movilidad reducida al intercambiador, integrando además en plazas de aparcamiento accesibles en superficie. Se dispondrán zonas de espera alrededor a las entradas con mobiliario accesible.
- Se dispondrá del espacio necesario para el aparcamiento de las bicicletas.
- Análisis de los niveles de visibilidad y niveles lumínicos en el entorno de la infraestructura de transporte. Señalética adecuada para facilitar la orientación.
- Paradas de taxi.
- Zona para servicio de emergencias.

VII. El proyecto de urbanización deberá contemplar aquellas consideraciones que puedan influir en el movimiento funcional de los autobuses:

- La pendiente longitudinal máxima no superará el 10% y debe presentar acuerdos para paso de autobuses de piso bajo.
- Las entradas que se efectúen desde el nivel inferior de la c/Agustín de Foxá a los aparcamientos comerciales o residenciales deberán contar con calzadas propias de transporte público para acceso al intercambiador de autobuses.
- Los sistemas de evacuación y de ventilación/extracción del nivel inferior deberán tener en cuenta el tráfico de autobuses urbanos e interurbanos de 15 m con capacidad de 75 plazas cada uno, frecuencias de hora punta y diferentes tipologías de combustible.
- El sistema inferior debe contemplar los accesos a los aparcamientos ligados al intercambiador de autobuses.

BOCM-20200731-40

Parcelas con calificación superpuesta sobre parcelas ferroviarias:

Siendo todo obra de urbanización, se diferencia aquí la ejecución de la losa de cubrimiento en el caso de las parcelas ferroviarias, ya que será llevada a cabo por ADIF.

Complementariamente a lo establecido en párrafos anteriores, se determina lo siguiente:

a) *Alcance de la obra de ejecución de la estructura del cubrimiento de vías: Proyecto de Urbanización.*

A los efectos de este APE, la ejecución de la estructura de cubrimiento de vías se incluye entre las obras de urbanización de carácter básico. En consecuencia, la urbanización de las parcelas afectadas por calificaciones urbanísticas superpuestas sobre las vías, exigirá la ejecución de las obras establecidas por la normativa urbanística vigente con garantías técnicas suficientes para asegurar el funcionamiento correcto de los usos a ejecutar en las parcelas sobre rasante, debiendo incorporarse estas determinaciones como contenido propio del Proyecto o Proyectos de Urbanización para la ejecución material del planeamiento aprobado y, por tanto, como coste imputable a cada uno de los ámbitos de gestión en que se divida la actuación.

Los trabajos y condiciones a ejecutar serán los reflejados en el Anteproyecto del Cubrimiento de Vías, alcanzando exclusivamente a los siguientes condicionamientos:

I. La carga máxima (carga muerta + sobrecarga) para la que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 kN/m^2, con una cobertura máxima de hasta 1,5 metros de tierras de manera excepcional y en zonas puntuales para una mejor integración paisajística,

previo estudio específico en los proyectos constructivos, siempre que sea viable técnica y económicamente, y con la autorización y visto bueno de ADIF/Grupo RENFE.

II. Los proyectos de cimentaciones, losas y estructuras de cubrimiento incluirán las condiciones y sistemas que aseguren su adecuada y completa impermeabilización y estanqueidad respecto a las instalaciones ferroviarias existentes. Las estructuras de soporte, cimentación y trazado de las parcelas superpuestas deberán realizarse sin afectar a la actividad, edificaciones e instalaciones existentes en cota de vías del Sistema General Ferroviario. Durante la ejecución se deberá respetar la actividad y las infraestructuras ferroviarias, particularmente en lo relativo a gálibos que, a falta de otra instrucción deberán considerar los normalizados por ADIF para las líneas electrificadas.

III. Si durante la ejecución se vieran afectadas instalaciones de servicio al recinto que discurren soterradas, el proyecto de urbanización correspondiente deberá incluir el coste y ejecución de los trazados alternativos que se requiriesen si fueran necesarias alteraciones o desviaciones de servicios. Deberá preverse el establecimiento de medidas necesarias para la prevención e impedimento de caída de objetos, vehículos o personas desde los pasos elevados a los terrenos e instalaciones situados a cota inferior.

IV. El proyecto, o los proyectos de urbanización, deberán incluir, cuando proceda, la reposición del cerramiento perimetral del recinto que se vea afectado por las obras o carezca de entidad suficiente para garantizar su función. Igualmente se deberán incorporar las medidas que garanticen evitar las intrusiones a los terrenos e instalaciones ferroviarias.

b) *Conformidad del Proyecto de Urbanización en los casos de afección al Sistema General Ferroviario*

Para obtener la conformidad de ADIF, y RENFE-Operadora en coordinación con este, del

BOCM-20200731-40

Proyecto de Urbanización, este deberá redactarse, al menos, de acuerdo a las prescripciones recogidas en el artículo E.2 del Anexo Normativo nº 3.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación anterior, para la aprobación del Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento será requisito indispensable que el Ayuntamiento y ADIF, en suelos del Sistema General Ferroviario (SGF), y Grupo RENFE, en los suelos de su titularidad, hayan notificado al promotor de la iniciativa de urbanización (Junta de Compensación, en su caso), las características básicas del Proyecto a implantar (Servicios y estructura al menos), así como de las instalaciones y servicios ferroviarios, con el fin de alcanzar los acuerdos que aseguren la compatibilidad de las construcciones sobre rasante con las instalaciones bajo rasante, y prestado autorización previa y por escrito a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del SGF afectado.

A estos efectos, una vez estimada la iniciativa de ejecución del planeamiento, el Urbanizador actuará de la siguiente forma:

1. Solicitará del Ayuntamiento un Documento Técnico que defina las características funcionales básicas del uso (sobrecargas mínimas, condiciones de la infraestructura básica y versatilidad de tipología estructural) a implantar. La consulta incluirá la definición de la naturaleza de las condiciones de urbanización sobre el cubrimiento de vías, respecto a plantaciones, láminas de agua, cargas, etc. Esta solicitud deberá ser contestada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

2. Tras la contestación del Ayuntamiento, el Urbanizador solicitará de ADIF y/o Grupo RENFE bien su autorización a la propuesta municipal, bien el establecimiento debidamente justificado de los condicionantes técnicos o temporales que deban tenerse en cuenta para la ejecución de la misma. Esta manifestación sobre los condicionantes deberá ser expresada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

3. Una vez obtenida esta información podrá redactarse por el Urbanizador o Promotor el Proyecto de Urbanización y previa autorización de ADIF y/o de Grupo RENFE, según lo previsto en la legislación sectorial, someterse al procedimiento de autorización.

4. En aquellos casos en que se superpongan usos dotacionales públicos con el sistema general ferroviario (SGF) y, en los que la administración titular de los mismos, prevea la necesidad de ejecutar edificaciones de carácter dotacional público sobre dicho sistema general ferroviario, será preciso, además de aplicar las determinaciones previstas más adelante en relación con las competencias de ADIF al respecto, llevar a cabo una adecuada coordinación de los Proyectos de Urbanización y los de Ejecución de dichas edificaciones, con el fin de garantizar que la estructura de cobertura del SGF, incluido en los Proyectos de Urbanización, prevea los condicionantes (ubicación de soportes y sus cargas, medidas correctoras de ruidos y vibraciones, medidas de seguridad, etc.) que hagan compatibles dichas edificaciones y la cobertura de vías con el correcto funcionamiento del servicio ferroviario. En los suelos titularidad de Grupo RENFE se seguirá el mismo procedimiento antes descrito para ADIF.

c) Gálibo de las Infraestructuras ferroviarias

Condiciones para los viarios y cubrimientos que afectan al Sistema General ferroviario:

Gálibo vertical de infraestructuras ferroviarias bajo obras de paso:

BOCM-20200731-40

- *Altura libre con electrificación en catenaria: 7 m*
- *Altura libre con electrificación en pórtico: 9 m*

Recubrimiento mínimo para túneles bajo estructura existente:

- *1-1,5 veces el diámetro exterior del túnel*

Todo ello sin perjuicio de situaciones específicas de carácter excepcional, en cuyo caso se estudiarán en detalle en los correspondientes proyectos constructivos.

Estructura del Cubrimiento de Agustín de Foxá: Proyecto de Urbanización.

A los efectos de este APE, la ejecución de la estructura de cubrimiento de la Calle Agustín de Foxá se incluye entre las obras de urbanización de carácter básico. En consecuencia, la urbanización exigirá la ejecución de las obras establecidas por la normativa urbanística vigente con garantías técnicas suficientes para asegurar el funcionamiento correcto de los usos a ejecutar en las parcelas sobre rasante, debiendo incorporarse estas determinaciones como contenido propio del Proyecto o Proyectos de Urbanización para la ejecución material del planeamiento aprobado y, por tanto, como coste imputable a cada uno de los ámbitos de gestión en que se divida la actuación.

Son condiciones específicas las siguientes:

I. La carga máxima (carga muerta + sobrecarga) para la que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 kN/m^2, con una cobertura máxima de 1 m de tierras.
Para una mejor integración paisajística, esta cobertura se podrá aumentar hasta 1,5 m de tierras de manera excepcional y en zonas puntuales, previo estudio específico en los proyectos constructivos, siempre que sea viable técnica y económicamente, y con la autorización y visto bueno del Ayuntamiento de Madrid.

II. Los proyectos de cimentaciones, losas y estructuras de cubrimiento incluirán las condiciones y sistemas que aseguren su adecuada y completa impermeabilización y estanqueidad respecto a la futura área de circulación bajo rasante. La geometría de la estructura de la losa de cubrimiento se hará permitiendo los movimientos de autobuses y vehículos bajo rasante y preverá el acceso a los estacionamientos e intercambiador de autobuses.

III. Las estructuras de soporte, cimentación y trazado de las parcelas superpuestas deberán analizarse respecto a las estructuras actualmente ya ejecutadas, manteniéndose las mismas y en caso de no ser posible, realizando la transferencia de las cargas entre un sistema estructural y el otro. Del mismo modo, se deberán evaluar su compatibilidad sobre la futura línea de metro y sus paradas.

IV. En todo caso, las obras deberán no afectar a la actividad, e instalaciones existentes, o en su caso, deberán tomarse las medias analizando los casos provisionales. Durante la ejecución se deberá respetar la actividad y las infraestructuras actualmente en uso del intercambiador. Si durante la ejecución se vieran afectadas instalaciones de servicio que actualmente están en uso, el proyecto de urbanización correspondiente deberá incluir el coste que se requiriesen si fueran necesarias alteraciones o desviaciones. Deberá preverse el establecimiento de medidas necesarias para la prevención e impedimento de caída de objetos, vehículos o personas situados a cota inferior.

V. Los proyectos de urbanización tendrán en consideración los usos bajo rasante, reservando los espacios necesarios en la urbanización para la ubicación de huecos de ventilación/extracción y evacuación. Del mismo modo, se diseñarán las instalaciones y servicios sobre la losa de cubrimiento, dejando previstas las acometidas futuras a los inmuebles.

BOCM-20200731-40

VI. Solicitará del ADIF o Ministerio de Fomento un Documento Técnico que defina las características funcionales básicas del acceso de emergencias al Sistema General Ferroviario a implantar. Esta solicitud deberá ser contestada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

Recepción total de las obras de urbanización

Para la recepción total de las obras de urbanización que incluya áreas de cubrimiento se exigirá la ejecución de las estructuras de cubrimiento como contenido propio del Proyecto de Urbanización.

Recepción parcial de las obras de urbanización

En el supuesto de efectuarse recepciones parciales de las obras de urbanización, para valorar la funcionalidad de la fase ejecutada y su capacidad para prestar el uso o servicio público correspondiente, de conformidad con el art. 135.7 de la Ley 9/2001, los servicios municipales podrán tener en cuenta el grado de ejecución de la estructura o losa de cubrimiento y su incidencia en la funcionalidad de la etapa correspondiente respecto al conjunto del sistema de redes públicas afectado, o en su caso, la aportación de garantías económicas, técnicas y jurídicas que aseguren la ejecución de la misma.

Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea, se regirá por lo dispuesto en el artículo 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como por lo establecido en el PGM 97 en cuanto a obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión y 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de ocupación o autorización equivalente hasta que, al menos, en la Unidad de Ejecución esté ejecutada la urbanización de la Etapa establecida en el Proyecto de Urbanización, que incluirá la parte correspondiente a la estructura o losa del cubrimiento de vías.

La recepción parcial de las obras de urbanización, de cada una de las Etapas definidas en el Proyecto de Urbanización si las hubiere, permite la puesta en servicio y primera ocupación de las edificaciones de todos los usos, contenidas en las parcelas comprendidas en la correspondiente etapa.

La recepción de las obras de urbanización y edificación requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras; para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

Los servicios municipales evaluarán si es o no garantía suficiente ante la Administración actuante para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación el depósito por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución de que se trate, de las garantías técnicas y económicas que aseguren la ejecución de la urbanización de la correspondiente Etapa, para el caso de las obras que deban posponerse o retrasarse respecto al normal desarrollo del Proyecto de Urbanización.

La recepción parcial de las obras determinará, en los términos y cuantía proporcional que corresponda, la devolución de las garantías que se hubieran constituido a fin de garantizar su ejecución.

BOCM-20200731-40

Artículo U.3. Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización

Artículo U.3.1: Condiciones generales:

En general, para los suelos no calificados como zonas verdes y espacios libres, los Proyectos de Urbanización deberán incluir un 20% mínimo de cobertura vegetal en planta sobre la superficie urbanizada total.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático y garantice la integración de las zonas verdes dentro de la infraestructura verde de la ciudad de Madrid.

- Se utilizará como referente el "Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad" del Ayuntamiento de Madrid y el "Manual de Criterios para una jardinería sostenible en la Ciudad de Madrid", elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios de la Ciudad de Madrid. Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua "Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes" o normativa que lo sustituya.

- Se cumplirán las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua y sistemas de riego. La superficie de césped será un 20% menor que la superficie máxima establecida en la Ordenanza.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de drenaje sostenible que justifique la implementación de sistemas de drenaje sostenible según los criterios de diseño definidos en las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II. 2016 Anexo 2. Técnicas de drenaje urbano sostenible" o normativa que le sustituya, así como la "Guía básica para el diseño de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales en Zonas Verdes" o guía que le sustituya.

En relación a la permeabilidad de las superficies, los Proyectos de Urbanización deberá cumplir las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Adicionalmente a los mínimos fijados en la Ordenanza, se deberá cumplir con un mínimo en los siguientes supuestos:

- Como mínimo un 50% de la superficie total dedicada a plazas de aparcamiento en el Proyecto de Urbanización deberá contar con pavimentos porosos o permeables. La superficie total dedicada a plazas de aparcamiento contabiliza tanto el aparcamiento en viario como el exento (excluyendo viales).
- El 100% de la superficie para el tránsito peatonal dentro de las zonas verdes deberá contar con pavimentos porosos o permeables.

Se deberá proporcionar, mediante solicitud informada favorablemente por el órgano municipal ambiental competente, una red de pluviales que recoja las aguas pluviales de zonas verdes y espacios libres públicos (sin incluir viario) y los excedentes de las instalaciones de pluviales de los edificios. Esta red está conectada con las siguientes redes:

- Red de riego
- Red de Saneamiento: para el vertido de caudales pico de periodos de retorno

BOCM-20200731-40

superiores a 10 años

Los Proyectos de Urbanización deberá diseñar esta red de pluviales, considerando intensidades de lluvia de periodo de retorno de 10 años, de manera que el agua de lluvia se autogestionará en el ámbito:

- El caudal pico, para un periodo de retorno hasta 10 años, se gestionará mediante su retención temporal en áreas de inundación estacional. Posteriormente parte del agua se infiltrará en zonas verdes contribuyendo a la recarga de acuíferos y parte se verterá de manera laminada a la red de saneamiento, evitando el pico de descarga.
- Los elementos de captación y almacenamiento de la red de pluviales retendrán el caudal medio para su posterior reutilización en el ámbito

Los Proyectos de Urbanización deberán diseñar esta red de pluviales incluyendo aquellos tratamientos necesarios para cumplir con los estándares de calidad exigida por la normativa vigente para su empleo posterior en la urbanización (bien en riego, baldeo o bien en otros usos), tanto a nivel de almacenamiento, tratamiento y control de la calidad. Será necesario estudiar los sistemas de conexión de esta red de pluviales con la red de riego de parques y jardines públicos. Se podrá valorar su conexión con la red de riego de parcela privada siempre que esta red garantice la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación.

Las redes de hidrantes contra incendios se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimento al Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios aprobado en el RD 513/2017 o normativa específica que se encuentre en vigor en su momento, además de lo previsto en la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid o normativa que la sustituya.

En lo relativo a las fuentes parra beber, los proyectos de urbanización instalarán unidades teniendo en cuenta la distribución y la cercanía da las zonas de máxima utilización. Se dará cumplimiento a la Orden VIV/561/2010 de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos ajardinados, o normativa que la sustituya. Para ello, se dará cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Ubicación de elementos fuera de areneros.
- Modelos homologados o singularizados por el Ayuntamiento de Madrid, con elementos anti-vandálicos.
- Deberán integrar recubrimiento aislante térmico en las tuberías interiores de suministro de agua.
- Estarán conectadas con la red de agua potable. Con carácter previo a la recepción de las obras, se realizará un análisis de potabilidad del agua con un laboratorio acreditado, obteniéndose el informe pertinente.

En lo relativo a la red de riego y sus puntos de acometida, se deberá cumplir la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua, en especial el consumo de agua de riego, así como los Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid y la Guía Técnica para la prevención y control de la Legionelosis en instalaciones, o documentos que los sustituyan. Se deberá cumplir lo descrito en los Artículos del Canal de Isabel II de la presente normativa.

Las instalaciones de riego estarán adaptadas al uso del agua regenerada, cumpliendo con la normativa que regula este tipo de uso, en especial a la independencia de las redes (incluso con trazados diferentes) de agua potable, la señalización y la identificación de los elementos e instalaciones.

No se deben instalar redes de bocas de riego en la vía pública.

El Proyecto de Urbanización deberá realizar un estudio de los diferentes consumos de agua que

BOCM-20200731-40

se producirán, por ejemplo, riego, fuentes ornamentales, fuentes de beber, casetas de jardineros, al igual que usos privados por concesiones administrativas en suelo público, además de prever puntos de consumo específicos para futuras celebraciones en los espacios públicos. Los usos se independizarán con diferentes acometidas, diferenciando claramente:

- Fuentes de beber: acometida desde la red de agua potable
- Uso Riego: proveniente de la red de agua regenerada o de la red de pluviales, tratado al respecto para obtener la calidad necesaria
- Fuentes ornamentales: se analizará las fuentes en el correspondiente proyecto de urbanización

Las acometidas de agua se situarán lo más próximas posible a los puntos de consumo y zonas verdes a las que suministren, debiendo incorporar los equipos de medida ubicados en arquetas perfectamente señalizadas. Los equipos de medida serán compatibles con sistemas de tele-lecturas.

Cuando el número de acometidas con el Canal de Isabel II sea inferior al número de usos, cada uno de ellos deberá incorporar un contador o medidor electrónico. Dichos equipos se instalarán preferentemente en arquetas que deberán tener un sistema de cierre sin posibilidad de apertura al público.

Se instalarán sistemas automáticos para el control del tiempo del riego estudiando e instalando sistemas centralizados de automatismos y de tele-gestión, teniendo en cuenta las posibilidades de ampliación y los costes de mantenimiento que dichos sistemas requieren. Se incorporarán automatismos en los elementos de corte de suministro de agua de la red general. No podrán instalarse Sistema de riego con programadores autónomos. Todos los componentes serán anti vandálicos o estarán protegidos en arquetas antivandálicas.

Las instalaciones de control del aporte de la cantidad de agua deben ser lo más autónomas posibles. Se deben utilizar tecnologías disponibles en los elementos de control del gasto y de los cálculos automáticos de las necesidades de riego: estaciones climatológicas, sistemas informatizados, válvulas robotizadas de control del gasto y de cierre automático.

Los acabados superficiales de todas las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros de alto albedo que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los Proyectos de Urbanización priorizarán la planificación de infraestructuras que promocionen la distribución urbana de mercancías de forma eficiente y sostenible: centros de consolidación, carga y descarga en condiciones preferentes para vehículos sin emisiones, puntos de recarga para vehículos limpios.

Las paradas de autobús, así como los intercambiadores y áreas intermodales deberán incluir la infraestructura necesaria para la recarga de la flota de autobuses según tecnología limpia cero emisiones existentes en su momento, que se prevea por la administración competente.

Se deberá reservar un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento en viario público a aquellas asociadas a la incentivación de modos de transporte alternativos como vehículos eléctricos o similares. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y/o futura tecnología limpia cero emisiones, para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento o bien para un 5% adicional sobre el porcentaje de vehículos eléctricos del parque total de turismos en Madrid (la dotación que sea mayor), según las estadísticas más recientes publicadas por la Dirección General de Tráfico u organismo responsable, en el momento de diseño.

En las áreas en las que confluyan paradas de dos o más modos de transporte se deberá proporcionar un espacio cubierto y seguro para el aparcamiento de bicicletas, siendo válidos los

BOCM-20200731-40

aparcamientos automáticos bajo rasante, con punto de recogida y devolución de bicicleta sobre rasante. Las condiciones de diseño para estos espacios son:

- La reserva mínima será de 100 plazas, sobre o bajo rasante.
- En caso de recintos sobre rasante, bien de aparcamiento o bien de devolución y recogida, los elementos de cerramiento lateral deberán ser visualmente permeables desde ambos lados del cerramiento, en una altura comprendida entre los 100 cm y los 180 cm medidos desde el suelo.
- Se proveerá de iluminación exterior e interior, con un nivel de iluminancia mínima de 20 lux y 50 lux respectivamente, con un factor de uniformidad media mínimo del 40%.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico para valorar la implementación de infraestructuras energéticas de alta eficiencia y bajas emisiones. Se deberán valorar técnica y económicamente, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Transición hacia la descarbonización del sistema energético, teniendo en cuenta en el dimensionado de las infraestructuras las implicaciones a largo plazo de la electrificación de la demanda térmica y de la penetración de la movilidad eléctrica.
- Análisis de potenciales redes eléctricas que posibiliten la generación distribuida y el comportamiento bidireccional e inteligente de la red (micro-redes).
- Análisis de potencial desarrollo de redes térmicas de distrito de suministro de frío y calor, mediante producción y distribución centralizada con sistemas de alta eficiencia de cero emisiones locales, especialmente en las áreas con elevada intensidad de demanda térmica. Se deberá valorar teniendo en cuenta la progresiva reducción de la demanda térmica de los edificios en el medio plazo gracias a la evolución del marco normativo.
- Análisis de la potencial generación de energía renovable in situ (fotovoltaica, solar térmica, geotermia, etc).

Se deberá demostrar la máxima calificación energética del alumbrado exterior según la Instrucción Técnica Complementaria "*ITC – EA – 01 Eficiencia Energética*" del "*Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior"* aprobado por el Real Decreto 1890/2008, o normativa que lo sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico sobre la selección de materiales de construcción, valorando la selección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

- Materiales de proximidad, de extracción y manufactura local, priorizando materiales de origen regional (radio aproximado de 160 km), o en segundo lugar materiales nacionales.
- Priorizar la selección de materiales recuperados o reciclados, en un porcentaje o en su totalidad.
- En caso de empleo de madera, se deberá priorizar la selección de aquellas con Certificación Forestal.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) que defina el balance de tierras y cuantifique los volúmenes de residuos que se prevea generar durante la ejecución del ámbito, así como la gestión prevista de los mismos, estableciendo las medidas de recogida separativa necesarias para el correcto acopio y clasificación de los distintos tipos de residuos.

En este sentido se deberá incluir un proyecto específico para valorar la implementación de la infraestructura necesaria para la gestión de residuos optimizada. Se deberá valorar técnica y económicamente como mínimo:

- La viabilidad de implantación de redes de recogida neumática. En caso de confirmarse la viabilidad, se implantará esta solución mediante solicitud informada favorablemente

BOCM-20200731-40

por el órgano municipal competente.
- La reserva de espacios que hagan posible la futura implantación de puntos de recogida de residuos selectiva, de manera que cada punto de recogida cubra un radio máximo de 600 m.

En relación con la gestión de limpieza y residuos, el Proyecto de Urbanización deberá considerar los siguientes aspectos:

- Las superficies pavimentadas afectadas por las actuaciones de urbanización deberán disponer de accesos tipo rampas o bordillos rebajados que permitan el paso de maquinaria destinada al baldeo, barrido y otras funciones propias del Servicio de Limpieza como el lavado de papeleras o la eliminación de pintadas.
- Deberán existir circuitos para el movimiento de la maquinaria que eviten los fondos de saco con unos radios de giro que permitan la maniobrabilidad de todos los vehículos destinados al Servicio de Limpieza.
- Deberán existir circuitos para el movimiento de la maquinaria que eviten los fondos de saco con unos radios de giro que permitan la maniobrabilidad de todos los vehículos destinados al Servicio de Limpieza.
- En el caso de que se instalen bolardos que impidan el paso a vehículos, éstos deberán ser abatibles.
- Tanto la pavimentación como los registros, rejillas, canaletas, etc. serán suficientemente resistentes al peso de los vehículos de limpieza.
- La pavimentación deberá permitir el anclaje de papeleras al suelo bien sea directamente o a través de soporte con un taladro de 15 cm de profundidad.
- En caso de que durante la obra sea necesario retirar alguna de las papeleras modelo Cibeles instaladas, se deberá notificar al Departamento de Limpieza de los Espacios Públicos que procederá a su retirada y posterior reposición, si procede.
- Los alcorques deberán ser accesibles a la limpieza.
- La disposición de los sumideros y la capacidad de la red drenante será suficiente para permitir que con el baldeo no se formen balsas.

Se deberá proporcionar la infraestructura de datos necesaria para el despliegue de una ciudad inteligente, garantizando la conectividad de las infraestructuras y servicios urbanos, al menos para el transporte, tráfico, alumbrado público, agua y energía, así como para los edificios, garantizando la infraestructura mínima necesaria para posibilitar el posterior desarrollo de edificios inteligentes en fase de Proyecto de Edificación, siguiendo los criterios de las normas UNE publicadas por El Comité Técnico de Normalización sobre Ciudades Inteligentes de AENOR, el AEN/CTN 178 o normativa que las sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar la inclusión de elementos para mejorar la calidad del espacio público en al menos los siguientes aspectos:

- Mejora de la seguridad, evaluando al menos aspectos como:
  - Visibilidad y niveles de iluminación en calles y especialmente en zonas de transición (entradas de metro)
  - Seguridad de cruce para peatones en intersecciones con la circulación rodada.
- Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.
- Provisión de elementos que contribuyan a la facilidad de orientación, especialmente para personas mayores.

En relación con la sugerencia de reducir las molestias causadas por los trabajos en la proximidad de la Avenida de San Luis, como consecuencia de lo establecido en el informe del Área de Conservación de Flora y Fauna, de fecha 20 de noviembre de 2018, el programa de vigilancia

BOCM-20200731-40

ambiental será el instrumento que, en su caso, determine si esta recomendación debe aplicarse plenamente, su ponderación o su inaplicación.

Artículo U.3.2: Condiciones relativas al Suministro de agua.

En virtud de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, en la fase de ejecución del planeamiento, la Junta de Compensación deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de los recursos suficientes para satisfacer las demandas de agua.

Artículo U.3.3: Condiciones relativas a las instalaciones de vertido de aguas residuales.

Todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

Artículo U.3.4. Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.

Como criterio general se adoptarán las siguientes medidas:

Potenciar el diseño de zonas tranquilas

- Se recomienda la creación de parques con protección acústica especial en las zonas verdes del ámbito con el fin de procurar al vecindario del entorno urbanístico una zona de estancia y recreo al aire libre con unos niveles bajos de emisión de ruido.

Pantallas acústicas cubrimiento Sur Estación de Chamartín

- En la zona de cubrimiento parcial de las vías, al Sur de la estación de Chamartín, deberá instalarse un cerramiento de protección acústica hacia las vías en la parcela nº 37, al objeto de asegurar la protección de la zona dotándole de propiedades acústicas.

Pantallas acústicas en playa de vías

- La Nueva Estación Ferroviaria de Madrid-Chamartín conllevará un proyecto de urbanización y proyecto constructivo, en el que se deberá incluir un estudio acústico para actualizar y ajustar los resultados del estudio incluido en la MPG y en el presente estudio, de conformidad con las soluciones adoptadas en los mismos y con las necesidades ferroviarias de explotación que determine ADIF.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
Con respecto a las zonas verdes y de equipamientos localizadas en zonas de uso mayoritario de tipo terciario, se tendrá en cuenta que los usos de parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia y áreas para la práctica de deportes individuales corresponden acústicamente con las áreas acústicas del tipo a, por lo que se procurará no sobrepasar los valores objetivo correspondientes.

Los suelos destinados a equipamientos sanitario, docente o cultural, deberán considerar especialmente el cumplimiento de los valores objetivo de ruido en función del uso específico que se proponga.

BOCM-20200731-40

Se recomienda que en fase de ejecución y gestión del planeamiento se lleven a cabo estudios acústicos con datos actualizados sobre la composición y emisión acústica del parque móvil que ratifiquen que los resultados obtenidos en fase de planeamiento no han sufrido desviaciones significativas al alza. Para, en caso contrario, diseñar las medidas de apantallamiento acústico, u otras complementarias, necesarias para el logro de los objetivos de calidad de ruido ambiental que establezca la normativa en vigor.

Artículo U.3.5. Protección contra la contaminación por vibraciones

- Los proyectos de urbanización y edificación deben prever las medidas correctoras necesarias de forma que se garantice el cumplimiento de los niveles de percepción vibratoria legalmente establecidos para el ambiente interior de los edificios. Igualmente, todos los proyectos de urbanización, en los casos en que los edificios se encuentren total o parcialmente a menos de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como la define la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), deben incluir un estudio específico de nivel vibraciones producidas por el ferrocarril, en el ambiente interior de dichos edificios, así como de las medidas adoptadas por el proyecto que aseguren que el índice de percepción vibratoria dentro de la edificación no supera el permitido por la normativa sectorial vigente.

- Se deberá realizar un estudio de vibraciones cuando se conozcan los detalles de las operaciones de funcionamiento de la ampliación de vías de alta velocidad (número de circulaciones, velocidades de paso, etc.), para conocer el impacto de esta actuación en un entorno. En su caso se adoptarán las medidas correctoras durante todas las fases del desarrollo de la ampliación ferroviaria, incluida la fase de obras, para no superar los valores límite de vibraciones.

- Se deberán realizar monitoreos de vibraciones en la fase de proyecto y construcción, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria.

Artículo U.3.6. Medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas

- *Fase de obras*:

Como parte del preceptivo Plan de Control de la Erosión según se establece en la OGUA se adoptarán las siguientes medidas:

Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:

- Pavimento resistente a hidrocarburos.
- Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
- Gestión de residuos según tipología.

Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:

- Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.

- Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

BOCM-20200731-40

- Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
- Priorización de actuaciones in-situ y on-site frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas (*off-site*).

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad del suelo y las aguas subterráneas para la fase de obras.

- *Fase de funcionamiento*:

Medidas de prevención de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas en actividades de nueva implantación o que se reubiquen en el ámbito:

- Restricción del empleo de sistemas de almacenamiento y trasiego subterráneo de sustancias peligrosas.
- Adopción de sistemas anti-fugas para los almacenamientos aéreos, como cubetos de retención y sistemas de detección de fugas.

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad de las aguas subterráneas para la fase de operación, y coordinación de éste con los planes de control y seguimiento de las APCS implantadas.

Artículo U.3.7. Consideraciones en relación con la gestión de actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos y, en su caso, las aguas subterráneas:

La gestión de las Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo (APCS) se llevará a cabo conforme a lo expuesto a continuación:

1. Definición de responsabilidades

1.1 La obligación de informar al órgano competente de la Comunidad Autónoma por parte de los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo se establece en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero de 2005) y que se sintetiza en: informe preliminar de situación del suelo, informes complementarios y complementarios de caracterización analítica, informes periódicos de situación, informes de situación por establecimiento, ampliación y clausura de actividad. En el caso de propietarios del suelo dicho artículo marca dos situaciones: instalación de una actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes del suelo, en un suelo sobre el que en el pasado se desarrolló una actividad potencialmente contaminante, o que suponga un cambio de uso del suelo. La Comunidad de Madrid dispone de directrices en relación con las características generales, contenido y tramitación de cada uno de dichos informes.

1.2 De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 18 de 29 de julio de 2011), los obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación (de suelos declarados como contaminados), y previo requerimiento de la Comunidad Autónoma, son los

BOCM-20200731-40

causantes de la contaminación y, subsidiariamente, por este orden, los propietarios de los suelos contaminados y los poseedores de los mismos. El artículo 38 establece las condiciones generales para la realización de recuperaciones voluntarias del suelo. La Comunidad de Madrid dispone de directrices en relación con la tramitación de descontaminaciones voluntarias de suelos.

1.3 No obstante lo anterior, al objeto de garantizar el buen fin de la actuación del desarrollo urbanístico, las labores de investigación y, en su caso, de descontaminación en la gestión y ejecución urbanística se realizará de forma integral por parte de la Junta de Compensación (o Entidad Urbanística) responsable de la ejecución del ámbito de ordenación o, en su caso, de la entidad administrativa responsable de la actuación.

2. Los trabajos de caracterización (Fase I) que no hayan podido completarse, integrantes del ámbito de la MPG, deberán ser completados durante la fase de gestión del ámbitos de ordenación, en el momento en que la Entidad Gestora tenga acceso a los terrenos y éstos puedan ser ocupados.

   A estos efectos, el primer trabajo a elaborar durante la redacción de los proyectos de urbanización será la actualización del inventario llevado a cabo en la presente fase de planificación, el cual será completo, es decir, atenderá a la superficie íntegra de los suelos incluidos en los ámbitos urbanísticos, y no sólo a aquellos que han formado parte de los estudios aquí elaborados en los que se ha detectado una posible presencia de un foco de contaminación.

3. En el plazo de 4 años desde la aprobación de la Ordenación Pormenorizada los trabajos de la Fase I deberán revisarse con el fin de actualizar el diagnóstico ambiental, tanto en el supuesto de la imposibilidad de acceso a los terrenos como en el supuesto de que no hayan comenzado los trabajos de ejecución del planeamiento.

4. Con carácter general, los trabajos de caracterización analítica Fase II quedarán condicionados al momento en el que la Entidad Gestora tenga acceso a las fincas, debiéndose llevar a cabo en la fase de gestión urbanística del ámbito, es decir, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, de modo que los resultados de estos trabajos puedan ser incluidos en éste.

   a. Con independencia del momento temporal en el que se lleve a cabo la Fase II de suelos, ésta consistirá en lo siguiente:

BOCM-20200731-40

Tabla. Definición de las acciones en las categorías en las que se dividen las APCS

Tipo actividad	Color empleado en el Plano nº 2 "Jerarquización de actividades y mapa de riesgo"	Responsabilidad del titular	Protocolo órgano de gestión o, en su caso, administración actuante
APCS activa	Rojo	Según expediente APCS: IPS + IC-CA / IC-CD / IP-CS	Contactar y verificar informes aplicables al titular. ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2
APCS inactiva	Rojo (tramado de líneas)	IPS + IC-CD para clausura	ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2
Vertido incontrolado (APCS)	Rojo (tramado de puntos)	Retirar residuo y verificar suelo remanente (IC-CA)	ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2 y control de accesos
Incertidumbre	Amarillo	Según tipología	Completar ISCA-B-F1 para verificar tipología (APCS o no PCS) y determinar si procede realizar ISCA-B-F2
Actividad No PCS	Sin color	Ninguna	Actualizar ISCA-B-F1
Nada (solar sin uso actual e histórico)	Sin color	Ninguna	Actualizar ISCA-B-F1

a.1. Para cada uno de los focos de contaminación se deberá definir el alcance que deberán tener los informes técnicos recogidos en la tabla, en función de las características de cada foco potencial de contaminación:

a.2. Los estudios técnicos de caracterización de suelos con el contenido antes indicado, deberán remitirse al Órgano competente de la Comunidad de Madrid en la materia, con las medidas a adoptar.

a.3. En el caso de las APCS inactivas el alcance de la investigación deberá ser de detalle (Informe Complementario de Caracterización Detallada) con el fin de completar el expediente de clausura de la actividad.

a.4. En el caso de las APCS que se extienden hacia otros ámbitos colindantes, la estrategia debe contemplar la aplicación del protocolo para el conjunto de la APCS y acometer de forma integral los trabajos de caracterización analítica a medida que se materialice el desarrollo de cada APE.

a.5. Para el caso de instalaciones industriales que sea necesario desmantelar para conocer el estado de calidad del suelo, la Fase II y, en su caso, sucesivas, se deberá supeditar a la fase de demolición de dicha instalación. Para que esto resulte posible, durante la redacción de los proyectos de urbanización se deberá remitir al órgano competente de la Comunidad de Madrid en la materia, la información sobre la instalación que permita establecer las condiciones a tener en cuenta durante el desmantelamiento (demolición) de la misma. Estas condiciones se incluirán en la documentación que se aporte para la aprobación

BOCM-20200731-40

de los proyectos de urbanización.

5. En el caso de la existencia de fincas concretas cuyos terrenos no hayan sido aportados a la Junta de Compensación en los plazos establecidos, no teniendo la Entidad Gestora acceso a las mismas hasta que finalice el proceso de expropiación o procedimiento que se habilite, los trabajos de caracterización indicados podrán diferirse al momento en el que se produzca la ocupación legal de los terrenos por ésta. En tal caso, podrá ser aprobado el Proyecto de Urbanización condicionado a la realización posterior de estos trabajos, cuyos resultados deberán ser informados por esta Área con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras de urbanización en este emplazamiento.

6. Para las actividades en funcionamiento sometidas a Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, será de aplicación su artículo 3.4, debiendo presentar el correspondiente Informe de Situación por clausura de actividad potencialmente contaminante, cuando ésta se produzca. Las prescripciones que se establezcan en la Resolución que se emita desde esta Dirección General deberán incluirse en la normativa o condiciones específicas de los proyectos correspondientes en función del nivel de desarrollo del ámbito en ese momento, proyecto de urbanización, o edificación en su caso. Al igual que en el supuesto anterior, podrá ser aprobado el Proyecto de Urbanización del Ámbito de Ordenación, condicionado a la realización de los trabajos de caracterización en este emplazamiento, con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización/edificación.

7. Si hasta la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de los ámbitos de actuación se detectasen, tanto la implantación de nuevas instalaciones potencialmente contaminantes como su clausura, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

8. Tratamiento de actividades que hayan iniciado un procedimiento de recuperación de suelos con anterioridad al, inicio de redacción del proyecto de urbanización:

    a. Se evaluará la necesidad de realizar una campaña de caracterización analítica que permita, en su caso, actualizar y contrastar los resultados de los trabajos de descontaminación, llevándose a cabo una valoración cuantitativa del riesgo residual con vistas a determinar la viabilidad de los usos más sensibles (residenciales, equipamientos educativos, de salud y deportivos y zonas verdes) de acuerdo con los posibles niveles de contaminación remanentes en el emplazamiento.

    b. En caso de que la estimación del riesgo residual así lo indique, se considera oportuno valorar la opción de acordar con el titular de la actividad la continuación de los trabajos de remediación hasta niveles compatibles con los usos anteriormente referidos.

Artículo U.3.8. Sanidad Ambiental:

- Todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 m), depósito de la red de distribución o remodelación de la existente, la autoridad sanitaria (D.G. de Salud Pública) elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor (art 13.2 del R.D. 140/2003).

BOCM-20200731-40

- Durante los trabajos de instalación de infraestructuras de servicios y su consecuente movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.

- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Madrid.

- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".

- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Artículo U.4 Condiciones particulares relativas a las zonas verdes y arbolado.

Artículo U.4.1 Zonas Verdes

La reutilización de aguas depuradas procedentes de depuración o reutilización de la red de pluviales, con el consiguiente tratamiento, para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de habitabilidad y confort, que justifique la inclusión de elementos para aumentar la calidad de las zonas verdes y espacios públicos, entre otros:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y/o con elementos temporales o permanentes de sombreado que posibiliten un adecuado sombreamiento de los espacios desde la recepción de la urbanización. Todos los elementos artificiales de sombreado tendrán acabados de tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios

BOCM-20200731-40

exteriores o bien contarán con paneles fotovoltaicos integrados. Se deberán garantizar dos horas de soleamiento en el solsticio de invierno, a excepción de cuando por la forma urbana circundante no sea posible, y dos horas de sombra en al menos un 20% de la superficie en el solsticio de verano.
- Empleo de elementos de agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y refrigeración del aire circundante en verano, en los espacios de máximo tránsito y estancia peatonal. Se incluirán fuentes públicas de agua potable de manera que en todos los puntos haya un mínimo de una fuente en un radio de 500 metros
- Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.

En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios residenciales durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

En las parcelas con números 17, 18 y 19 los Proyectos de Urbanización deberán incluir un 60% mínimo de cobertura vegetal en planta sobre la superficie urbanizada tota, referida a los portes adultos de los ejemplares arbóreos.

Artículo U.4.2 Arbolado

- Se deberán mantener los ejemplares valiosos integrados en zonas verdes resultantes, para lo cual no solo se ha de tener en cuenta su coincidencia planimétrica, sino también su compatibilidad con las nuevas rasantes que se generen.
- Determinados géneros como *Abies*, *Betula*, *Arbutus*, *Fagus* y la pinácea *Pinus wallichiana*, deberán ser objeto de especial consideración respecto a su destino final.
- Se deberá primar siempre el mantenimiento *in situ* del arbolado frente a otras alternativas, particularmente del clasificado en los niveles 1 y 2 por la documentación de la MPG.
- La retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.
- El diseño de los nuevos espacios verdes y arbolamientos debe contemplar las prescripciones del Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad, en particular del Plan Director de Zonas Verdes.
- Si en la zona estudiada estuviese presente algún árbol singular o jardín de interés, se tendrán en cuenta las obligaciones administrativas y técnicas pertinentes antes de realizar acción alguna sobre dichos elementos.
- La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de edificación) y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación.
- En los proyectos de edificación se acometerá un estudio de integración del arbolado y su objetivo será conservar el arbolado que se encuentre en parcelas donde se construirán las edificaciones. Este estudio evaluará si las interferencias con las edificaciones propuestas permiten la integración, trasplante, o en su caso, tala de los árboles catalogados como afectados por “Estudio de integración” en el estudio de arbolado.

BOCM-20200731-40

- Deberá tenerse en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras a la hora de determinar los taxones a implantar en las zonas verdes. Igualmente, debería procederse de forma general en el transcurso del desarrollo proyectado, a la retirada, previa autorización, de los ejemplares pertenecientes a las especies del catálogo.
- Debe considerarse la plantación de especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.
- Se deberán tener en consideración posibles efectos colaterales derivados de la propia actividad de los ámbitos en aquellas zonas dentro de los límites de la MPG, pero fuera de los ámbitos.
- Para el arbolado de alineación, en caso de diseñarse tipologías de alcorques corridos, elegirá correctamente su ubicación sin generalizar su utilización.
- Siempre que sea técnicamente posible, la cobertura de tierra en las zonas verdes diseñadas sobre losa tendrán un espesor mínimo de 1 metro.

Artículo U.4.3 Disponibilidad del recurso hídrico

En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

Artículo U.5. Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU)

A los efectos de garantizar la necesaria coherencia de las nuevas actuaciones con el contenido del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU), los Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del presente APE deberán incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el PCPU.

Artículo U.6. Normas derivadas del Estudio de Tráfico y Movilidad

En las secciones de viario definidas en el o los Proyectos de Urbanización, deberán ser tenidas en consideración aquellas medidas tendentes a la reducción del impacto del tráfico en el medioambiente urbano. Para ello, se considerarán las dimensiones estrictas de los carriles, según las categorías del viario definidas en la Instrucción de la Vía Pública o normativa que la sustituya. Además, en dicho Proyecto se analizará otras medidas activas, como son la regulación de la carga y descarga, la regulación del aparcamiento en superficie u otras similares, que generen una mejora del modelo de movilidad sostenible.

También, como parte del citado Proyecto, se incorporará un Estudio de semaforización y regulación de tráfico, que más allá de las medidas que permitan la gestión del viario, tendrán en consideración la posibilidad de introducir elementos de gestión inteligente del tráfico para la reducción de las emisiones, tanto acústicas como atmosféricas.

BOCM-20200731-40

Artículo U.7. Normas sectoriales

Artículo U.7.1 Canal de Isabel II

Se deberá solicitar informe previo y vinculante de Canal de Isabel II para la aprobación de los respectivos proyectos de urbanización, el cual versará sobre la suficiencia y estado de desarrollo de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la correcta prestación de los servicios que gestiona en la ciudad de Madrid y en su ámbito de competencia. Del mismo modo, los proyectos de urbanización en los que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano, de saneamiento de agua residual y de reutilización deberán contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A.

La concesión de licencias de edificación estará condicionada a la previa ejecución y puesta en funcionamiento de las siguientes infraestructuras hidráulicas (i) La red de saneamiento y su conexión exterior. Para los suelos cuya cuenca de vertido desemboca en la EDAR Valdebebas, la conexión exterior incluye el emisario, el tanque anti-DSU y la ampliación de la EDAR; (ii) La conducción de distribución de agua de diámetro 800 mm común a los ámbitos de actuación, y la ampliación de los equipos de bombeo de la elevadora de Plaza de Castilla, (iii) El retranquero de arterias, canales y tuberías de aducción existentes del Canal de Isabel II.; (iv) El nuevo depósito en Valdelatas y las conducciones que lo alimentan y conectan con el nudo del Olivar; (v) La nueva tubería de 1800 mm de ampliación de capacidad del Canal de Santillana, entre Valdelatas y el nudo del Olivar; (vi) El depósito y la red general de distribución de agua regenerada. Esta condición aplicará tanto al régimen ordinario de concesión de licencias de edificación, en base a los artículos 18.2 d) y 20.3 de la LSCM, como al régimen de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación en base al artículo 1.4.4 de las NN.UU del PGOUM. Será condición para llevar a cabo la recepción de las correspondientes obras de urbanización de los ámbitos de planeamiento que esté finalizada la ejecución de las infraestructuras hidráulicas para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito urbanístico a tramitar.
Se deberá ejecutar un nuevo depósito en el interior del ámbito, con capacidad suficiente para regular la demanda de riego de las zonas verdes así como una nueva conducción de agua regenerada desde la red ya ejecutada hasta el nuevo depósito. Se diseñarán los sistemas de impulsión y un nuevo depósito, que garantice como mínimo la demanda del día medio del mes de máximo consumo de toda la zona atendida desde el depósito. Las redes de conducción se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimento a la normativa municipal y redes de reutilización del Canal de Isabel II.

Las instalaciones del Canal de Isabel II deberán contar con la conformidad técnica de la Subdirección de Conservación de Infraestructuras de Abastecimiento del Canal de Isabel II.

El Proyecto de red de distribución de agua se remitirá a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II.

El Proyecto de la red de saneamiento se remitirá al Departamento de Tecnología de Alcantarillado del Canal de Isabel II.

El Proyecto de red de agua regenerada requerirá la conformidad técnica de la Dirección General del Agua del Ayuntamiento de Madrid.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.
Será necesario obtener autorización por parte del Canal de Isabel II para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento o a suelos adscritos a Canal de Isabel II.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Tanto en las arterias, canales, así como tuberías principales de agua regenerada existentes, como en los que vayan a retranquearse, la altura de tierras sobre ellas no podrá ser mayor de 3 metros sobre la generatriz superior. En el caso que no se pueda cumplir esta condición, se construirán las galerías de servicio con la sección definida en las Normas de Abastecimiento de Canal de Isabel II en el apartado “IV.6.2 Cruce de nueva infraestructura lineal sobre tubería existente o prevista”, o la que determinen los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II”.

Se instalarán prismas de 6 tubos de 110 mm en el retranqueo de las conducciones existentes, así como en las nuevas grandes conducciones a ejecutar.
Para la definición de las características tanto de las conexiones arriba señaladas como de la ampliación de la Estación Elevadora, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto

BOCM-20200731-40

con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de esta Empresa, así como para la definición y características de los puntos de conexión establecidos.
Los proyectos de las nuevas conducciones y de las redes de distribución de agua para consumo humano incluidos en los Proyectos de Urbanización deberán recoger la parte de las conexiones anteriormente descritas que les correspondan, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

Respecto a la afección a infraestructuras de abastecimiento existentes:

En cuanto a las infraestructuras hidráulicas existentes de abastecimiento y pertenecientes a la Red General de Infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A. que puedan verse afectadas se deberá solicitar al Área Cartografía y GIS de Canal de Isabel II los planos actualizados de las redes.
El trazado de las conducciones retranqueadas será tal que el codo máximo sea de 45º.
Para coordinar las afecciones a las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento existentes y realizar las adecuaciones, retranqueos, protecciones y demás actuaciones necesarias de las infraestructuras y conducciones que se pudiesen ver afectadas por la ordenación del ámbito o por las obras de urbanización a desarrollar en él, se deberán poner en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de Canal de Isabel II S.A. para definir los trabajos, actuaciones a realizar y la vigilancia de las mismas.
Respecto a las afecciones a terrenos propiedad de Canal de Isabel II deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Patrimonio de esta Empresa.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

Se deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior* a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II S.A. debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Conforme al vigente Real Decreto 1620/2007, con las instalaciones existentes del Canal Isabel II S.A. solo puede suministrar actualmente agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas contempladas en el ámbito del APE. No obstante, dado que el uso de agua regenerada para el riego de jardines privados y la descarga de aparatos sanitarios (consumo de inodoros) implica la reducción en el consumo de agua potable, Canal de Isabel II no descarta que, en un futuro a medio o largo plazo, se amplíe el nivel actual de calidad del agua regenerada suministrada a calidad 1.1. En consecuencia y mientras esta circunstancia no se cumpla, el empleo para estos usos con la calidad 1.2 actualmente disponible, requerirá la instalación de equipamientos adicionales interiores para la transformación de la calidad 1.2 a 1.1 en fincas, edificios, viviendas, etc., que tendrán que ser autorizados, costeados, instalados y mantenidos por sus propietarios. En la actualidad, la autorización de estos usos está condicionada por el R.D. 1620/2007 a la obligatoriedad de la presencia de doble circuito señalizado en todos sus tramos hasta el punto de uso.

En los proyectos de urbanización, el diseño de la red de agua regenerada deberá cumplir con el Plan Hidrológico del Tajo, Anexo nº1 de las normas para redes de reutilización; R.D. 1620/07 sobre el régimen jurídicos de la reutilización de las aguas depuradas; Condiciones de cada concesión de E.D.A.R. y autorización de uso emitida por la CH del Tajo, además de la normativa del Canal de Isabel II y el Título V-Recursos Hídricos Alternativos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del agua en la Ciudad de Madrid, o normativas que las sustituyan.
El dimensionamiento del bombeo a instalar en el depósito de Montercamelo, se analizará la disponibilidad de espacio en la caseta de bombas.
Se deberá solicitar informe de viabilidad de conexión exterior a la red de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II S.A. y su uso para riego de zonas verdes públicas.
Para la determinación del volumen de regulación de agua regenerada se atenderá a los volúmenes que finalmente serán autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la reutilización de aguas depuradas, autorización que deberá solicitar el Ayuntamiento de Madrid como titular de la EDAR del Sistema “Madrid” de Saneamiento y Depuración.

BOCM-20200731-40

Respecto a la red de alcantarillado:

La red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización, así como el nuevo colector, deberán cumplir con los requisitos técnicos desarrollados en la *Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos* del Ayuntamiento de Madrid y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación. En cualquier caso, dichos proyectos deberán incluir un modelo de la red aguas abajo para poder determinar si la red unitaria es capaz de asumir los caudales de agua residual, sin comprometer los andenes en tiempo seco, y si la escorrentía que generará el ámbito podrá asumirse por los colectores unitarios sin provocar inundaciones para el periodo de retorno al menos 10 años.

Así mismo, se deberán plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS} para reducir la escorrentía en origen.

Todas las infraestructuras principales de saneamiento y depuración y de agua regenerada deberán llevar en lugar de tritubo, los prismas de 6 tubos de 110 mm.

Respecto a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A.:

Se contempla el régimen establecido por el artículo 7.13.6 de las NNUU PGM 97 sobre "Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua".

Se dispone la necesidad de obtener conformidad técnica previa de Canal de Isabel II para cualquier intervención y/o afección sobre las infraestructuras que tiene adscritas, así como las autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y reutilización. Dicho precepto establecerá que el coste por los retranqueos de las infraestructuras hidráulicas será asumido por los sujetos obligados por el ordenamiento jurídico-urbanístico a costear los gastos de urbanización de la actuación de transformación urbanística, sin que pueda ser imputado y/o repercutido a Canal de Isabel II.

En el supuesto de que las franjas por Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) se proyecten sobre parcelas susceptibles de albergar edificabilidad, ya sea esta pública o lucrativa, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones (consultar las servidumbres marcadas en los planos O-5 y el trazado orientativo de las BIAs y FPs en los planos O-04):

- Canal de Isabel II emitirá un informe técnico vinculante sobre el proyecto de edificación con carácter previo a su autorización administrativa, por la fórmula vigente en cada momento.
- El proyecto técnico de edificación de las parcelas afectadas por BIA y FP incorporará las soluciones constructivas que Canal de Isabel II considere convenientes para garantizar la indemnidad estructural de las conducciones y su adecuada explotación, sin que se puedan repercutir a Canal de Isabel II los sobrecostes en que dichas soluciones pudieran incurrir.
- El Proyecto de Reparcelación gravará con los condicionantes indicados en los dos puntos anteriores las parcelas afectadas por las BIA y FP.

Las franjas de protección serán de 10 metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.
Para las zonas verdes o zonas ajardinadas que se encuentren superpuestas al trazado de las BIA y FP, y en general a cualquier infraestructura hidráulica, se establece la prohibición de efectuar plantaciones de especies vegetales cuyas raíces puedan comprometer la indemnidad estructural de las conducciones que discurran por aquellas. A tales efectos, se recabará la conformidad técnica previa de Canal de Isabel II respecto de los proyectos de ajardinamiento de

BOCM-20200731-40

las citadas zonas, en los cuales se procurará establecer recorridos interiores cuyo trazadocoincida con las arterias de abastecimiento, sin plantaciones y accesibles para los vehículos de Canal de Isabel II a fin de facilitar su acceso.

Se deberá dejar un camino transitable para vehículos sobre las trazas de arterias que discurran por zonas verdes, con el fin de garantizar la correcta explotación de las conducciones.

Artículo U.7.2 Estudio hidrológico y de saneamiento (Decreto 170/98)

Se diseñará una red de saneamiento unitaria, con capacidad suficiente para absorber tanto las aguas fecales como pluviales generadas en el APE 05.31, y que conectará con la red unitaria de saneamiento municipal del Ayuntamiento de Madrid.

Afección a los cauces receptores

Se garantizará que las dimensiones de la red de saneamiento unitaria no afectarán a los cauces por vertidos de aguas residuales sin depurar. A estos efectos, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes del sistema de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

El establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT

Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico:

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos. En cualquier caso, .la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo (art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Aguas de escorrentía:

De acuerdo con el art. 259 ter b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales, instalaciones de depuración:

La nueva estación de depuración de aguas residuales que preste servicio a los ámbitos de ordenación, deberá prever la eliminación de nitrógeno y fósforo cuando sus dimensiones superen los 10.000 habitantes equivalentes y la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua. Esta condición podrá ser de aplicación en aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Artículo U.7.3 Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid

Los proyectos de construcción de infraestructuras que se diseñen como desarrollo de la Modificación Puntual del PGM97 y de la ordenación de sus ámbitos y que afecten a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán remitirse a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para su informe.

La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de

BOCM-20200731-40

las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido).

Artículo U.8 Vías Pecuarias

Artículo U.8.1: Condiciones urbanas:

Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.

El Proyecto de Urbanización del ámbito donde se situará el nuevo trazado de la vía pecuaria, deberá recoger lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- Camino central de zahorra compactada/aripack de alrededor de 4-5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (mojón institucional) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En el cruce de la vía pecuaria con viario rodado se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de peatones
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto (adoquín, hormigón labrado en tonos terroso, etc).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN (E)

Artículo E.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con la vía pública

Será de aplicación lo determinado en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Madrid, complementada por los siguientes condicionantes:

- Cimentación:

  Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.

- Prohibición de ocupación de terreno vial:

  No podrá sobresalir fuera de la alineación exterior ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto lo regulado en relación con salientes, vuelos, cornisas y aleros.

- Ocupación de la vía pública por causa de las obras:

  En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la calle y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

  En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de un (1) metro de ancho mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

  Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

  La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

  La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos:

  Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de las obras.

- Injertos y acometidas a los servicios urbanos:

  Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

BOCM-20200731-40

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal del Ayuntamiento o de las propias Compañías suministradoras de los servicios, o bajo su supervisión.

- Limpieza de obras:

  No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

  El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos:

  Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones:

  Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo E.2. Normas relativas a los proyectos de edificación y obras ordinarias de urbanización que afecten al dominio público ferroviario o a suelos de titularidad de GRUPO RENFE (RENFE- Operadora y RENFE Fabricación y Mantenimiento S.M.E, S.A.)

Artículo E.2.1. Autorización

Todas las obras incluidas en las zonas de afección ferroviaria definidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF) deberán contar con la preceptiva autorización emitida por ADIF. Si el titular del suelo afectado por la obra fuese Grupo RENFE se requerirá la autorización de dicha empresa.

Todos los elementos que afecten al funcionamiento del servicio ferroviario, como son las salidas de emergencia, tendrán su ajuste definitivo en los proyectos constructivos incorporando para ello las determinaciones que se establezcan por parte de ADIF, y quedando vinculados al Sistema General Ferroviario.

Artículo E.2.2. Procedimiento y plazos

A los efectos de obtención de la autorización señalada en el artículo anterior, se establecen los siguientes procedimientos y plazos:

1. Anteproyectos de edificación y de obras ordinarias de urbanización

Se presentarán al ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, cuando afecten a suelos incluidos en las zonas de afección ferroviaria, y/o a Grupo RENFE, cuando afecten a suelos de su titularidad, para que manifiesten su autorización o emitan informe con los eventuales condicionantes que se establezcan conforme al artículo 16 de la LSF.

2. Proyectos de Ejecución de urbanización y edificación

Recogerán los posibles condicionantes que ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, y/o Grupo RENFE hayan establecido en la fase de Anteproyectos. ADIF-ADIF ALTA VELOCIDAD y/o Grupo

BOCM-20200731-40

RENFE deberán expresar su autorización o emitir informe de eventuales condicionantes conforme al artículo 16 de la LSF. En caso de haber condicionantes, éstos se recogerán en dichos Proyectos antes del comienzo de las obras.

3. Licencia de obras

Para la obtención de la correspondiente licencia de edificación y/o urbanización, será requisito indispensable que ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, respecto a las zonas de afección ferroviaria, y Grupo RENFE, respecto a los suelos de su titularidad, hayan informado favorablemente con carácter previo y por escrito la solución técnica del correspondiente proyecto en lo que respecta a las posibles afecciones, tanto de las edificaciones como de la urbanización.

Se presentará solicitud de autorización al ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD de acuerdo con el artículo 16 de la LSF, o normativa en vigor que la sustituya.

4. Ejecución de obras

No se podrán iniciar las obras sin que el ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, en los suelos incluidos en las zonas de afección ferroviaria, y/o Grupo RENFE, en los suelos de su titularidad, hayan extendido un acta de conformidad al replanteo. A estos efectos, el interesado pondrá en su conocimiento la fecha de inicio de las obras con una antelación mínima de diez días.

Si el ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD entendiera que las obras en ejecución se desvían del proyecto presentado y autorizado, podrá paralizar las mismas según dispone el artículo 33.2 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector Ferroviario.

5. Puesta en servicio de las obras

Con una antelación mínima de 10 días a la finalización de las obras, y previamente en su puesta al servicio, se solicitará del ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD la emisión de un acta de conformidad, de acuerdo con el artículo 33.4 del Reglamento del Sector Ferroviario o normativa en vigor que la sustituya.

Artículo E.2.3. Condiciones especiales de las parcelas con calificación superpuesta sobre parcelas de instalaciones ferroviarias y parcelas adyacentes

La delimitación del dominio público, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación de se definen según lo dispuesto en el Capítulo III de la LSF y del Reglamento que la desarrolla.

La Línea Límite de Edificación no es de aplicación en el caso de parcelas con calificación superpuesta o pasos transversales sobre el Sistema General Ferroviario.

En las parcelas que se encuentren afectadas por las zonas de Dominio Público y de Protección, y Línea Límite de Edificación del ferrocarril definidas en la Ley del Sector Ferroviario y en su Reglamento, se tendrán en cuenta las disposiciones de la legislación vigente que pudieran afectar a la implantación de usos o a las construcciones e instalaciones y, en concreto, deberán ser tenidas en cuenta las siguientes determinaciones:

- En los proyectos de urbanización y edificación que afecten al Dominio Público ferroviario o a los suelos de titularidad de Grupo RENFE, se asumirán por los promotores las directrices, condiciones y requerimientos funcionales que establezcan tanto ADIF como el Ministerio de Fomento en suelos de dominio público ferroviario, como Grupo RENFE en suelos de su titularidad, según el procedimiento establecido para la definición y ejecución de las obras de urbanización y edificación sobre el dominio público ferroviario y sobre terrenos titularidad de Grupo RENFE, que será el establecido en los correspondientes artículos U.2 y E.2. de los Anexos Normativos 2 y 3 respectivamente.

BOCM-20200731-40

- Con carácter general, el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas (saneamiento, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, etc.), sobre el Sistema General Ferroviario determinarán que estas estén situadas y discurran por encima de la impermeabilización sobre la cara superior de la losa de cubrimiento, siendo compatibles con la infraestructura ferroviaria bajo rasante. No obstante lo anterior será posible estudiar otras soluciones técnicas concretas en el Proyecto de Urbanización.

- Igualmente con carácter general, todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante. No obstante lo anterior, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

- ADIF y RENFE-Operadora en coordinación con este, requerirán para dar su autorización a las soluciones técnicas que el Proyecto de Urbanización recoja para la posible implantación de arbolado y/o láminas de agua sobre la cobertura de la infraestructura ferroviaria, unas condiciones especialmente rigurosas, de forma que se garanticen, la indemnidad de la estructura de cubrimiento, su impermeabilización, etc., y la seguridad del funcionamiento del servicio ferroviario de conformidad con la LSF.

- Cualquier construcción, estructura o instalación de condición permanente o temporal situada sobre el sistema General Ferroviario, no prevista en el Proyecto de Urbanización y que transmita cargas, vibraciones o tracciones a las losas de cubrimiento de las vías o que puedan dañar la impermeabilización, deberá contar con autorización, previa y por escrito, emitida por ADIF, y RENFE-Operadora en coordinación con este.
  Entre otras, y sin carácter exhaustivo, podemos enumerar: pérgolas, marquesinas, kioscos, carpas, casetas, almacenes, puestos de venta, mercadillos, depósitos, fuentes, estanques, piscinas, pistas deportivas, monopostes, pantallas, escenarios, vallas publicitarias, atracciones de feria, etc.

- Se deberá garantizar el paso de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios por encima de la estructura de cubrimiento de vías sin perturbar su uso normal y su mantenimiento a lo largo del tiempo.

- Los Proyectos de Urbanización y Edificación deberán incluir los espacios de accesos, ventilaciones, huecos para las subestaciones eléctricas y otros elementos complementarios y/o auxiliares que se recojan en los proyectos ferroviarios o de cubrimiento de vías, este último, a su vez, deberán tener en cuenta las necesidades técnicas derivadas de los diferentes usos implantados sobre la losa de cobertura de vías, coordinándose los diferentes proyectos, siempre que ello sea posible.

- Los sobrecostes derivados de la implantación de las edificaciones sobre el cubrimiento de vías -por encima de las condiciones de sobrecarga, impermeabilización y estanqueidad debidas exclusivamente a la estructura del cubrimiento de vías- deberán ser asumidos por los titulares de la futura edificación. La participación del Ayuntamiento y el resto de los gestores en los costes derivados de la estructura del cubrimiento se concretará en las diferentes fases del proceso de gestión y ejecución del APE.

- La losa de cubrimiento de vías deberá proyectarse y ejecutarse con una disposición tal que sus apoyos y luces resulten compatibles con las infraestructuras ferroviarias actuales y con las estimaciones que realice ADIF y/o el Ministerio de Fomento, en suelos de dominio público ferroviario, y RENFE –Operadora, en suelos de su titularidad, para

BOCM-20200731-40

garantizar su futura transformación. Asimismo, cualquier instalación ferroviaria o proyecto de cubrimiento de vías que se vaya a ejecutar a partir de la aprobación definitiva de la MPG y sus ordenaciones pormenorizadas, deben garantizar su viabilidad y compatibilidad recíproca. El procedimiento de ejecución y puesta en servicio de las obras está regulado en el artículo U.2 del Anexo Normativo 2.

Artículo E.3. Normativa sobre autorizaciones en materia de afecciones aeronáuticas

Parte del ámbito de la MPG está incluida en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1080/2009 por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas. La ejecución, en la parte afectada, de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

Artículo E.3.1 Normas relativas a las servidumbres aeronáuticas

Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, aerogeneradores incluidas las palas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y cualquier otro, ni siquiera temporalmente en fase de construcción como grúas, pértigas, bombas de hormigonado u otros, podrán rebasar la cota máxima de techo aeronáutico establecida en la serie de planos O-0.5 “Condiciones de la Edificación”.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento

BOCM-20200731-40

de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En la parte del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por el real decreto 1080/2009 por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

En aquellas zonas del ámbito de ordenación que no se encuentren situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 1080/2009, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Para aquellas edificaciones e instalaciones que superen los cien (100) m de altura sobre la rasante de la calle a la que den frente, podrá exigirse la presentación de un estudio de balizamiento e iluminación que, a juicio de la autoridad aeronáutica, cumpla con sus requerimientos de seguridad para la navegación aérea. Del cumplimiento de dicha obligación será responsable el Ayuntamiento de Madrid.

En los edificios e instalaciones previstas en el APE no se autorizará la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para Sociedad de Información (SETSI).

Artículo E.4. Normas de compatibilidad para servicios infraestructurales

Serán compatibles con todos los usos lucrativos, en las condiciones establecidas en esta Norma, los siguientes servicios infraestructurales:

- Centros de transformación de energía eléctrica
- Redes de calor y frío centralizadas de alta eficiencia
- Instalaciones de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, explotación del potencial energético del subsuelo y aprovechamiento energético de residuos o vertidos
- Instalaciones que permitan la reducción de emisiones de la gestión de residuos, como sistemas neumáticos centralizados

Para los usos no lucrativos será de aplicación lo establecido en los artículos 7.13 y 7.14.3 de las NNUU del PGM 97.

BOCM-20200731-40

Artículo E.5 Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad

Artículo E.5.1. Condiciones generales

a) Para los espacios libres interiores de manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá considerar la superficie vegetal de la urbanización de la parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal.

b) Para el ajardinamiento del espacio interior libre de la manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.

- Se utilizará como referente el manual "Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid", elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad de Madrid.
  Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua "Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes" o normativa que lo sustituya.

- Se cumplirán las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua. Se establecerá una reducción adicional del 20% respecto a la reducción de la superficie de césped fijada en la Ordenanza.

c) La urbanización interior de parcela deberá incluir una superficie permeable equivalente a un mínimo de un 50% de la superficie total libre de la parcela, excluyendo la huella del edificio, piscinas o elementos de mobiliario urbano o juegos de niños. Tendrán la consideración de superficies permeables las que establece la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, así como las superficies vegetales. Los acabados superficiales de las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

d) Los Proyectos de Edificación deberá demostrar la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela de gestión propia, mediante sistemas de infiltración y/o captación, almacenamiento y reutilización, para un periodo de retorno de 10 años. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento.

e) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o Anexo específico para valorar prioritariamente la reutilización de aguas pluviales y/o grises de generación propia o cualquier otra fuente hídrica para usos compatibles dentro de la parcela y/o de los inmuebles según las directrices de la Ordenanza de Gestión y uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006, BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, siempre que los recursos hídricos de generación propia u otras fuentes garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia

BOCM-20200731-40

a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento, de manera que las aguas pluviales que no se reutilicen en el edificio se viertan a la red de pluviales. Los excedentes de la generación de grises en inmuebles se verterán a la red de saneamiento.

f) El diseño del ajardinamiento interior de parcela deberá cumplir las directrices de "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Para el uso de riego privado se deberá priorizar el uso de recursos hídricos alternativos generados in situ en la propia parcela o de manera mancomunada para varias parcelas con base en sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia y sistemas de reciclado de aguas grises, o cualquier otra fuente hídrica, siempre que estos garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Únicamente, cuando se justifique ante el órgano municipal competente la inviabilidad del uso de recursos hídricos alternativos generados in situ, se podrá emplear agua para consumo humano.

g) Todos los inmuebles, cualquiera que sea su uso, deberán incorporar elementos de fontanería para reducción de consumos de agua según los requisitos establecidos en la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, con una reducción adicional del 10% sobre los caudales máximos establecidos para grifos y duchas.

h) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico sobre medidas pasivas, ahorro, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de electrificación y disminución de la demanda energética, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables "in situ", incluyendo el aprovechamiento energético del subsuelo (geotermia), con el objetivo de garantizar que el edificio cumpla el nivel más alto de calificación energética vigente, superando el estándar de "edificio de consumo energético casi nulo" y aspirando a conseguir edificios de energía positiva. En dicho estudio se justificará el cumplimiento del nivel más alto de calificación energética según la normativa local/nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directrices posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.

El consumo de *energía primaria no renovable* (Cep,nren) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio del APE, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 70% del valor límite (Cep,nren, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya. A tales efectos, se podrá considerar en el balance la generación de energía renovable fuera del ámbito, sí está ligada al ámbito del APE por acuerdos de suministro compatible con la filosofía de Cero Emisiones asociadas al ámbito.

El consumo de *energía primaria total* (Cep,tot) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 85% del valor límite (Cep,tot, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya

i) Los acabados superficiales no vegetales de la envolvente de los edificios y de las superficies pavimentadas en los espacios libres de parcela utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

BOCM-20200731-40

j) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar al menos los siguientes aspectos:
   - Seguridad de las zonas libres de parcela y de zonas comunes del inmueble mediante estrategias de visibilidad y comunicación.
   - Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.

k) Los Proyectos de edificación para torres de más de 25 plantas deberán incluir un estudio o anexo específico que justifique las condiciones de confort en la base de la torre y que incluya al menos los siguiente:
   - Estudio de las condiciones de confort y seguridad ante el viento, así como propuesta de las medidas necesarias para mitigar el disconfort.
   - Estudio de las condiciones de confort térmico en las zonas libres en la base así como propuesta de las medidas necesarias para mitigar el disconfort.

l) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación, permitiéndose su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará según lo referido en las condiciones particulares relativas a cada uso (residencial en artículo E.5.4, terciario en artículo E5.5, dotacional en artículo 5.4.6)

Artículo E.5.2 Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.

Como criterio general se adoptarán las siguientes medidas:

Uso de edificios pantalla

- Se recomienda la ubicación de usos terciarios cercanos a las fuentes de ruido que funcionen como apantallamiento de los edificios residenciales y dotacionales.

Usos protegidos

- Se recomienda la orientación de las estancias más sensibles alejadas de las fuentes de ruido.

Documento básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación

- Se recuerda la obligación del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el documento básico DB-HR del Código Técnico de Edificación, o normativa que lo sustituya.

Se adoptarán, en su caso, las medidas necesarias para garantizar que no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.

BOCM-20200731-40

Artículo E.5.3 Protección contra la contaminación por vibraciones:

- Los proyectos constructivos en las zonas inmediatamente anejas a las vías de ferrocarril, deberían incluir un estudio específico de vibraciones para asegurar el cumplimiento de los niveles a nivel de calle y en el interior de las construcciones.
- Para la obtención de la Licencia de Obras, los proyectos de edificación, en los casos en que los edificios se encuentren total o parcialmente a menos de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como la define la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), deben incluir un estudio específico de vibración y prever las medidas correctoras necesarias de forma que se garantice el cumplimiento de los niveles de percepción vibratoria legalmente establecidos para el ambiente interior de los edificios.

  La relación de parcelas afectadas por estas medidas en el APE se encuentra grafiada en el plano O-0.4 Compatibilidad con afecciones y servidumbres.

- Las áreas incluidas en los buffers de afección por vibraciones, tanto para las vías del Sistema General Ferroviario como para Metro, no suponen que esté prohibida la construcción residencial o protegida, sino que los edificios incluidos en estas áreas deberán tener un especial control en la fase de proyecto, y especialmente en la fase de construcción, realizando mediciones vibratorias en cada etapa de la construcción, de forma que se asegure que no habrá superaciones. En caso de que se detectaran problemas al paso de los ferrocarriles, se deberán interponer sistemas antivibratorios en las zapatas del edificio con el fin de atenuar dichas vibraciones.

- En caso que futuros proyectos de remodelación de las vías o de la futura estación de Chamartín pudieran modificar la situación existente en cuanto a la emisión de vibraciones como consecuencia de introducir un mayor número de circulaciones, otro tipo de material rodante, etc.…, las medidas correctoras se deberían aplicar sobre la infraestructura mediante mantas antiimpactos u otras medidas correctoras ya habituales en este tipo de proyectos.

- Se recomienda realizar mediciones de ruidos secundarios procedentes de vibraciones en los edificios de uso residencial contiguos a las parcelas afectadas de forma directa, para vigilar que no se produzcan superaciones conforme a los umbrales establecidos en la normativa de aplicación. En caso de detectarse superaciones se deberán realizar modificaciones en el proyecto de construcción encaminadas a reducir la transmisión de vibraciones, o bien aumentar el aislamiento de los cerramientos para que el ruido generado sea menor.

- Se recomienda la realización de monitoreos de vibraciones en la fase de edificación, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria. Los edificios afectados por esta medida serán los incluidos en la banda de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria.

- Se deberá realizar un estudio de vibraciones cuando se conozcan los detalles de las operaciones de funcionamiento de la ampliación de vías de alta velocidad (número de circulaciones, velocidades de paso, etc.), para conocer el impacto de esta actuación en el entorno. En su caso se adoptarán las medidas correctoras durante todas las fases del desarrollo de la ampliación ferroviaria, incluida la fase de obras, para no superar los valores límite de vibraciones.

BOCM-20200731-40

Artículo E.5.4. Condiciones particulares relativas al uso Residencial

a) Se deberá dotar a los aparcamientos con la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52 o normativa que la sustituya y proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

b) Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.

c) Además del nivel de calificación energética exigido según se dispone en Condiciones Generales, los edificios residenciales deberán justificar el cumplimiento con los criterios de demanda térmica y hermeticidad del estándar Passivhaus en su adaptación a climas meridionales, vigente en su momento, siempre que en dicha fecha estos criterios fuesen más restrictivos que en el CTE o normativa que lo sustituya vigente.

d) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:

- Para edificios de hasta 15 plantas al menos el 50% mayor a la calculada
- Para edificios mayores de 15 plantas la calculada

El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

Artículo E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario

a) Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

BOCM-20200731-40

b) Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.

c) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
   - Para edificios de hasta 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada.
   - Para edificios entre 11 y 15 plantas al menos un 50% mayor a la calculada.
   - Los edificios mayores de 15 plantas al menos la potencia calculada

   El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

   Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

Artículo E.5.6. Condiciones particulares relativas al uso Dotacional Servicios Colectivos "SC"

a) Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

b) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
   - Para edificios de hasta 10 plantas al menos 4 veces la potencia calculada.
   - Para edificios mayores de 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada

   El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

   Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

BOCM-20200731-40

Artículo E.6. Normas relativas a las servidumbres del ferrocarril suburbano (METRO)

En las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria metropolitana de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del sector Ferroviario, se puede establecer que la zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por aquellos elementos que afloran en la superficie del suelo, tales como accesos, pozos, salidas de emergencia y otros, más una distancia como mínimo de dos metros alrededor del contorno por arista exterior de la construcción, más aquellos terrenos subterráneos que se encuentren a menos de los dos metros citados desde los paramentos exteriores que conformen la infraestructura.

La zona de protección comprende como mínimo los terrenos ocupados por la proyección vertical en superficie de la infraestructura metropolitana más quince metros a cada lado de dicha proyección.

La ejecución de obras en los terrenos incluidos dentro de la zona de protección deberá ser autorizada por la Dirección General de Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Para ello se pondrá en su conocimiento el proyecto que se vaya a desarrollar, con copia de todas las actuaciones contempladas en el mismo y así esta pueda determinar, si la hubiere, la afección a la infraestructura y establecer las condiciones con las que deba ser realizada la obra de la que se trate, siendo posible exigir que la misma se realice a una determinada distancia de la infraestructura ferroviaria y las características de la obra a realizar. Del cumplimiento de dicha obligación será responsable el Ayuntamiento de Madrid.

La Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda podrá reducir las distancias de la zona de protección, previa solicitud presentada por el interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio en la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

Los proyectos constructivos o de urbanización que se redacten en desarrollo de las actuaciones incluidas en el APE, además de indicar la legislación vigente en materia ferroviaria, incluirán un apartado en el que se detallen las afecciones a las infraestructuras ferroviarias de Metro, junto con las protecciones adoptadas, que deberán también reflejarse en los correspondientes planos. Una vez redactados dichos documentos deberán someterse a informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

Durante todas las obras o usos posteriores que se ejecuten o se desarrollen se deberá prever la imposibilidad de acopiar materiales o tierras sobre las losas de cobertura, rejillas o salidas de emergencia de aquellos elementos existentes de la infraestructura ferroviaria (Metro) construidos, debido a que podrían generar cargas para las que estas estructuras no están diseñadas

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO Nº 4. PARCELAS SITUADAS EN NIVELES SUPERPUESTOS

En cada una de las Fichas se establecen las siguientes determinaciones:

- Número de parcela con referencia al correspondiente plano;
- Calificación del suelo;
- Uso cualificado vinculante;
- Uso dotacional indicativo;
- Superficie de suelo de la parcela, en tres apartados:
    - Superficie total de la parcela (m2),
    - Bajo rasante. Total superficie afectada,
    - Causa y superficie (SGF, Calle-30 o ambos)

- Atribución de la propiedad, en función del uso a que se destina.

Cada Ficha se completa con la representación gráfica de la parcela, con y sin la indicación de los niveles superpuestos.

BOCM-20200731-40

1. PARCELAS DE REDES PÚBLICAS EN COTA URBANA CON NIVELES SUPERPUESTOS

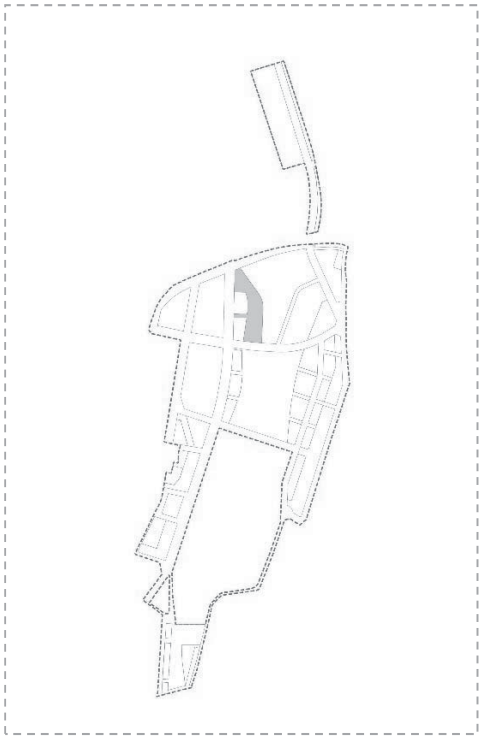
DESCRIPCIÓN	
Parcela	**06**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	19.778

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	10.226

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	10.226

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno máximo de 1,5 metros de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

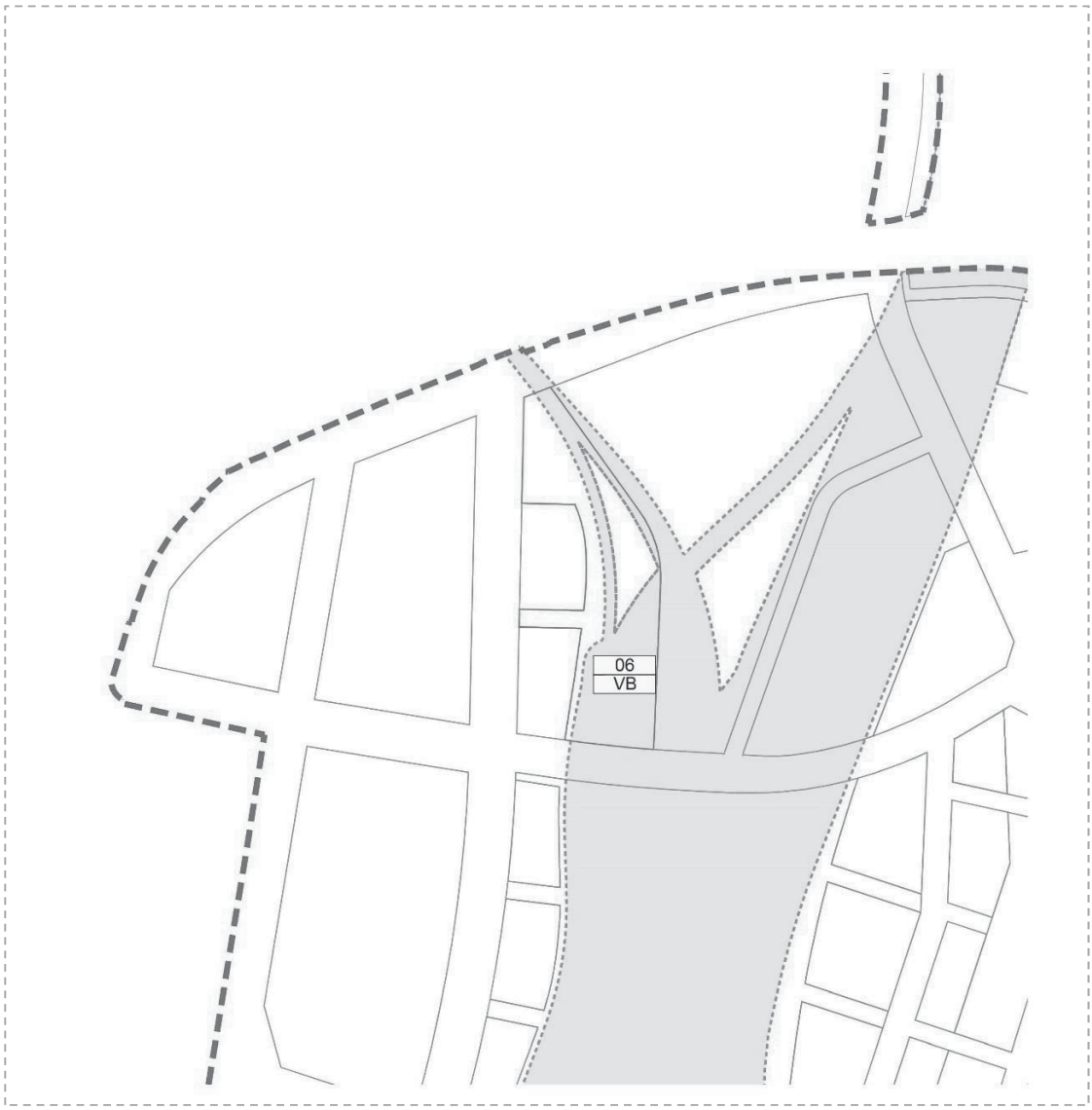
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

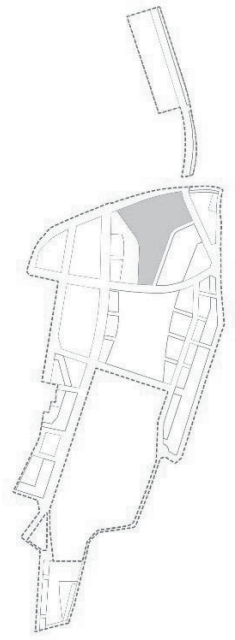
DESCRIPCIÓN	
Parcela	**07**
Calificación	Equipamiento Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	1,4

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	56.801

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	20.764

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	20.764

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

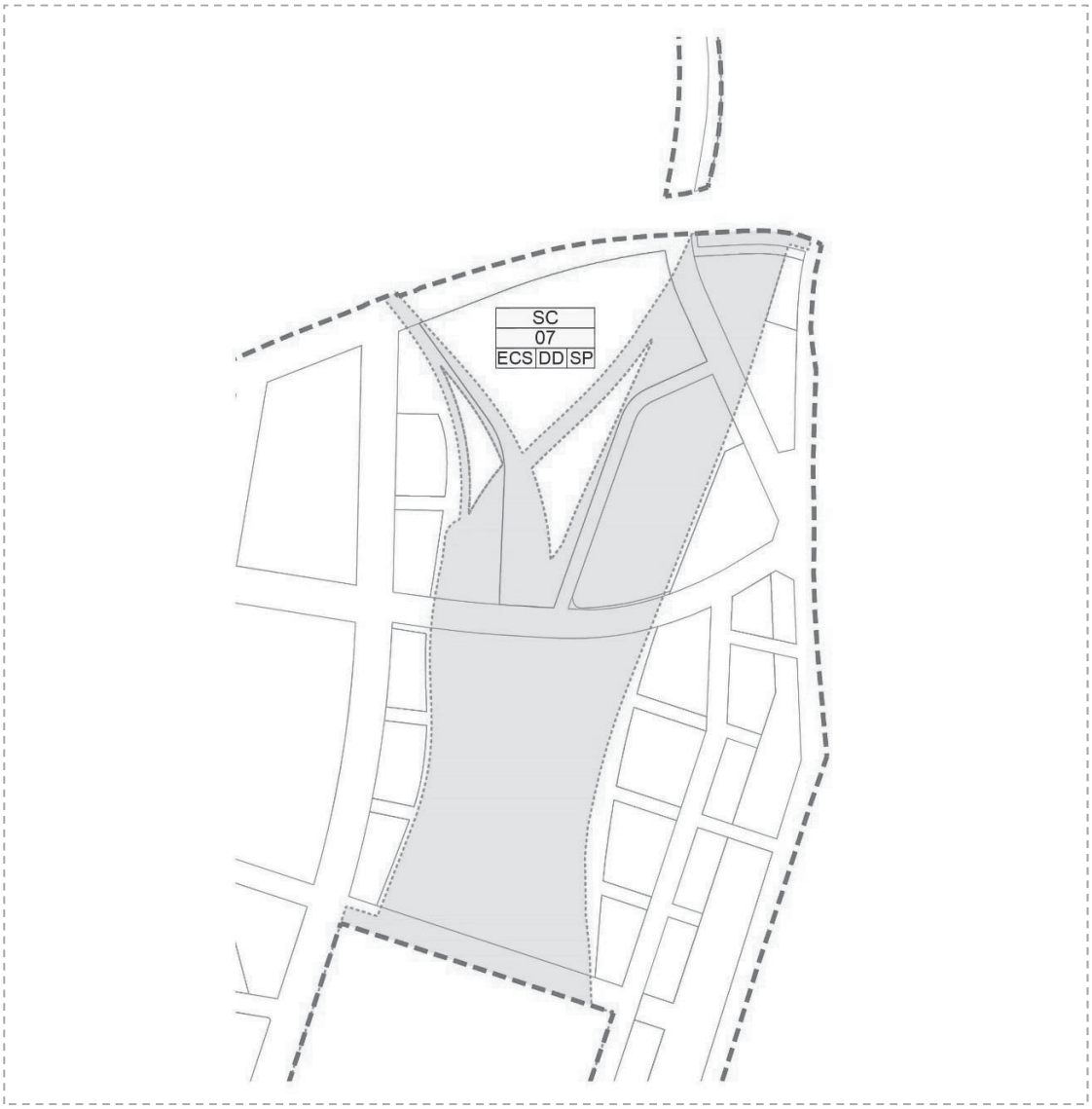
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

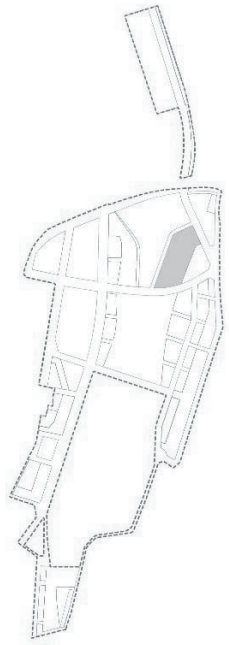
DESCRIPCIÓN	
Parcela	**08**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	25.087

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	23.812

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	23.812

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno máximo de 1,5 metros de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

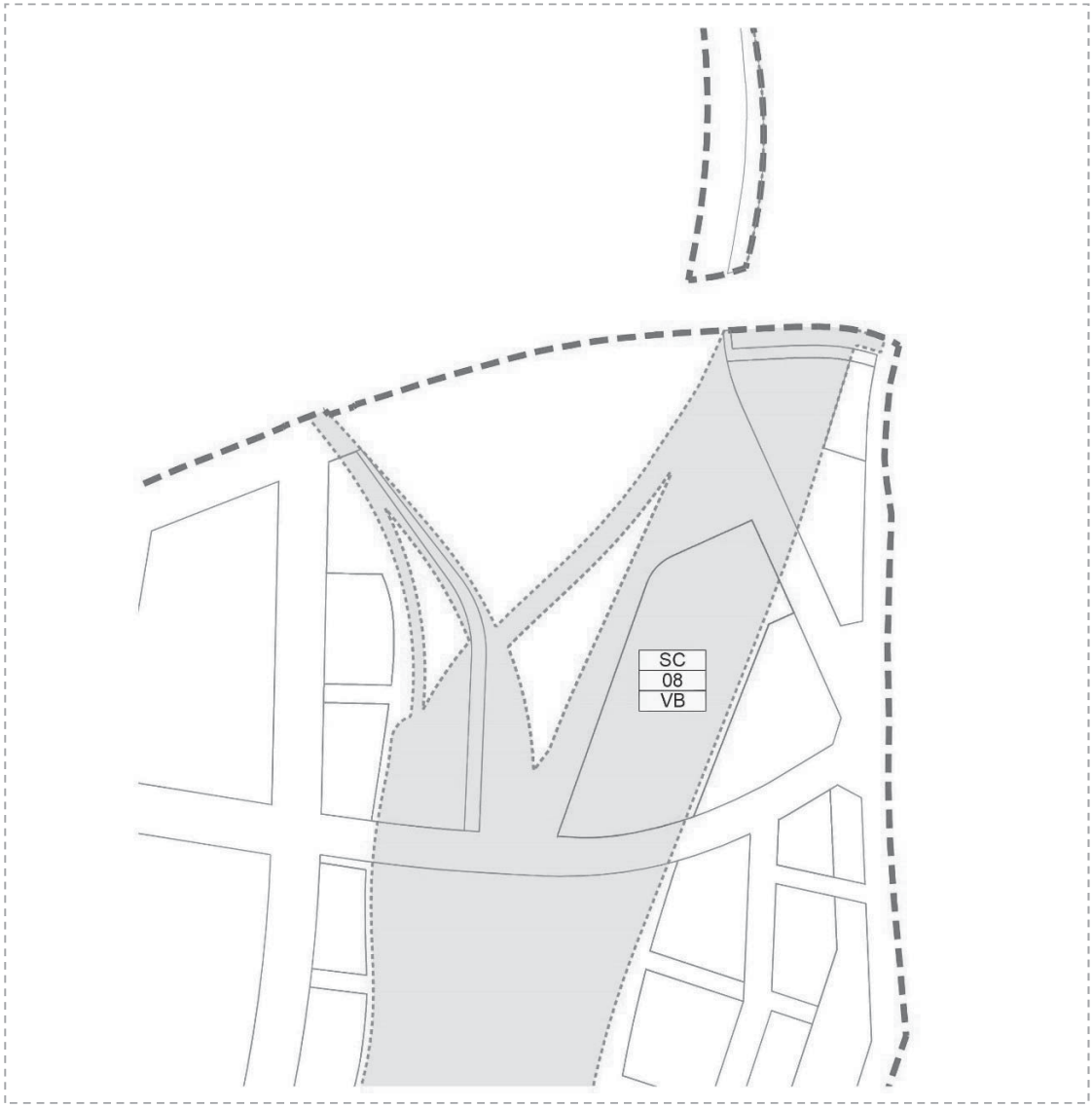
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

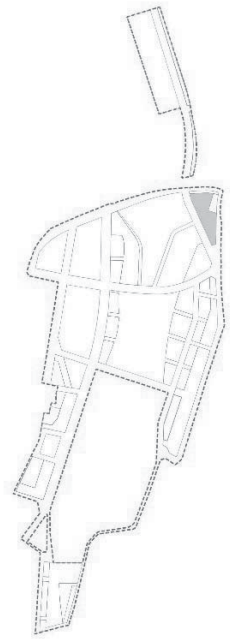
BOCM-20200731-40

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**10**
Calificación	Deportivo Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	0,15

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	12.627

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	7.191

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	7.191



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno máximo de 1,5 metros de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

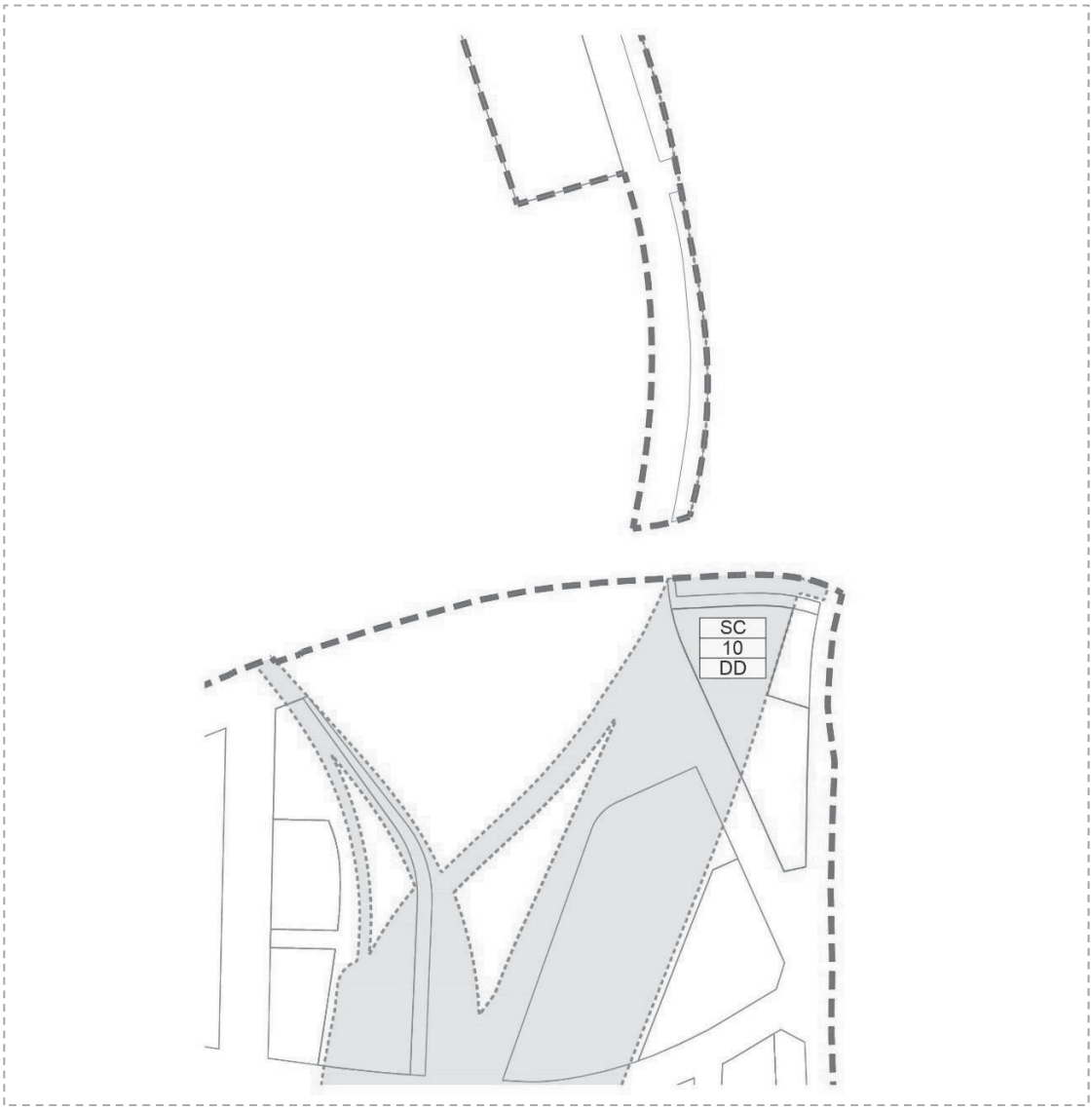
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

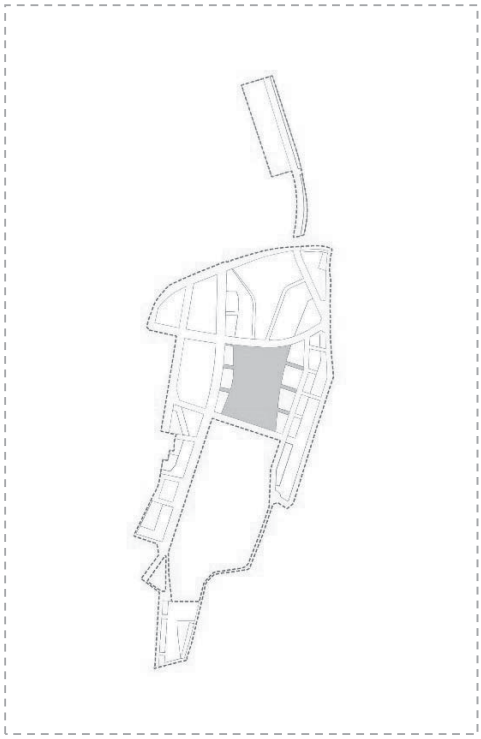
DESCRIPCIÓN	
Parcela	**16**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	81.258

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	68.762

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	68.762

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno máximo de 1,5 metros de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

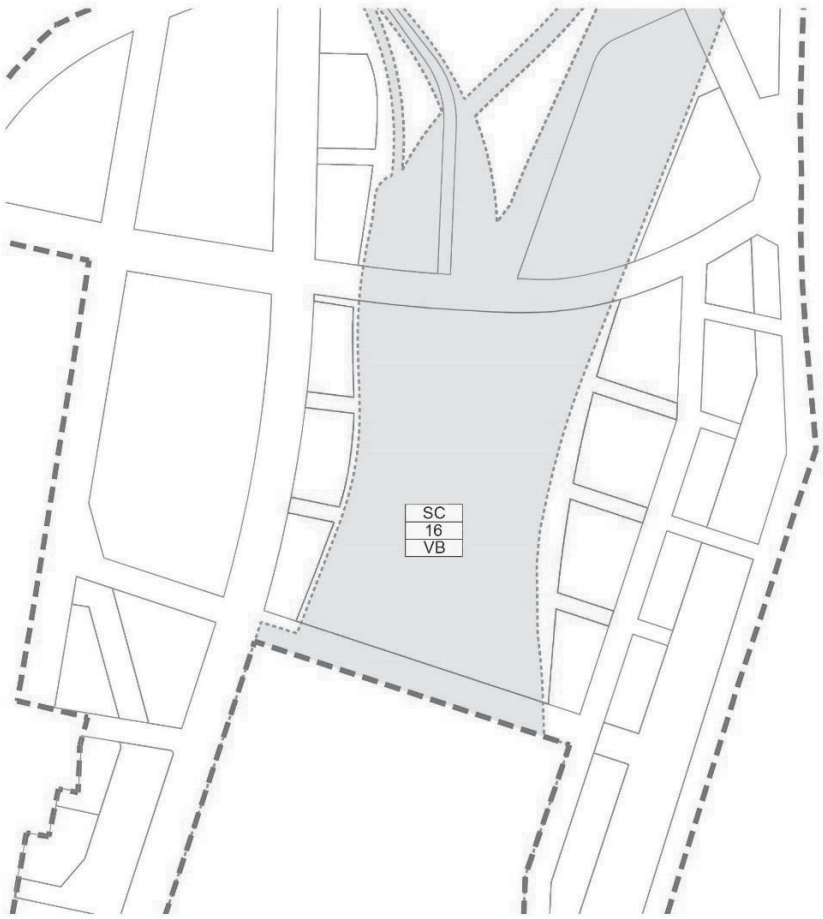
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:

SC	Clave Regulación APE
Nº	Número de manzana
X	Uso

Usos lucrativos:

R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana
X	Uso

BOCM-20200731-40

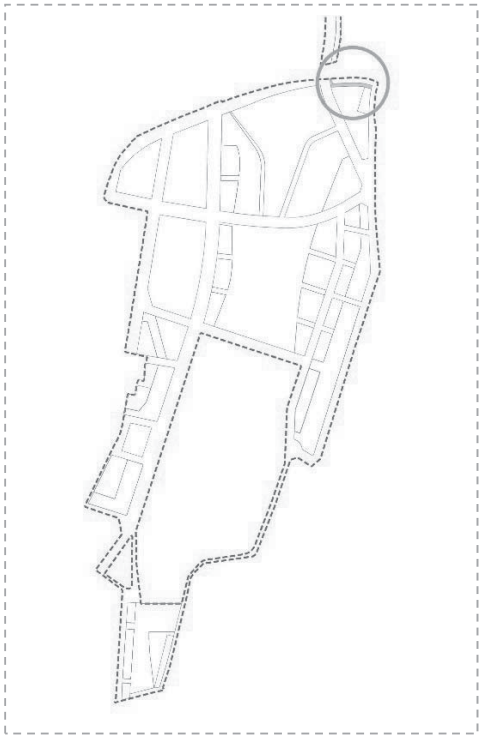
DESCRIPCIÓN	
Parcela	**VP ELP**
Calificación	Vía Pecuaria. Espacio Libre Protegido
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	10.536

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	1.106

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	1.106

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

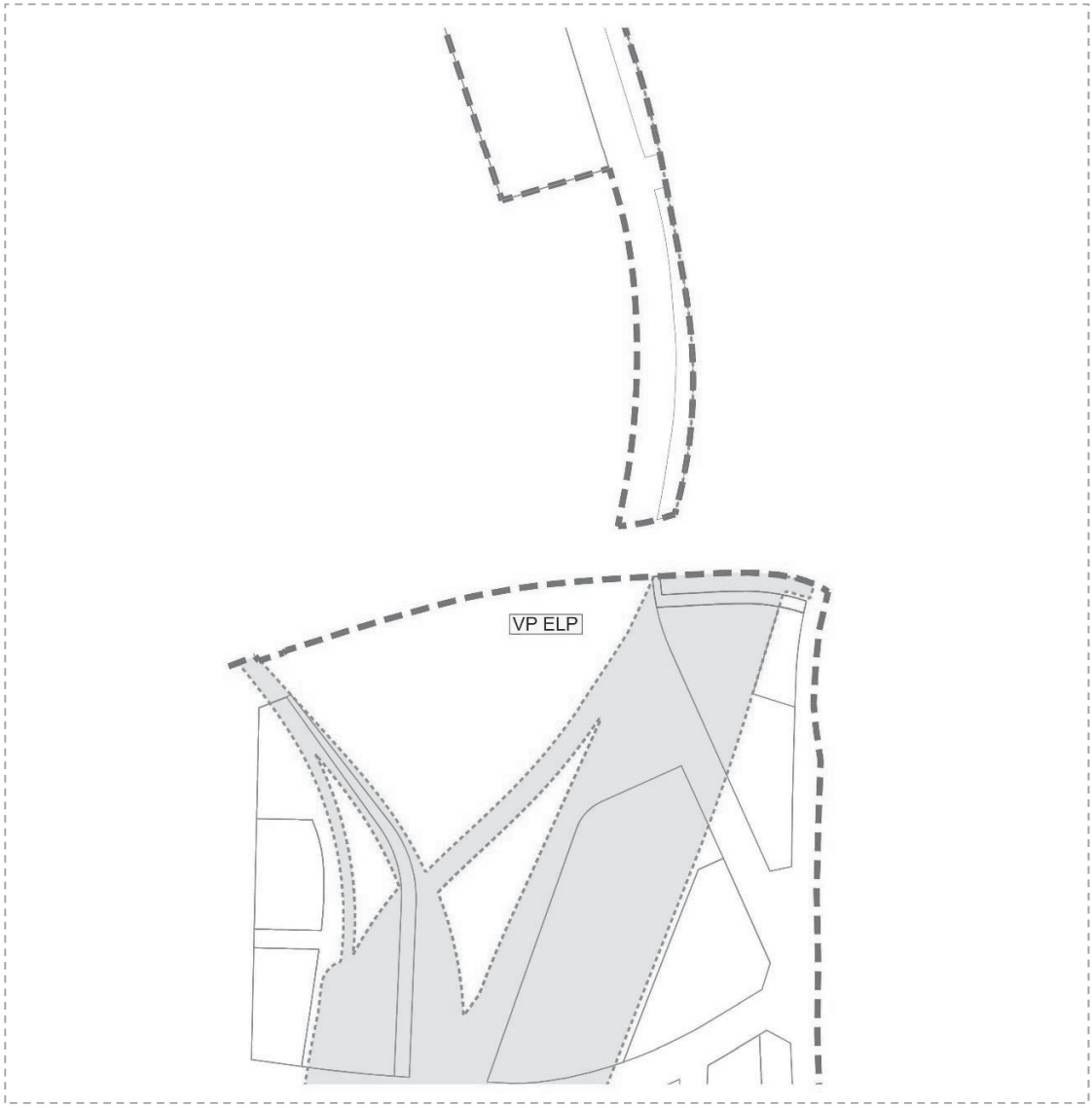
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

El Proyecto de Urbanización para la Vía Pecuaria deberá recoger lo indicado en el artículo U.8 del Anexo 2 del presente documento.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

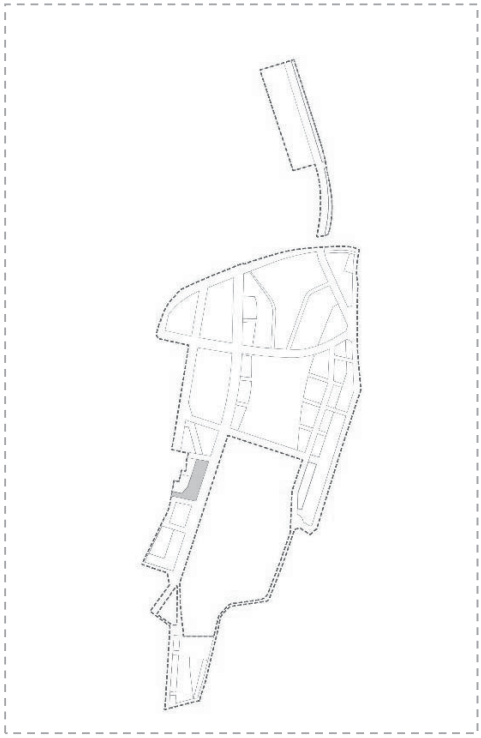
BOCM-20200731-40

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**33**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	9.301

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	9.301

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	9.301



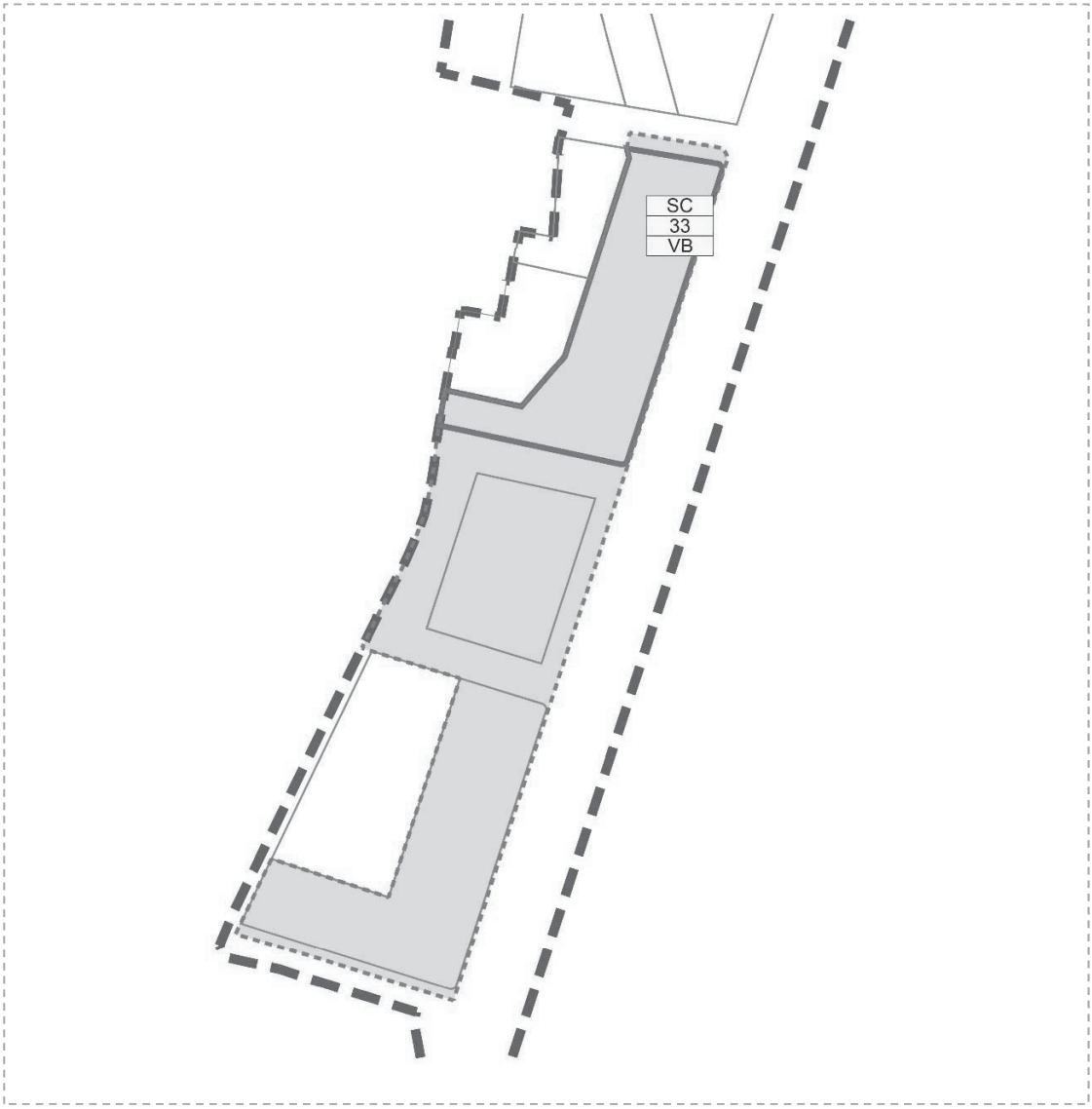
Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno máximo de 1,5 metros de tierras.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Intercambiadores

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

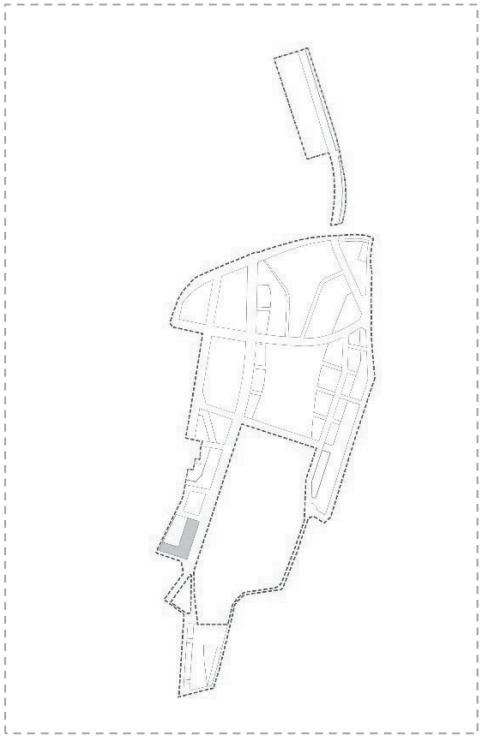
BOCM-20200731-40

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**36**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	10.217

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	10.217

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)	
SGF	10.217



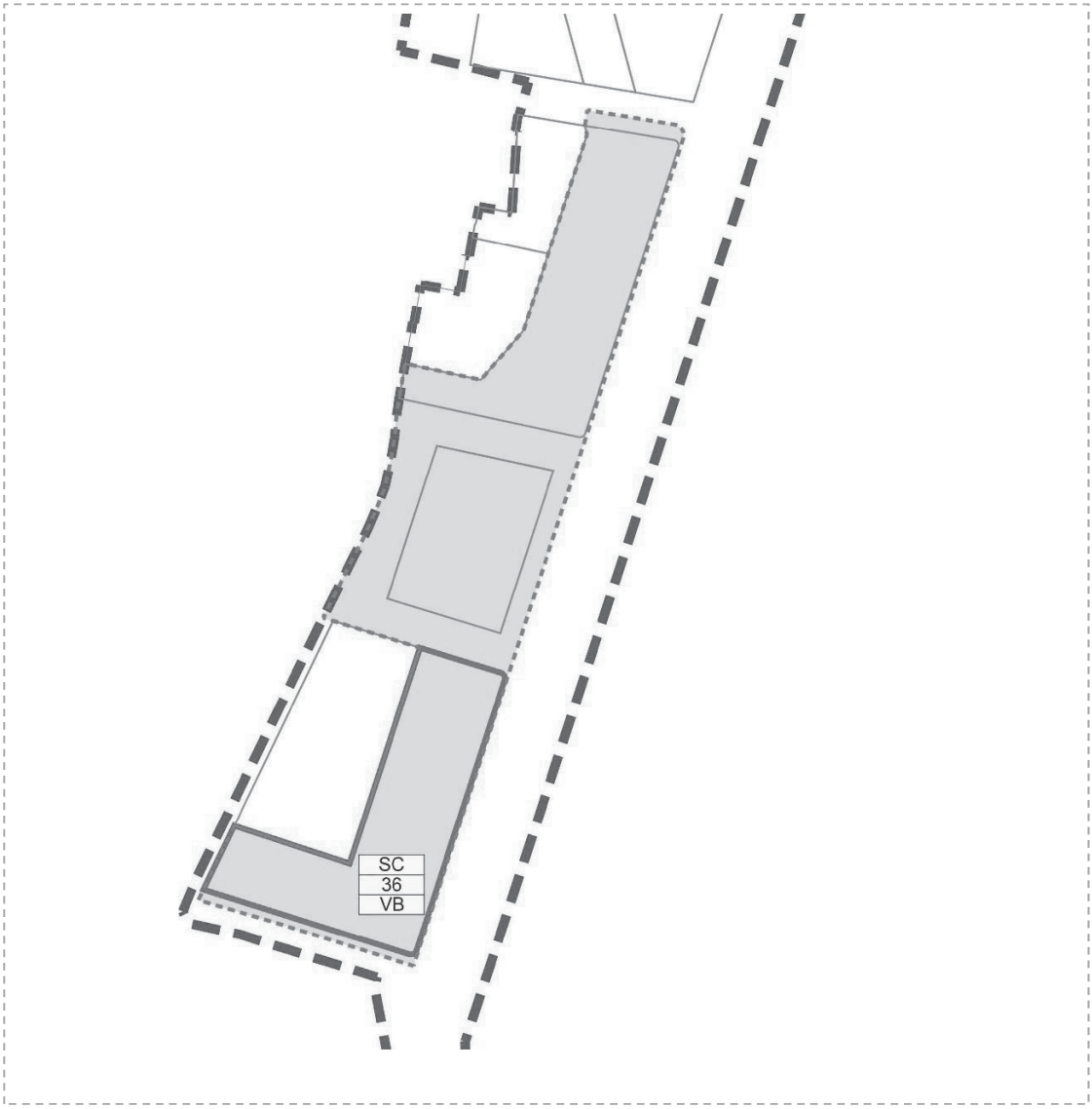
Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno máximo de 1,5 metros de tierras.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Intercambiadores

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

DESCRIPCIÓN

Parcela	**37**
Calificación	Verde Básico
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA

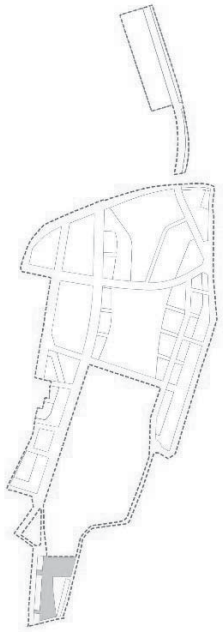
Sup. total de la parcela (m2)	21.325

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA

Total superficie afectada (m2)	15.988

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (SGF)

SGF	15.988



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al SGF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

Estarán permitidos todos los usos dotacionales públicos menos los asistenciales, educativos, cultural biblioteca y sanitario.

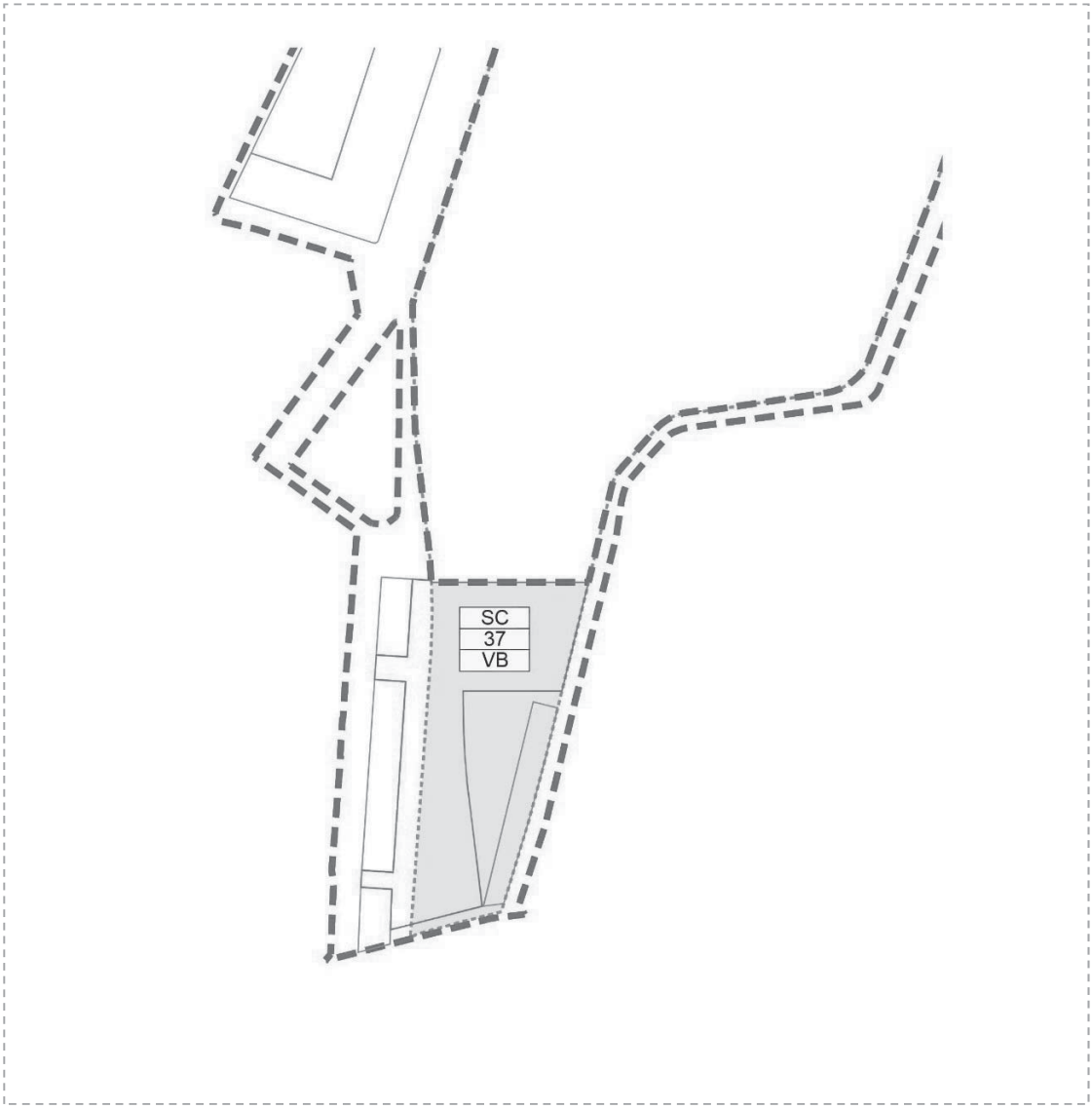
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc.) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado SGF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



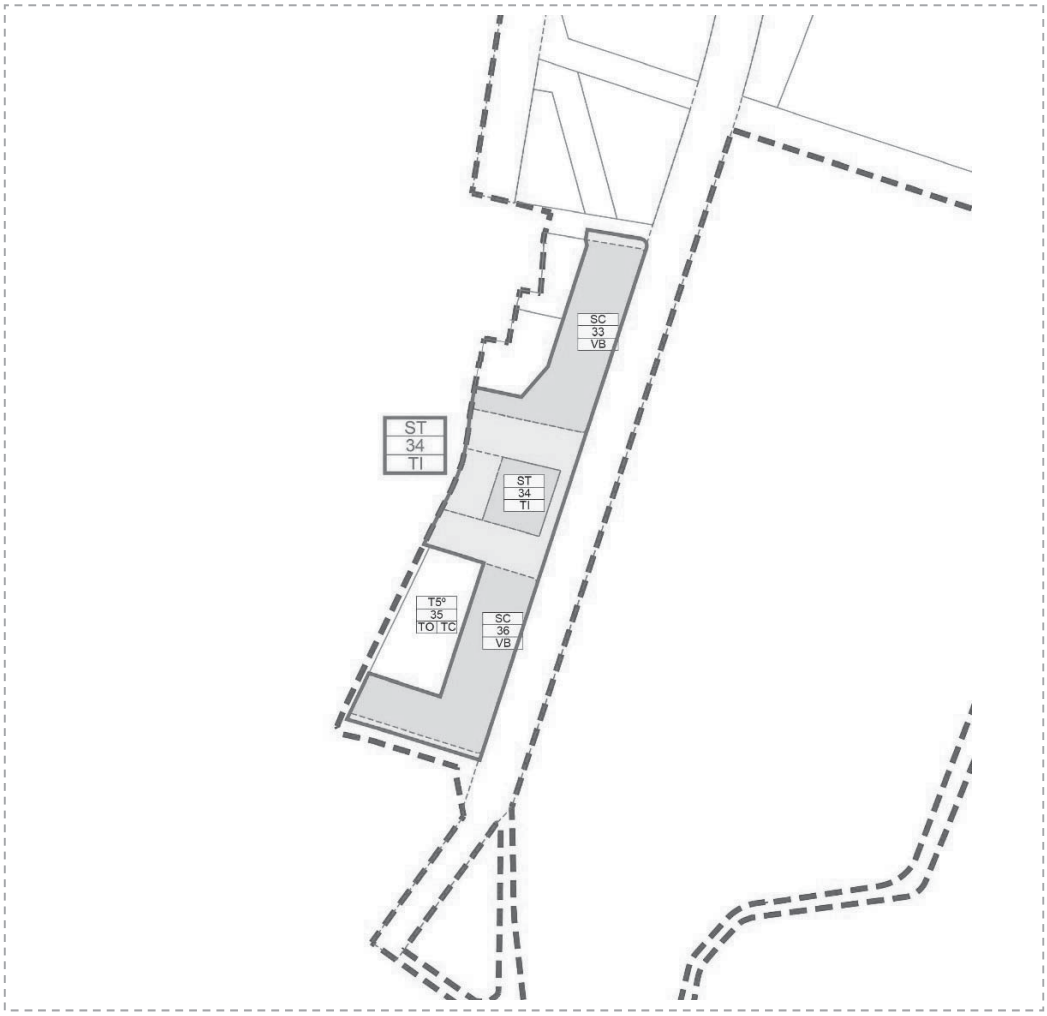
Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

2. PARCELA Y VIARIO CON CALIFICACIÓN SUPERPUESTA EN COTA VÍAS

PARCELA 34



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota vías
Parcela de cota urbana
Parcela de cota urbana superpuesta
Viario afectado

Usos no lucrativos:

SC	Clave Regulación APE
Nº	Número de manzana
X	Uso

Usos lucrativos:

R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana
X	Uso

BOCM-20200731-40

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 33	
Total superficie afectada (m2)	9.301

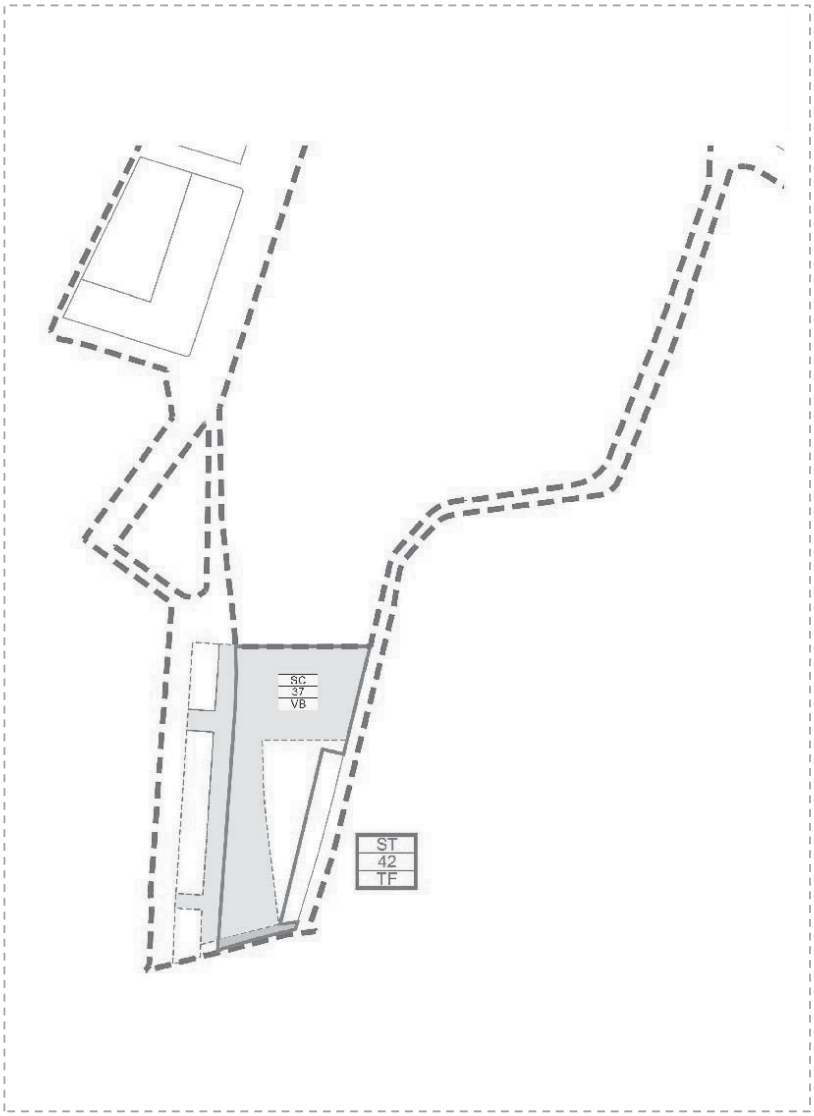
ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 34	
Total superficie afectada (m2)	3.019

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 36	
Total superficie afectada (m2)	10.217

ÁREA COINCIDENTE CON VIARIO	
Total superficie afectada (m2)	11.076

BOCM-20200731-40

PARCELA 42



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota vías
Parcela de cota urbana
Parcela de cota urbana superpuesta
Viario afectado

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 37

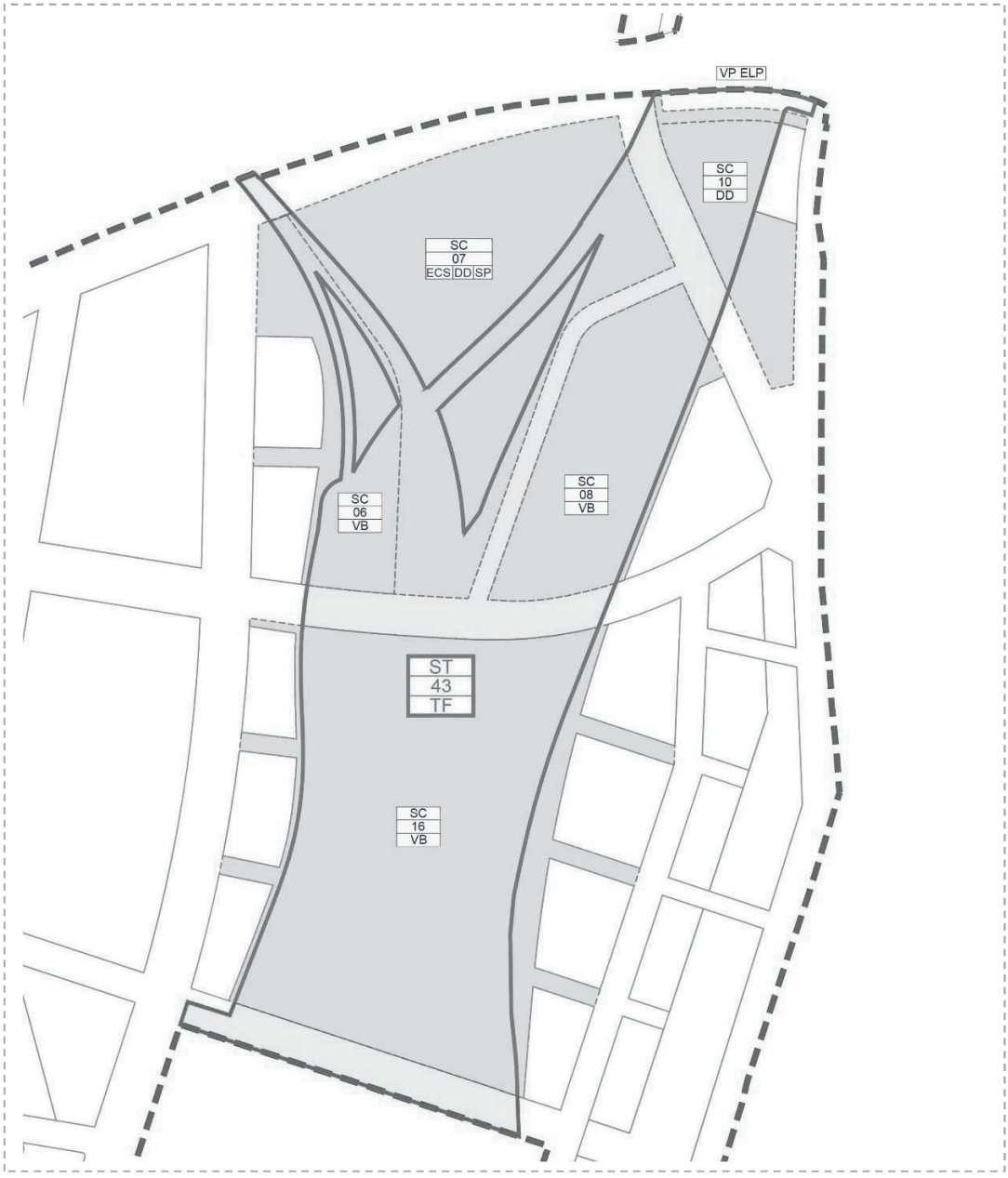
Total superficie afectada (m2)	15.987

ÁREA COINCIDENTE CON VIARIO

Total superficie afectada (m2)	562

BOCM-20200731-40

PARCELA 43



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota vías
Parcela de cota urbana
Parcela de cota urbana superpuesta
Viario afectado

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 06	
Total superficie afectada (m2)	10.226

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 07	
Total superficie afectada (m2)	20.764

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 08	
Total superficie afectada (m2)	23.812

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 10	
Total superficie afectada (m2)	7.188

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 16	
Total superficie afectada (m2)	68.762

ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA VP ELP	
Total superficie afectada (m2)	1.106

AREA COINCIDENTE CON VIARIO	
Total superficie afectada (m2)	26.573

BOCM-20200731-40

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APE 08.20 MALMEA - SAN ROQUE – TRES OLIVOS

4. Normas Urbanísticas particulares

NORMAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGOUM 1997 PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

BOCM-20200731-40

La correspondencia de términos utilizados en la elaboración del documento entre la LSCM 01 y el PGM97 se sintetiza en el siguiente cuadro[1]:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª Y 3ª.5 LSCM

EQUIVALENCIA TERMINOLOGÍA

LSCM						MPG2018 / PGOUM97			
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	CALSIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano	Consolidado No consolidado			Consolidado (SUC) / Común urbano No consolidado (SUNC)	Suelo Urbano	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO BÁSICO
		Suelo Urbanizable	Sectorizado			Suelo urbanizable incorporado Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado Suelo urbanizable programado	Suelo Urbanizable		
			No sectorizado			Suelo urbanizable no Programado Suelo no urbanizable común			
		Suelo no Urbanizable de Protección				Suelo no urbanizable de protección (NUP)	Suelo no urbanizable		
	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES	Supramunicipales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte Vía Pública Vía Pecuaria	Dotaciones	SISTEMAS GENERALES	
				Infr. Sociales Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales			
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Singular)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales			
		Generales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte Vía Pública (Principal)			
				Infr. Sociales Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales			
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Singular)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales			
	DIVISIÓN DEL SUELO	Área Homogénea (en SUC)				Áreas Homogéneas / Áreas de reparto		DIVISIÓN URBANÍSTICA DE SUELO (Por razón de la gestión urbanística / razón del planeamiento aplicable)	
		Ámbito de Actuación (en SUNC)	Con Ordenación Pormenorizada			Área de Planeamiento Específico - APE	Ámbitos de Ordenación		
			Remitido a planeamiento de desarrollo			Área de Planeamiento Remitido - APR			
		Sector (en Surble)				UZI (en Suelo urbanizable incorporado) UZP (en Suelo urbanizable Programado) UNP (en Suelo urbanizable no Programado) UZPp (en Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado)			
	CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN	Uso Global				Uso Global / Cualificado característico			
		Área de Reparto	(en suelo urbanizable)			Área de Reparto			
		Edificabilidad	(m2 construidos)			Edificabilidad			
		Aprovechamiento unitario	(en suelo urbanizable sectorizado)			Aprovechamiento tipo / unitario			
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	USOS / COND. ORDENACIÓN	Ordenación Pormenorizada				Ordenación Específica / Carpeta específica			DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DETALLE
		Usos Pormenorizados	Uso pormenorizado característico			Uso global /Característico / Cualificado característico	Usos cualificados/ Pormenorizados		
			Zona urbanística de ordenación /Ordenanza			Clave de Ordenanza / Norma zonal /Zona			
		Coeficiente de edificabilidad	(m2c/m2s)			Coeficiente de edificabilidad	(m2c/m2s) (m2/m2)		
		Superficie edificable	(m2c)			Superficie edificable / Aprovechamiento real	(m2e) (m2c)		
		Coeficientes de Homogeneización				Coeficientes de homogeneización / Ponderación			
		Superficie edificable homogeneizada	(m2 construidos en el uso característico, m2cug)			Superficie edificable homogeneizada / Ponderada /Aprovechamiento	(m2 construidos en el uso característico, m2cug)		
		Coef. de edificabilidad homogeneizado	(m2cug/m2s)			Coef. de edificabilidad homogeneizado / ponderado / Aprovechamiento tipo	(m2cug/m2s)		
	REDES PÚBLICAS	Locales	Infraestructuras			Servicios Infraestructurales		DOTACIONES LOCALES	
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Básico)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Vía Pública (Secundaria)			
	UNIDADES EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN							UNIDADES DE EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN / ACTUACIÓN	

[1] Cuadro incorporado en cumplimiento del anexo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 de aprobación definitiva de la MPGOUM 1997 para el área de planeamiento remitido 08.03 “Prolongación de la Castellana” y el área de planeamiento específico 05.27 “Colonia Campamento”. Operación Madrid Nuevo Norte.

BOCM-20200731-40

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza y finalidad

En desarrollo de las determinaciones de la *"Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento: APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05.27 "Colonia Campamento" para la definición de los determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte"*, esta Normativa, junto con el resto de la documentación del APE 08.20, fijan las condiciones técnicas necesarias para la gestión, urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

El APE 08.20 se desarrolla y estructura conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.8 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, PGM 97, y contiene aquellos documentos escritos y gráficos que describen la ordenación pormenorizada del ámbito, concretando las determinaciones estructurantes de la MPG, conforme a lo dispuesto en los artículos 3.2.9 a 3.2.10 de sus normas y, específicamente, el 3.2.9.5.

Artículo 1.2. Ámbito territorial

El ámbito territorial de la ordenación pormenorizada es el APE 08.20 Malmea – San Roque – Tres Olivos, cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica.

Artículo 1.3. Vigencia

El APE 08.20 entrará en vigor desde la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la Modificación del Plan General para los ámbitos mencionados y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Artículo 1.4. Efectos del planeamiento

Una vez publicado el Acuerdo de la aprobación definitiva de la Modificación y las correspondientes ordenaciones pormenorizadas de las Áreas de Planeamiento Específico, éste será ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

Artículo 1.5. Interpretación

La interpretación de la presente Normativa, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

La Normativa particular se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria conforme a los criterios expresados en el artículo 1.1.5 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 1.6. Relación con otras disposiciones normativas

Con alcance supletorio son de aplicación las demás determinaciones y definiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General no expresamente contenidas en las presentes Normas y que se precisen para la mejor y más completa definición de las condiciones a que han de sujetarse la edificación y los usos, particularmente las contenidas en el Título 5 ("Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano"); Título 6 ("Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno"); y Título 7 ("Régimen de los Usos").

BOCM-20200731-40

Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del APE 08.20 y con los extremos regulados por las presentes Normas.

TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Unidades de Ejecución y Sistemas de actuación

En desarrollo y ejecución del APE 08.20, que constituye una única área homogénea, podrán delimitarse unidades de ejecución conforme a lo dispuesto por la legislación vigente. La Unidad/unidades que resulten se ejecutarán a través del Sistema de Compensación.

Preferentemente el ámbito del Área de Planeamiento Específico se desarrollará mediante la delimitación de dos unidades de ejecución, en los términos previstos por la legislación vigente (UE.01. Unidad de Ejecución Malmea y UE.02. Unidad de Ejecución San Roque - Tres Olivos).

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente documento será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación y, en su caso, Parcelación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos será el establecido en las Leyes Estatal y Autonómica vigentes y demás legislación aplicable, así como en el Plan General, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Normativa particular.

La ordenación pormenorizada queda establecida a través de la documentación escrita y gráfica contenida en la carpeta específica del APE 08.20.

Artículo 2.3. Planes Especiales

En el Ámbito de Actuación del APE se podrán tramitar Planes Especiales con las funciones y contenidos establecidos en la LSCM 9/01 o legislación que sea de aplicación.

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Mediante Estudio de Detalle podrán fijarse la posición de los usos y de la edificación dentro de la parcela, y la disposición de las áreas libres privadas, con el contenido y alcance que la legislación del suelo vigente establece para dichos instrumentos de planeamiento (artículo 53 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por sus específicas condiciones y características urbanas, en los planos de ordenación del APE 08.20 se concretan aquellas manzanas cuya ordenación está remitida a Estudio de Detalle. A través de este instrumento se definirá de modo preciso la posición, composición y características de los edificios comprendidos en el ámbito de que se trate, así como las de sus elementos comunes, con sujeción a las determinaciones que para esas manzanas se señalan en las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

Artículo 2.5. Proyecto de Reparcelación. Coeficientes de homogeneización. Parcelas con calificaciones superpuestas. Cesión 10%.

Mediante el Proyecto/Proyectos de reparcelación se procederá a la distribución equitativa de los beneficios y cargas relativas a la ordenación y a la urbanización, atendiendo para la homogeneización de las edificabilidades a los coeficientes de homogeneización y a las prescripciones relativas a las parcelas con calificaciones superpuestas que se detallan en la presente normativa y en el Anexo nº 4 de las presentes Normas.

Tienen calificación superpuesta las parcelas con números 71, 76, 80 y el viario público**,** en la cota urbana, con respecto a parcela nº 82 en la cota vías**.**

Artículo 2.5.1 Coeficientes de homogeneización

El uso Residencial Vivienda Libre es el global o cualificado característico del Ámbito de Actuación y, por tanto, su coeficiente de homogeneización es 1,00.

Respecto de este uso el resto de coeficientes se fijan conforme al cuadro siguiente:

CUADRO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
USO cualificado	**CÓDIGO En plano**	**DESCRIPCIÓN Uso pormenorizado**	**COEFICIENTE**
RESIDENCIAL	R-VL	VIVIENDA LIBRE	1,00
RESIDENCIAL	R-VPPB	VIVIENDA CON PROTECCIÓN DE PRECIO PÚBLICO BÁSICO	0,34
RESIDENCIAL	R-VPPL	VIVIENDA CON PROTECCIÓN DE PRECIO PÚBLICO LIMITADO	0,47
TERCIARIO	T-TO	OFICINAS	1,00
TERCIARIO	T-TC	COMERCIAL	0,88

Artículo 2.5.2. Parcelas con calificación superpuesta.

Además del conjunto de exigencias contempladas en la legislación urbanística, el/los proyectos de Reparcelación o parcelación deberán atender a los siguientes requisitos conforme a lo que al efecto dispongan los Estatutos y Bases en las actuaciones por compensación:

a) La descripción y constitución de las parcelas con calificaciones superpuestas, bien como complejo inmobiliario, bien sometidas a otro régimen jurídico distinto en razón del carácter de la superposición.

b) El régimen jurídico que se establezca contendrá aquellas previsiones que garanticen la funcionalidad y seguridad de las distintas superficies superpuestas, definiendo las limitaciones recíprocas que fueren de aplicación así como la estructura respectiva del dominio de las parcelas superpuestas. En ningún caso podrán determinarse limitaciones que sean incompatibles o hagan inviable la autonomía funcional de las dotaciones públicas ni afecten al desarrollo del servicio público ferroviario o a la actividad de fabricación, mantenimiento, tratamiento técnico, apartado y depósito de material rodante, en las parcelas calificadas como Sistema Ferroviario.

c) Sin perjuicio de la adjudicación de las parcelas resultantes afectadas por la superposición a sus titulares finales respectivos en función de su uso urbanístico, su constitución simultánea tendrá en cuenta las fichas correspondientes a las parcelas con calificación

BOCM-20200731-40

urbanística en niveles superpuestos incorporadas a la presente Normativa en su Anexo documental nº4

Artículo 2.5.3 Cesión 10%

Los Proyectos de Reparcelación que desarrollen este Área de Planeamiento Específico adjudicarán, al Ayuntamiento de Madrid, para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, las fincas con destino a vivienda de protección pública (con el uso comercial correspondiente asociado) con cargo al 10% de la edificabilidad media homogeneizada que le corresponde, por ministerio de la Ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) del TRLSRU y artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si el derecho correspondiente al Ayuntamiento de Madrid no quedara íntegramente satisfecho en los términos indicados en el anterior párrafo se adjudicarán exclusivamente, para su incorporación igualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, fincas con destino a vivienda libre (con el uso comercial correspondiente asociado) hasta la plena satisfacción de tal derecho, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente.

Artículo 2.6. Proyecto de Urbanización

Las obras de urbanización relativas al APE 08.20 se efectuarán mediante un Proyecto o Proyectos de Urbanización, que incluirán las redes locales y generales (específicamente los puentes y/o túneles) así como todas las infraestructuras de servicios, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 80 y 97 de la LSCM 9/01, en las NNUU del PGM 97 y en esta normativa.

Artículo 2.6.1 Condiciones generales del Proyecto de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo, ordenación, o edificación, ni podrán modificar las previsiones del APE 08.20, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en los artículos 80.1 y 2 de la LSCM 9/01 o, en su defecto, por la legislación que sea vigente.

2. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del APE 08.20 o del instrumento de planeamiento que corresponda en función de su alcance.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán definir fases para su ejecución siguiendo las directrices que emanan de la programación temporal establecida por el APE 08.20 en el Capítulo 7. “Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos” del documento de “Organización y Gestión de la Ejecución”, hasta alcanzar la completa ejecución de cada Unidad de Ejecución, de manera que se asegure en cada fase, a juicio de los servicios municipales, la idoneidad técnica en cuanto a la garantía de suministro de los servicios de urbanización, el acceso desde viario público a las diversas parcelas, y el adecuado nivel dotacional a través de la ejecución de las redes públicas necesarias.

4. Las cotas de las rasantes que figuran en los planos de ordenación son indicativas y no vinculantes, correspondiendo al Proyecto/Proyectos de Urbanización los que fijarán las mismas, garantizando en todo caso que la ordenación prevista en el APE es ejecutable y, en particular, la conexión de su red viaria con el resto de la trama urbana.

BOCM-20200731-40

5. Los correspondientes Proyectos de Urbanización respetarán los gálibos y las prescripciones técnicas que para su ejecución establezca ADIF, en coordinación con las áreas municipales responsables, con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del servicio ferroviario, y Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A), respecto de las instalaciones en suelos de su titularidad. En este sentido, en todo el ámbito del APE 08.20 en el que exista sistema ferroviario en el subsuelo, se deberán respetar los gálibos horizontales y verticales señalados por la vigente normativa sectorial conforme a las condiciones particulares recogidas para la integración urbana del ferrocarril en este APE, según las condiciones de sujeción (vía en placa o balasto) y las condiciones de señalización y electrificación, y por las condiciones operativas ferroviarias, medidos desde la cara superior del carril de la vía a las caras inferiores de aquellos elementos que resulten en cada caso más desfavorables de entre los siguientes: los elementos estructurales de cobertura o los pasos de instalaciones que pudiesen disponerse bajo los mismos.

Artículo 2.6.2. Condiciones particulares del Proyecto de Urbanización

Las condiciones generales enunciadas se complementan con las normas particulares de urbanización que se detallan en el Anexo nº2 de las presentes Normas.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo

1. A todos los efectos el suelo del APE 08.20 “Malmea – San Roque – Tres Olivos” ordenado por el presente documento se encuentra en situación de *suelo urbanizado* y corresponde a la clasificación de *Suelo Urbano* en la categoría de *no consolidado*.

2. Hasta su transformación, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente con plena sujeción al principio de equidistribución atendiendo a la diversidad de situaciones de hecho existentes.

Artículo 3.2. Calificación del suelo. Claves de regulación.

1. La subdivisión del ámbito ordenado por el APE 08.20 en zonas diferenciadas mediante Claves de regulación en razón del uso/usos cualificados y de las tipologías edificatorias características que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.

2. La subdivisión territorial del APE en las claves de regulación está contenida en el Artículo 4.1.2.

3. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Normas en su Título 4 establecen de modo diferenciado las correspondientes condiciones y exigencias de cada una de las *Claves de regulación*, que se recogen en los planos de “Zonificación-Regulación” y “Condiciones de la edificación”.

BOCM-20200731-40

Artículo 3.3. Edificabilidad máxima del APE 08.20.

1. En aplicación del RDL 7/2015, de la Ley 9/2001 y del PGM 1997 se establece 965.321 m^2 como edificabilidad máxima lucrativa no homogeneizada del ámbito APE 08.20 Malmea-San Roque- Tres Olivos.

2. A los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo (coeficiente de edificabilidad homogeneizado referido al uso cualificado global del ámbito), que deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento, las superficies de viarios y dotaciones existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la Administración o empresa pública titulares de las mismas quedarán excluidas de la superficie computable, siempre que sobre ellas no se establezca una calificación superpuesta.

Artículo 3.4. Aprovechamiento máximo del ámbito y aprovechamiento susceptible de apropiación.

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito referida al uso global será el resultado de sumar los productos de las diferentes edificabilidades de usos cualificados por sus respectivos coeficientes de homogeneización. El aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultado de multiplicar el aprovechamiento por 0,9.

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito es de 867.884,57 m²cug (m2 construibles uso global) referidas al uso global residencial vivienda libre, la superficie edificable homogeneizada susceptible de apropiación 781.096,11 m²cug y la superficie edificable homogeneizada o aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento 86.788,46 m²cug.

Artículo 3.5. Edificabilidad de las Claves de regulación.

A efectos de regular la edificación de cada una de las *Claves de Regulación*, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en el Anexo nº 1 de las presentes Normas, figurando desglosada en los mencionados Cuadros para cada una de las manzanas con regulación diferenciada.

Artículo 3.6. Usos y remisión al Plan General

El uso cualificado característico del APE 08.20 es el Residencial de vivienda libre.

A efectos de esta Normativa, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos, entre los que se incluyen todos los previstos en el APE 08.20, será la que se expresa en el Título 7, Régimen de los usos, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por el presente APE, en todo lo referente a los siguientes usos:

- Uso Residencial,
- Uso de Garaje-aparcamiento,
- Uso de Servicios Terciarios,
- Uso Dotacional,

BOCM-20200731-40

TÍTULO 4. REGULACIÓN ZONAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Remisión al Plan General y condiciones sectoriales

A efectos de las condiciones de la edificación, lo no regulado de forma particular se regulará por lo señalado en las NNUU del PGM 97.

Además de las condiciones particulares reguladas en el Título 5 de estas normas, serán también de aplicación las contenidas en el Anexo nº 3 “Condiciones particulares de la edificación (E)” de estas Normas que se derivan de los informes sectoriales.

Artículo 4.1.2. Claves de regulación

1. El APE 08.20, mediante el trazado de la vía pública y de los espacios libres públicos, establece un conjunto de manzanas o Zonas, cuyo detalle se recoge en la serie de planos O-02 “Zonificación-Regulación”. Para cada manzana el APE 08.20 establece una regulación específica a los efectos de aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, fijándose las siguientes claves de regulación para los usos lucrativos:

CLAVE REGULACIÓN APE 08.20	GRADO	USO CUALIFICADO
R	1º/2º/3º/4º/5º	RESIDENCIAL
T	1º/2º/3º	TERCIARIO
R/T	1º	USO MIXTO RESIDENCIAL/TERCIARIO
SCP	-	SERVICIOS COLECTIVOS PRIVADOS
SIP	-	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES PRIVADOS

y las siguientes claves de regulación para los usos dotacionales:

CLAVE REGULACIÓN APE 08.20	USO PORMENORIZADO
SC	SERVICIOS COLECTIVOS: ZONA VERDE/ DEPORTIVO/ EQUIPAMIENTO EDUCATIVO/EQUIPAMIENTO SALUD/EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL/SERVICIO PUBLICO/SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN
SI	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
ST	TRANSPORTE: FERROVIARIO Y METRO/ AERONÁUTICO/ LOGÍSTICA/ INTERCAMBIADOR
VP/	VÍA PUBLICA PRINCIPAL/ SECUNDARIA/ ÁREAS ESTANCIALES

BOCM-20200731-40

Artículo 4.1.3. Superficie edificable de carácter lucrativo por usos pormenorizados del APE 08.20.

La superficie edificable señalada en el **artículo 3.3**, se asigna en el ámbito de ordenación del APE 08.20 a los usos pormenorizados contenidos en el cuadro siguiente atendiendo a la siguiente distribución porcentual y conforme a las disposiciones establecidas en cada una de las *claves de regulación*:

Uso pormenorizado	Superficie edificable lucrativa máxima (m^2e)/%	
Residencial-Vivienda Libre	564.859	58,51
Residencial-VPPB	106.756	11,06
Residencial-VPPL	42.723	4,43
Terciario-Oficina	214.864	22,26
Terciario-Comercial (pequeño-mediano comercio)	36.119	3,74
Dotacional Privado-Equipamiento	-	-
Dotacional Privado Servicios Infraestructurales	-	-
TOTAL	**965.321**	**100%**

La asignación de esta edificabilidad por usos a cada clave de regulación y manzana a manzana es la contenida en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS CLAVES DE REGULACIÓN

Artículo 4.2.1. Obras admisibles en las Zonas

En todas las Zonas de ordenación son admisibles las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin más limitación que las que pudieren derivarse de la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio Profidén (hoy Castellana Wagen), así como en las ermitas Nuestra Señora de Lourdes y San Roque, que se remiten a lo dispuesto en el título 4 de las NNUU del PGM 97.

Los edificios y actuaciones provisionales que se acometan en ejecución de la urbanización y/o la edificación del APE 08.20 se ajustarán a las actuaciones contempladas en el artículo 1.4.11.2 de las NNUU del PGM 97.

Son también obras admisibles las que se regulan mediante las Disposiciones Transitorias de la presente Normativa.

Artículo 4.2.2. Definición de conceptos

A los efectos de la aplicación de la presente normativa se completan las denominaciones del PGM 97 con la definición de los siguientes conceptos normativos:

"Cota urbana": a los efectos de la introducción y establecimiento del sistema de *calificaciones superpuestas*, se denomina *cota urbana* la rasante del terreno sobre la que se instituye el régimen urbanístico para el desarrollo del viario y espacios libres públicos, distinguiéndose de la

BOCM-20200731-40

cota de implantación de la plataforma de vías sobre la que se determina el desarrollo de los usos urbanísticos ferroviarios con su correspondiente régimen y que está situada en un plano inferior.

"Eje ambiental": Se define así el espacio urbano de carácter lineal en dirección norte sur que se desarrolla al oeste del ámbito del APE, en prolongación con el eje de la calle Mauricio Legendre, poniendo en relación estos recintos con los espacios regionales protegidos al norte del municipio.

"Nivel mínimo de asoleo": Se entiende como *nivel mínimo de asoleo* el definido en la norma zonal 8.5, artículo 8.5.6.5.e), de la Normas Urbanísticas del Plan General, consistente en que la fachada Sur de los edificios disfrute de un soleamiento superior a dos (2) horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 4.2.3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes se establecen en los planos de la serie O-03, "Alineaciones y Rasantes". Para la definición de ambos conceptos se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan General 1997. Las rasantes del plano tienen carácter indicativo, debiendo fijarse en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.2.4. Cerramiento de parcelas

Complementariamente a las condiciones que puedan establecerse como consecuencia de los Informes emitidos por la Comisión de Calidad Urbana en relación con los Proyectos de los edificios que se sometan a su consideración, para las parcelas de las zonas que no tengan regulación específica en este punto se observará lo siguiente:

- El diseño del cerramiento será unitario para cada manzana y se definirá junto con el primer proyecto que se presente a solicitud de Licencia, fijando de manera conjunta su composición, proporción de elementos macizos y/o visualmente permeables y los materiales a emplear.

- Los cerramientos macizos no superarán nunca la altura de un (1) metro.

- El cerramiento se podrá completar hasta una altura máxima de dos y medio (2,50) metros con elementos visualmente permeables no macizos: entramados o rejas metálicas, setos, plantaciones arbóreas u otros.

- En el caso particular de los cerramientos vegetales, la cadencia, malla o marco de plantación deberá asegurar la permeabilidad visual a ambos lados del cerramiento.

- En las manzanas números 16, 38, 55, 56 y 64, que contienen espacios libres privados de uso público, no podrán cerrarse dichos espacios en su borde de confluencia con viario público mediante elementos de vallado, permitiéndose exclusivamente bolardos bajos o similares.

Artículo 4.2.5. Determinaciones contenidas en la serie de planos O-0.5 "Condiciones de la Edificación"

En la serie de planos O-0.5 "Condiciones de la Edificación" se fijan las condiciones generales de posición, volumen y forma de la edificación, definiendo áreas de movimiento, alturas máximas, localización del uso comercial, y línea de edificación mínima sobre alineación.

Respetando las condiciones de posición de la edificación y de número máximo de plantas, los proyectos edificatorios de manzanas o parcelas podrán adoptar cualquier configuración siempre que:

a) Se mantengan, en cualquier caso, los retranqueos de la edificación derivados de las normativas sectoriales y, en particular, las condiciones establecidas por las

BOCM-20200731-40

servidumbres del sistema ferroviario y de la red de Metro, para cualquier parcela que se superponga o linde con los mismos.

b) Se aporte justificación del cumplimiento del nivel mínimo de asoleo en las fachadas con piezas habitables de los edificios residenciales de su entorno a los que pueda afectar.

La alteración de las condiciones que sustituyan las determinaciones establecidas por el *Plano de Condiciones de la Edificación* deberá realizarse mediante las figuras e instrumentos de planeamiento instituidos por la legislación del suelo vigente.

TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN ZONAL

CAPÍTULO 5.0. CONDICIONES GENERALES DE LAS CLAVES DE ZONA

Artículo 5.0. Claves de regulación.

Conforme a lo establecido en los artículos 3.2 y 4.1.2 de la normativa del presente APE 08.20, se establece una regulación específica para la aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, mediante la fijación de las correspondientes *claves de regulación* cuyos contenidos se desarrollan y detallan en los capítulos siguientes.

En cumplimiento del anexo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 de aprobación definitiva de la MPGOUM 1997 para el área de planeamiento remitido 08.03 “Prolongación de la Castellana” y el área de planeamiento específico 05.27 “Colonia Campamento”, Operación Madrid Nuevo Norte, las condiciones específicas para la clave de regulación R/T se regulan en Artículo Normativo específico en el Anexo Normativo 5.

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE “R”

Artículo 5.1.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas con el código R en el plano **O-02** de “Zonificación-Regulación”.

2. Su uso cualificado principal es el residencial.

3. Su uso cualificado secundario es el de Servicios terciarios en clase comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio hasta 2.500 m^2 de superficie de venta conforme a lo dispuesto en el artículo 7.6.1.2.b de las NNUU del PGM 97.

4. La manzana con número 16, de usos mixtos, tiene como usos cualificados principales los de Residencial y Terciario Oficinas. Sus condiciones específicas se regulan en el Anexo Normativo 5.

5. La tipología edificatoria es libre, pudiendo concretarse por medio de cualquiera de las recogidas en el artículo 6.6.17 de las NNUU del PGM 97 para el uso residencial. Se respetará en cualquier caso el área de movimiento definida en el Plano O-02 de “Zonificación – Regulación”.

Sección Primera. Obras

Artículo 5.1.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NNUU del PGM97. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las

BOCM-20200731-40

mismas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.1.3. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados para el uso Residencial que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona así recogidos en el Plano nº O-0.2 de "Zonificación-Regulación", y O-0.5 "Condiciones de la Edificación" con los códigos R1º, R2º, R3º, R4º, y R5º respectivamente. Para las manzanas 16 y 77 se establecen las condiciones en el Anexo normativo nº5 con referencia a estas normas.

El uso residencial se divide en los siguientes grados atendiendo al índice de edificabilidad aproximado que resulta de la aplicación de la edificabilidad fijada para cada manzana que figura en los cuadros del Anexo nº1 de las presentes Normas.

-Grado R1º: 3,10 m^2/m^2 (excluido el espacio privado de uso público)

-Grado R2º: 3,50 m^2/m^2 (excluido el espacio privado de uso público)

-Grado R3º: entre 3,60 y 3,75 m^2/m^2 (excluido el espacio privado de uso público)

-Grado R4º: 3,85 m^2/m^2

-Grado R5º: 4,76 m^2/m^2

Artículo 5.1.4 Edificabilidad

La edificabilidad máxima del APE 08.20 queda definida en el artículo 3.3 de las presentes NNUU.

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las parcelas en que pueda resultar subdividida, será la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo 1 de estas NNUU. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

En el mismo cuadro se señala para el uso Residencial el régimen de las viviendas al que se destina, ya sea vivienda libre (VL) o sometida a algún régimen de protección pública: de precio básico (VPPB) o de precio limitado (VPPL), así como la superficie de suelo de cada manzana.

Artículo 5.1.5. Manzanas singulares

Se considera que existen dos manzanas singulares:

- Manzana 16 por conformar el remate final del eje prolongación de la calle Agustín de Foxá.
- Manzana 77 por contener el edificio protegido "Profidén".

Estas manzanas deberán de ordenarse mediante la figura de un Estudio de Detalle. Las características urbanísticas de edificabilidad, usos y alturas de la edificación se encuentran definidas en las fichas de condiciones de desarrollo que se encuentran en el Anexo 5 de estas Normas.

Las condiciones normativas de aplicación en la manzana 16 se encuentra regulado en el Artículo Normativo para la zona de clave R/T inlcuido en el Anexo Normativo 5.

Las condiciones particulares para la manzana 77 se regirán por las de la zona de clave T de las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.6 Parcela mínima y condiciones de la parcela

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:
    a. La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil (2.000) metros cuadrados.
    b. Las parcelas resultantes deberán disponer de frente a tres vías o espacios públicos, con frentes igual o superior a veintisiete (27) metros.
    c.
2. Las parcelas en esquina contendrán como mínimo el chaflán, si lo hubiera, y veintisiete (27) metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles o espacio público que la limiten.

Se exceptúan de estas condiciones a las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 5.1.7 Posición de la edificación

1. Posición de la edificación en la manzana

    En el plano O-0.5**.** "Condiciones de la Edificación" se señala gráficamente el *área de movimiento de la edificación* y sus alturas máximas dentro de cada manzana.

2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial

    En el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación" se señala gráficamente, la condición de posición obligatoria de fachadas exteriores de la edificación coincidente con la alineación oficial expresada mediante un porcentaje mínimo. El resto podrá retranquearse.

    Cuando en el plano O-0.5 de "Condiciones de la Edificación" no se fija posición obligatoria de fachada, la posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial.

    En las manzanas reguladas por el grado 5º la distancia de la edificación en una manzana con respecto a la alineación de la manzana situada enfrente, será al menos de H/2 siendo H la altura máxima de cornisa.

    Cuando la fachada se construya sobre alineación oficial no se permitirán soportales.

3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes.

Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:

a) Condiciones de adosamiento:

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM 97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE 08.20 se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación

BOCM-20200731-40

correspondiente.

b) Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación e igual o superior a H/3 respecto del lindero de parcela, con un mínimo de separación a lindero de seis (6) metros.

4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela.

Se remite al cumplimiento del artículo 8.5.6 apartado 5 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.1.8 Condiciones de ocupación

a) Ocupación sobre rasante: será como máximo la definida por la superficie del área de movimiento de la edificación recogida en el plano O-0.5 “Condiciones de la edificación”. En las manzanas nº 19 y 20 la ocupación garantizará un mínimo del 25% libre de edificación.
b) Ocupación bajo rasante: la ocupación máxima garantizará un mínimo del 30% de la superficie de la manzana libre de edificación. Esta superficie coincidirá en su mayoría con el espacio libre de la parcela sobre rasante, con el objeto de facilitar las plantaciones. En las manzanas nº 19 y 20 la ocupación bajo rasante garantizará un mínimo del 25% libre de edificación.

En cualquier caso, la ocupación deberá respetar las servidumbres derivadas de las infraestructuras de transporte.

Artículo 5.1.9 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación, definida en número de plantas, es la señalada en el plano O-0.5. “Condiciones de la Edificación”. Sobre ella se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9, 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.

Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como “cota máxima de techo aeronáutico” en los planos de la serie O-0.5 “Condiciones de la Edificación”.

2. Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta de ático incluida en el cómputo de la edificabilidad.

3. Para las manzanas con grado 5º, en la zona del área de movimiento que se refleja con una altura máxima de 15 plantas, solo se podrá desarrollar esta altura en una longitud de fachada exterior no superior a 30 m y su superficie en planta no excederá de 650 m². El resto de la superficie de esa área de movimiento no podrá sobrepasar las diez plantas de altura más ático.

4. La altura máxima de cornisa en metros será el resultado de multiplicar el número máximo de plantas por 3,5 metros más 1 metro:

N= Número de plantas Altura máxima de cornisa = (N x 3,5m)+1m.

5. Para las manzanas 19 y 20, teniendo en cuenta la posibilidad de ocupar las cuatro primeras plantas con usos terciarios, la altura máxima de cornisa en metros será el resultado de multiplicar las cuatro primeras plantas (terciario) por 4,5 más 1 metro y se añadirá el resto de plantas por 3,5 metros:

N_R = número de plantas de uso residencial

N_T = número de plantas uso terciario

Altura de cornisa en metros = (N_R x 3,5m) + (N_T x 4,5) +1

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.10 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las NNUU del PGM 97, con la particularidad de que, en las fachadas de edificación con desarrollo longitudinal continuo igual o superior a sesenta (60) metros, el cálculo de la cota de origen y referencia se podrá hacer para cada fracción o intervalo comprendido entre treinta (30) y cincuenta (50) metros, ambos extremos incluidos.

Artículo 5.1.11 Condiciones de planta baja

1. Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PGM 97 y atendiendo a las determinaciones particulares de las presentes normas.
2. Se prohíbe el uso residencial en planta baja en aquellos edificios con frente a la calle de nuevo trazado prolongación de Agustín de Foxá, así como a las tres calles transversales que se encuentran calificadas como viario principal (prolongación calle Afueras a Valverde, prolongación avda. Cardenal Herrera Oria y conexión rotonda en avda. Llano Castellano con autovía A1).

3. Se establece la vinculación de localización de uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación conforme a las determinaciones contenidas en el plano O-0.5. “Condiciones de la Edificación”.

4. Cuando la planta baja no esté ocupada por uso alguno, su fachada a vía pública o espacios libres públicos se resolverá en continuidad y coherencia con la fachada del resto del edificio, y de manera coordinada con el tratamiento del cerramiento de manzanas/parcelas.

Artículo 5.1.12 Altura de pisos

La altura libre mínima de pisos será de:

a) Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros. Esta cifra se ajustará en función del uso urbanístico a que finalmente se destine esta planta de la edificación.

b) Planta de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 5.1.13 Espacio libre interior de manzana

1. El espacio libre interior de manzana será el resultante de la aplicación de las condiciones indicadas en el plano O-0.5 “Condiciones de la Edificación” además de todas las indicadas en esta Normativa.

2. En conjuntos edificatorios situados en la misma o distintas parcelas que den lugar a consolidar viviendas sin fachada a vía o espacio público, la forma y condiciones de la edificación permitirán el paso al espacio interior delimitado por dicho conjunto edificado al objeto de facilitar la maniobra de un vehículo de extinción de incendios conforme a lo dispuesto en el CTE y resto de normativa vigente.

3. Los espacios libres interiores de parcela se podrán ocupar sobre rasante con edificaciones auxiliares, porterías, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas descubiertas, regulándose a efectos de edificabilidad y ocupación conforme a lo dispuesto en las NNUU del PGM 97. Sus condiciones se regulan en lo que les es de aplicación en el artículo 6.10.20, apartados 1 y 2 y en el artículo 8.5.6, apartado 3, de las mencionadas NNUU del PGM 97.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.14 Salientes y vuelos.

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, los salientes y vuelos en fachadas reguladas en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PGM 97.

2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 5.1.15 Condiciones de estética

1. Se cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 8.5.14 de la NNUU del PGM 97 a excepción de la longitud máxima de fachada, que podrá alcanzar los setenta y cinco (75) metros, con las limitaciones indicadas en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

2. En el frente de las parcelas hacia la vía pública, zonas verdes y/o espacios libres públicos, cuando la edificación se retranquee una distancia inferior a dos (2) metros, no podrán disponerse cerramientos de parcelas.

3. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 5.1.16 Régimen de los usos compatibles

Los usos compatibles atenderán a las prescripciones siguientes:

a. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM 97.

b. Uso complementario.

i) Industrial
En sus clases Servicios empresariales, en planta inferior a la baja, baja y primera con acceso independiente, y en su clase de Almacenaje en planta inferior a la baja y baja, reguladas según las condiciones del artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997

ii) Servicios Terciarios:

Oficinas y Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En las manzanas nº 19 y 20 se permitirán también en las plantas segunda y tercera, en este caso se requerirá acceso independiente del cualificado residencial.

Recreativo, en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja, y en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

BOCM-20200731-40

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda, a excepción de servicios infraestructurales privados que se limitan a la baja e inferior a la baja.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial será el mismo que el aplicable al uso principal y queda limitado al 25% de la edificabilidad asignada a este uso.

c. Uso alternativo.

Dotacional: En edificio exclusivo.

Artículo 5.1.17 Dotación de aparcamiento, depósito de bicicletas y vehículos ligeros

1. La dotación de aparcamiento será como mínimo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGM 97 y de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a razón de una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad, y como máximo dos plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad, siempre en el interior de la parcela privada.

2. En planta baja se preverá un local o área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia destinada al depósito de bicicletas, coches de niño y vehículos ligeros para personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y una plaza de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad de uso terciario comercial o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Se deberán observar las condiciones indicadas para estos recintos en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

Artículo 5.1.18 Número de viviendas

El APE 08.20 limita el número máximo de viviendas como determinación pormenorizada a 7.138 viviendas.

En el cuadro de características que se recoge en el Anexo 1 de las presentes NNUU se han utilizado para el cálculo del número de viviendas, los siguientes estándares de tamaño medio:

- Para vivienda protegida (VPPB y VPPL), la superficie media de 85 m^2

- Para vivienda libre (VL), la superficie media de 105 m^2

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "T"

Artículo 5.2.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código T en el Plano nº O-0.2. de "Zonificación-Regulación".

2. Su uso cualificado principal es el Terciario de oficinas.

3. Su uso cualificado secundario es el de servicios terciarios en clase comercial, en categorías pequeño y mediano comercio.

4. La manzana con número 16, de usos mixtos, tiene como usos cualificados principales los de Residencial y Terciario Oficinas, y como uso cualificado secundario el de servicios terciarios en clase comercial, en categorías pequeño y mediano comercio. Sus condiciones específicas se regulan en el Anexo Normativo 5.

BOCM-20200731-40

5. La tipología edificatoria será de edificación aislada en bloque abierto o en parque industrial.

Sección Primera. Obras

Artículo 5.2.2 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.2.3 Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados para el uso Terciario que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona así recogidos en el Plano nº O-02 de "Zonificación-Regulación" con los códigos T1º, T2º y T3º respectivamente.

El uso terciario se divide en los siguientes grados atendiendo al índice aproximado que resulta de la aplicación de la edificabilidad fijada para cada manzana que figura en los cuadros del Anexo 1 de las presentes Normas.

- Grado T1º: 1,60 m^2/m^2 (incluida la superficie edificada del edificio protegido)
- Grado T2º: 3,26 m^2/m^2
- Grado T3º: 3,70 m^2/ m^2

La asignación de grados se realiza en función de las condiciones de edificabilidad establecida para cada manzana y atendiendo a las condiciones de forma, posición y altura de la edificación dentro de la manzana correspondiente.

Artículo 5.2.4 Edificabilidad

La edificabilidad máxima del APE 08.20 queda definida en el artículo 3.3 de las presentes Normas.

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las parcelas en que pueda resultar subdividida por razón de grado, es la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo 1 de estas NNUU. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

Artículo 5.2.5. Manzanas singulares.

Se considera que existen dos manzanas singulares:

- Manzana 16 por conformar el remate final del eje prolongación de la calle Agustín de Foxá.
- Manzana 77 por contener el edificio protegido "Profidén".

BOCM-20200731-40

Estas manzanas deberán de ordenarse mediante la figura de un Estudio de Detalle. Las características urbanísticas de edificabilidad, usos y alturas de la edificación se encuentran definidas en las fichas específicas que se incluyen en el Anexo 5 de estas normas.

Las condiciones normativas de aplicación en la manzana 16 se encuentra regulado en el Artículo Normativo para la zona de clave R/T inlcuido en el Anexo Normativo 5.

Las condiciones particulares para la manzana 77 se regirán por las de la zona de clave T de las presentes Normas.

Artículo 5.2.6. Parcela mínima y condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

a. La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b. Las parcelas resultantes deberán justificar su capacidad para asegurar el cumplimiento en relación a la ubicación de la dotación obligatoria de aparcamiento y su accesibilidad de manera directa desde vía pública.

Las parcelas en esquina contendrán como mínimo el chaflán, si lo hubiera, y 27 metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles o espacio público que la limiten.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 5.2.7. Posición de la edificación

1) Posición de la edificación en la manzana

En el plano O-0.5. “Condiciones de la Edificación” se señala gráficamente el *área de movimiento de la edificación* dentro de cada manzana.

La posición de la edificación en el lado norte de las manzanas 72 y 74 respetará al menos una distancia de H/2, siendo H la altura de cornisa, con respecto a la alineación de las manzanas que se sitúan enfrente del dicho lado norte y que se corresponden con la nº 67 de este APE y la manzana del Equipamiento Singular del APE 05.31.

2) Posición de la edificación respecto a la alineación oficial

Cuando en el plano O-0.5 de “Condiciones de la Edificación” no se fija posición obligatoria de fachada, la posición de la edificación es libre respecto a la alineación oficial no siendo necesaria la consolidación de la alineación con edificación.

Cuando la fachada se construya sobre alineación oficial no se permitirán soportales.

3) Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes

Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta

baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:

a. Condiciones de adosamiento:

BOCM-20200731-40

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM 97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE 08.20 se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.

b. Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación e igual o superior a H/3 respecto del lindero de parcela, con un mínimo de separación a lindero de seis (6) metros.

4) Separación entre edificios dentro de la misma parcela.

Se remite al cumplimiento del artículo 8.5.6 apartado 5 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.2.8. Condiciones de ocupación

Ocupación sobre y bajo rasante: la ocupación máxima será del 75%.

En cualquier caso, la ocupación deberá respetar las servidumbres derivadas de las infraestructuras de transporte.

Artículo 5.2.9. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación es la señalada en los planos de la serie O-0.5. “Condiciones de la Edificación”. Sobre ella se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9, 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.

Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como “cota máxima de techo aeronáutico” en los planos de la serie O-0.5 “Condiciones de la Edificación”.

La altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes medidas en metros, establecida en función del número de plantas (N):

4,50m x (Nº Plantas-1) +7.

Artículo 5.2.10. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las NNUU del PGM 97, con la particularidad de que, en las fachadas de edificación con desarrollo longitudinal continuo igual o superior a sesenta (60) metros, el cálculo de la cota de origen y referencia se podrá hacer para cada fracción o intervalo comprendido entre treinta (30) y cincuenta (50) metros, ambos extremos incluidos.

Artículo 5.2.11. Condiciones de planta baja

1. Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en el artículo 6.6.15 de las NNUU del PGM 97 y atendiendo a las determinaciones particulares de las presentes normas.
2. Se establece la vinculación de localización del uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación conforme a las determinaciones contenidas en el plano O-0.5.

BOCM-20200731-40

"Condiciones de la Edificación".

Artículo 5.2.12. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

b) Planta de piso: Trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 5.2.13. Espacio libre interior

1. El espacio libre interior configurado por el conjunto edificatorio constituido por los edificios situados en la misma o diferentes parcelas será el resultante de las condiciones indicadas en las presentes normas.

2. En conjuntos edificatorios constituidos por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, la forma y condiciones de acceso al espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios en las condiciones establecidas condiciones establecidas en el artículo 8.5.12, apartado 2, de las NNUU del PGM 97, código CTE y resto de normativa de protección vigente.

3. Los espacios libres interiores de parcela se podrán ocupar sobre rasante con edificaciones auxiliares, porterías, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas descubiertas, regulándose a efectos de edificabilidad y ocupación conforme a lo dispuesto en los artículos 6.10.20 apartados 1 y 2 y 8.5.6 apartado 3 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.2.14. Salientes y vuelos

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, los salientes y vuelos en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PGM 97.

2. La altura libre mínima entre la cara interior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 5.2.15. Condiciones de estética

1. Se cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 8.5.14 de las NNUU del PGM 97 a excepción de la longitud máxima de fachada que podrá alcanzar los setenta y cinco (75) metros, sin perjuicio de las condiciones particulares de protección de la manzana número 77, que alberga el edificio Profidén, y con las limitaciones indicadas en el Anexo Normativo nº 3.

2. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 5.2.16. Régimen de los usos compatibles

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM

BOCM-20200731-40

97.

b) Uso complementario:

i) Industrial

En todas sus clases en situación de planta inferior a baja y baja. En todos los casos será con acceso independiente.

ii) Servicios Terciarios:

Comercial, en todas sus categorías, en planta inferior a la baja, baja, primera y segunda con el límite de 4.000 m² edificables.

Recreativo en categorías i) y ii) en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría iii) en situación de planta inferior a la baja y baja. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97.

Otros servicios terciarios, en cualquier situación.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en cualquier situación.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial será el mismo que el aplicable al uso principal y queda limitado al 25% de la edificabilidad asignada a este uso.

c) Uso alternativo.

i) Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional en edificio exclusivo

Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtendría de la aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo para dichos usos.

Artículo 5.2.17. Dotación de aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros

1. Para los grados T1º y T3º, la dotación de aparcamiento será como máximo de 1 plaza por cada cien (100) m^2 de superficie edificada, por razones de congestion y densidad en el marco de las condiciones de excepcionalidad dispuestas en el epígrafe d) del artículo 36.6 de la LSCM 9/2001.

2. Para el grado T2º, la dotación de aparcamiento será como mínimo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGM 97 y de la le Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. En planta baja o inferior a la baja se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas, con reserva para vehículos ligeros para personas de movilidad reducida, etc.. La superficie mínima será de dos (2) plazas de bicicleta por cada cien (100) m^2 edificados o fracción superior a cincuenta (50) m^2 edificados. Se deberán observar las condiciones indicadas en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "SCP" Y "SIP".

BOCM-20200731-40

Artículo 5.3.1. Ámbito, características

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.2 de "Zonificación - Regulación" con la clave SCP y SIP referidos, respectivamente, a los siguientes usos cualificados:

(SCP-EP): dotacional de servicios colectivos en clase de equipamiento nivel de implantación privado.

(SIP): dotacional de servicios infraestructurales nivel de implantación privado. Alternativamente podrán establecerse las clases de energía eléctrica, gas y otros servicios infraestructurales, en categorías: suministro de energía eléctrica y gas, centrales de climatización, centros de regulación de gas, centros de transformación, y otros análogos, englobando las actividades de previsión, control y gestión de dichos servicios.
La implantación de dichas instalaciones en la parcela nº 1 será bajo rasante, por lo que no se asigna edificabilidad a dicha parcela.

Artículo 5.3.2. Condiciones particulares de la edificación por remisión a la norma del PGM 97.

Las manzanas/parcelas se regularán de forma directa, en todo aquello que no se precise en la presente normativa, por remisión a las NNUU del Plan General conforme a los criterios siguientes

- Las condiciones específicas para las parcelas calificadas en el APE 08.20 como (SCP-EP) se regulan según lo establecido en el Capítulo 7.10 de las NNUU del PGM 97 y por lo dispuesto en el título IV: "Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico" en atención a sus condiciones de catalogación.
- Las condiciones específicas para el uso (SIP) se regulan por extensión de lo establecido en el capítulo 7.13 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.3.3. Condiciones de las parcelas dotacionales existentes SCP

La parcela nº 18 correspondiente a la ermita Ntra. Sra. de Lourdes mantendrá su uso y edificabilidad actual y se regulará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7.10 y en el Título 4º de las NNUU del PGM 97.

CAPÍTULO 5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "SC".

Artículo 5.4.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.2 de "Zonificación-Regulación" con la clave SC.

2. Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios colectivos.

BOCM-20200731-40

3. A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General 1997 que le es de aplicación

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM 97 A LA QUE SE REMITE
SC	L	V	B/S	ZONA VERDE		CAPÍTULO 7.7 Y 7.8
SC	L	D	D	DEPORTIVO		CAPÍTULO 7.7 Y 7.9
SC	L	E	E	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	E	S	EQUIPAMIENTO	SALUD	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	E	CS	EQUIPAMIENTO	CÍVICO SOCIAL	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	E	R	EQUIPAMIENTO	RELIGIOSO	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	S	P	SERVICIO PUBLICO		CAPÍTULO 7.7 Y 7.11
SC	L	S	A	SERVICIO ADMINISTRACIÓN		CAPÍTULO 7.7 Y 7.12

Donde “L” se corresponde a red local según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.4.2. Cuantificación de las redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

Artículo 5.4.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Colectivos Públicos de Zona Verde Básica.

Las parcelas calificadas como Libres Públicos/Verde Básico (SC-VB) sujetarán su uso a las condiciones establecidas en el capítulo 7.8 de la Normas Urbanísticas del Plan General para la categoría de nivel básico con las prescripciones siguientes:

1. En aquellas zonas situadas sobre el Sistema Ferroviario con calificación de Zonas Verdes, tendrán la consideración de usos compatibles aquellas instalaciones, accesos, salidas de emergencia, elementos de ventilación, extracción iluminación o señalética, etc. que sean necesarios para la explotación ferroviaria evitando, vulnerar la condición sustancial y mayoritaria de Zona Verde de carácter urbano de dichas zonas.
2. Las zonas verdes colindantes con manzanas de uso lucrativo posibilitarán el paso peatonal de acceso a los portales y el libre movimiento y circulación de servicios de emergencia y similares. A tal fin el proyecto de urbanización establecerá las zonas de paso y tratamientos de pavimentos para su adecuada integración con el sistema de zonas verdes de barrio.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.4.4. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento.

1. En el plano de ordenación O-0.8 “Redes públicas de equipamientos. Asignación de usos” se define la pormenorización por clase, nivel de implantación territorial y categoría del uso dotacional de servicios colectivos asignada.
2. La asignación de usos tiene carácter vinculante para los equipamientos educativo, de salud y para el uso deportivo. Para el resto de las categorías, cultural, bienestar social y cívico-solidario, servicios públicos y administración pública, la asignación de usos pormenorizados es indicativa.
3. En atención a las específicas condiciones de entorno urbano y densidad de población del área se establece como norma zonal de referencia a los efectos de las condiciones de edificación y edificabilidad la norma zonal 5 grado 2º del Plan General.

Artículo 5.4.5. Condiciones Complementarias de las parcelas SC existentes.

La parcela con número 33 correspondiente a la ermita de San Roque, mantendrá su uso y edificabilidad actual y se regulará de acuerdo con lo establecido en el capítulo 7.10 y en el Título IV de la NNUU del PGM 97

CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE “SI”.

Artículo 5.5.1. Ámbito y características

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.2 de “Zonificación-Regulación” con la clave SI.

Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios infraestructurales. En concreto, se refiere a la parcela número 75-79 correspondiente al nudo de Malmea del Canal de Isabel II que tiene carácter de red Supramunicipal y mantendrá su uso y se regulará de acuerdo con el capítulo 7.13 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.5.2. Cuantificación de las redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

Artículo 5.5.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales.

Alternativamente podrán establecerse las clases de energía eléctrica, gas y otros servicios infraestructurales, en categorías: suministro de energía eléctrica y gas, centrales de climatización, centros de regulación de gas, centros de transformación, y otros análogos, englobando las actividades de previsión, control y gestión de dichos servicios.

CAPÍTULO 5.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE “ST”.

Artículo 5.6.1. Ámbito y características

BOCM-20200731-40

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.2 de "Zonificación-Regulación-nivel vías" con la clave ST.
2. Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios de transporte en todas sus clases.
3. A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM 97 A LA QUE SE REMITE
ST	S	T	F	TRANSPORTE	FERROVIARIO Y METRO	CAPÍTULO 7.15
ST	S	T	A	TRANSPORTE	AERONÁUTICO	CAPÍTULO 7.15
ST	S	T	I	TRANSPORTE	INTERCAMBIADOR	CAPÍTULO 7.15
ST	L/G	T	L	TRANSPORTE	LOGÍSTICA	CAPÍTULO 7.15

Donde "L" se corresponde a red local, "G" a la red general y "S" a la red supramunicipal, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.6.2. Cuantificación de las redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes Normas.

Artículo 5.6.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Transporte Ferroviario y Transporte Intercambiador.

1. El uso dotacional para el transporte ferroviario se regulará por lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario, (LSF), y demás sectorial de aplicación. Para la regulación de las distintas categorías del uso, Viales Ferroviarios, Instalaciones Ferroviarias y Zonas de Servicio Ferroviario, así como para sus condiciones de edificabilidad. se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15, sección segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. El desarrollo de las parcelas calificadas con uso Transporte Intercambiador se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial, según art. 7.15.27.1 de las NNUU del PGM 97.

3. Para las condiciones de edificabilidad del uso dotacional Transporte Intercambiador se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15 sección cuarta, de las NNUU del PGM 97.

BOCM-20200731-40

CAPÍTULO 5.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "VP".

Artículo 5.7.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.6 "Redes Públicas".

2. Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación del uso dotacional para la Vía Pública, en todas sus clases.

3. A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM 97 A LA QUE SE REMITE
VP	L/G	-		VÍA PÚBLICA	PRINCIPAL	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública
SIN CÓDIGO	L	-		VÍA PÚBLICA	SECUNDARIA	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública
SIN CÓDIGO	L	-		VÍA PÚBLICA	ÁREAS ESTANCIALES	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública

Donde "L" se corresponde a red local y "G" a red general, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.7.2. Cuantificación de la red

La superficie de suelo reservada para estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo Normativo.

Artículo 5.7.3. Condiciones Complementarias del uso dotacional para la Vía Pública

1. El uso dotacional para la vía pública se regulará de forma complementaria por lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento, en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, y demás sectorial de aplicación.

2. Las infraestructuras de comunicaciones viarias admiten bajo rasante la compatibilidad del uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, siempre y cuando no impidan el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

A los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resulten disconformes con el mismo, les será de aplicación, hasta el momento de su necesaria desaparición por razón de la ejecución de la urbanización de acuerdo con lo previsto al efecto en el Proyecto de Urbanización, el régimen jurídico contenido en el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Capítulo 2.3 de las NNUU del PGM 97, con las siguientes particularidades:

a) Conforme a lo establecido por el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las autorizaciones que amparen las intervenciones antes citadas estarán condicionadas a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras o al aumento de valor de la indemnización que corresponda como gasto de urbanización en el instrumento reparcelatorio. Asimismo, conforme al artículo 20, en

BOCM-20200731-40

relación con el 64 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, las obras y usos autorizados en ellas habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. SITUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA EL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

En relación con las instalaciones, edificaciones, actividades y usos contenidos en el Sistema General Ferroviario incluido en el ámbito del APE, y con el objeto de garantizar sin interrupciones la adecuada operación y servicio de la infraestructura, se podrán realizar en todo momento cuantas obras de mantenimiento, reposición, reestructuración, etc, sean necesarias, según lo regulado en la Sección Segunda: Transporte Ferroviario del Capítulo 7.15. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cualquiera que fuera el alcance de las obras que, previa la correspondiente autorización administrativa, fueran realizadas con arreglo al régimen precedente en el ámbito del APE (PGM 1997), dichas obras no darán lugar en ningún caso a derecho a indemnización por razón de la ejecución de éste, de tal modo que no tendrán la condición de gastos de urbanización en el proceso reparcelatorio correspondiente.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 1

CUADRO Nº 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.20

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

CUADRO Nº 3: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LA MANZANA DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R/T"

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

CUADRO Nº 5: SUPERFICIE DE SUELO DE REDES DOTACIONALES PÚBLICAS Y PRIVADAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN "SIP/SC/ SI/ ST/ VP"

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.20

CUADRO Nº 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.20
COTA URBANA

	CLAVE	USO	SUP. (m²s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2e)			
				R	TO	TC	SCP-EE
DOTACIÓN RED SUPRA MUNICIPAL	SI	Servicios Infraestructurales	8.946				
	ST TI	Transporte Intercambiador	8.740				
DOTACIÓN RED GENERAL(G)	VP	Vía Pública	228.463				
SUBTOTAL			**246.149**				
DOTACIÓN RED LOCAL(L)	SC VB	Zonas Verdes	161.982				
	SC E	Equipamiento (existente, ermita)	140				
		Equipamiento propuesto	136.890				
	VP	Vía Pública	210.374				
SUBTOTAL		Existente	**140**				
		Propuesto	**509.246**				
SUBTOTAL DOTACIONAL		Existente	**140**				
		Propuesto	**755.395**				
USOS PRIVADOS LUCRATIVOS	R	Residencial	192.703	677.584			
	T	Terciario	64.154		190.715	34.544	
	R/T	Mixto (R/T)	15.056	36.754	24.149	1.575	
	SCP-EE*	Servicios colectivos, equipamiento privado	152				Existente*
USOS PRIVADOS NO LUCRATIVOS	SIP	Dotacional privado Servicio Infraestructural	2.047				
SUBTOTAL USOS PRIVADOS			**274.112**	**714.338**	**214.864**	**36.119**	Existente*
			274.112	**714.338**	**250.983**		Existente*
TOTAL			**1.029.647**	**965.321**			

CUADRO Nº 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.20
COTA VÍAS

	CLAVE	USO	SUP. (m2s)
DOTACIÓN RED SUPRAMUNICIPAL (S)	ST TF	Transporte ferroviario	6.427
TOTAL NIVEL VÍAS			**6.427**

NOTA SOBRE AFECCIONES: En las manzanas y/o parcelas deberán respetarse las afecciones y /o condicionantes derivados de los informes sectoriales, así como las que se deriven de los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución del planeamiento.
Las manzanas y/o parcelas que en la carpeta específica del APE resultan afectadas se identifican en el plano O – 01 PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN, O-04 COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRES y O-05 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

NOTAS SOBRE LA ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LOURDES: (*) Corresponde a la ermita de Ntra. Sra. De Lourdes, que reúne la condición de "servicios de interés público y social" y cuya superficie edificada aproximada de 120 m² no se tiene en cuenta en la superficie edificable máxima del ámbito por considerar que carece de la condición de uso lucrativo en sentido propio. La ermita existente, ubicada en la parcela nº 18, se encuentra afectada por la Franja de Protección de la infraestructura hidráulica del Canal de Isabel II.

NOTA SOBRE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES: En futuras parcelaciones y reparcelaciones se respetará la superficie maxima edificable por manzana/parcela

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº2: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

Número de parcela	Uso	Zona Grado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m^2)			C. Edif.	Edificabilidad (m^2)			Nº de Viviendas	
							Total	Residencial	Comercial		
MALMEA										105m²	85m²
			Total	E.L.	Parcela						
68	RL/TC	R5	7.577			4,76	36.078	34.810	1.268	331 332	
67	RL/TC		5.393			4,76	25.679	24.807	872	236	
65	RL/TC	R3	6.007			3,60	21.625	20.793	832	198	
62	R(VPPL) /TC		6.415			3,60	23.094	22.206	888		261
58	RL/TC		6.591			3,60	23.728	22.815	913	217	
56	RL/TC		7.018	397	6.621	3,60	23.836	22.919	917	218	
53	RL/TC	R4	4.243			3,85	16.328	15.911	417	152	
64	RL/TC	R2	9.981	1.296	4.421	3,50	15.473	14.878	595	142	
					4.264	3,50	14.924	14.350	574	137	
57	RL/TC		5.805			3,50	20.318	19.537	781	186	
55	RL/TC		7.348	792	3.905	3,50	13.668	13.142	526	125	
					2.651	3,50	9.278	8.921	357	85	
SUBTOTAL	**66.378**			**2.485**	**21.862**		**244.029**	**235.089**	**8.940**	**2.027**	**261**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R" (Continuación)

Número de parcela	Uso	Zona Grado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m2)			C. Edif.	Edificabilidad (m2)			Nº de Viviendas	
							Total	Residencial	Comercial		
SAN ROQUE										105m²	85m²
			Total	E.L.	Parcela						
49	RL/TC	R5	4.744			4,76	22.589	21.823	766	208	
48	RL/TC		10.321			4,76	49.136	46.409	2.727	442	
47	RL/TC	R3	6.643			3,60	23.915	22.995	920	219	
42	RL/TC		6.492			3,60	23.371	22.472	899	214	
40	RL/TC		6.186			3,60	22.270	21.413	857	204	
37	RL/TC		5.722			3,60	20.599	19.807	792	189	
41	RL/TC		6.960			3,75	26.067	24.092	1.975	229	
39	R(VPPB) /TC		6.376			3,75	23.941	22.071	1.870		260
31	RL/TC		4.586			3,60	16.510	15.875	635	151	
28	RL/TC		5.582			3,60	20.095	19.322	773	184	
26	RL/TC		5.685			3,60	20.466	19.679	787	187	
24	RL/TC		5.882			3,60	21.175	20.361	814	194	
27	R(VPPL) /TC		5.927			3,75	22.252	20.517	1.735		241
25	RL/TC		6.055			3,75	22.735	20.960	1.775	200	
20	RL/TC	R5	3.436			4,76	16.363	15.527	836	148	
19	RL/TC		5.567			4,76	26.507	24.487	2.020	233	
38	R(VPPB) /TC	R1	9.927	1.152	4.896	3,10	15.178	14.594	584		172
					3.879	3,10	12.024	11.562	462		136
29	R(VPPB) /TC		5.615			3,10	17.406	16.737	669		197
SUBTOTAL	**111.706**			**1.152**	**8.775**		**422.599**	**400.703**	**21.896**	**3.002**	**1.006**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R" (Continuación)

Número de parcela	Uso	Zona Grado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m2)			C. Edif.	Edificabilidad (m2)			Nº de Viviendas	
							Total	Residencial	Comercial		
TRES OLIVOS										105m²	85m²
			Total	E.L.	Parcela						
13	R(VPPB) /TC	R1	7.655			3,00	22.965	21.839	1.126		257
11	R(VPPB) /TC		6.964			3,00	20.893	19.953	940		235
SUBTOTAL	**14.619**						**43.858**	**41.792**	**2.066**		**492**

CUADRO Nº2: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R" (Totales)

Número de parcela	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m2)	C. Edif.	Edificabilidad (m2)			Nº de Viviendas
			Total	Residencial	Comercial	
TOTAL	**192.703**		**710.486**	**677.584**	**32.902**	**6.788**

CUADRO Nº 3: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LA MANZANA DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN R/T

ESTUDIO DE DETALLE REMATE AGUSTÍN DE FOXÁ

Número de parcela	Uso	Zona Grado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m2)			C. Edif.	Edificabilidad (M2)				Nº de Viviendas	
			Total	E.L.	Parcela		Total	Residencial	Oficinas	Comercial	105m²	85m²
16	RL/TO /TC	R/T 1º	15.056	3.399	11.657	3,15	36.754	36.754			350	
						2,21	25.724		24.149	1.575		
SUBTOTAL	**15.056**					**4,15**	**62.478**	**36.754**	**24.149**	**1.575**	**350**	
TOTAL	**15.056**						**62.478**	**36.754**	**25.724**		**350**	

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 4: SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

Número de parcela	Uso	Zona Grado	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m2)	C. Edif.	Edificabilidad (m2)		
					Total	Oficinas	Comercial
MALMEA							
74	TO/TC	T3	7.733	3,70	28.612	27.692	920
78	TO		7.800	3,70	28.860	28.860	
72	TO		9.033	3,70	33.423	33.423	
77* (Profidén. Incluye 16.599m^2 de edificabilidad existente)	TO	T1	17.522	1,60	28.035	28.035	
SUBTOTAL			**42.088**		**118.930**	**118.010**	**920**
SAN ROQUE							
51	TO/TC	T3	3.582	3,70	13.253	12.531	722
SUBTOTAL			**3.582**		**13.253**	**12.531**	**722**
TRES OLIVOS							
5	TO	T2	8.554	3,26	27.850	27.850	
7	TO		9.930	3,26	32.324	32.324	
SUBTOTAL			**18.484**		**60.174**	**60.174**	
TOTAL			**64.154**		**192.357**	**190.715**	**1.642**

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 5: SUPERFICIE DE SUELO DE REDES DOTACIONALES PÚBLICAS Y PRIVADAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN "SIP/SC/ SI/ ST/ VP"

CUADRO 5.1: SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS SC

DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS

Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m^2)
2	SC	V	B	ZONA VERDE	5.440
4	SC	V	B	ZONA VERDE	7.558
6	SC	V	B	ZONA VERDE	3.292
8	SC	V	B	ZONA VERDE	1.998
12	SC	V	B	ZONA VERDE	12.757
14	SC	V	B	ZONA VERDE	1.998
15.1	SC	V	B	ZONA VERDE	1.966
15.2	SC	V	B	ZONA VERDE	5.264
17	SC	V	B	ZONA VERDE	11.742
21	SC	V	B	ZONA VERDE	4.406
32	SC	V	B	ZONA VERDE	3.964
34	SC	V	B	ZONA VERDE	23.830
35	SC	V	B	ZONA VERDE	17.846
43	SC	V	B	ZONA VERDE	4.377
45	SC	V	B	ZONA VERDE	1.310
52	SC	V	B	ZONA VERDE	2.663
54	SC	V	B	ZONA VERDE	12.590
61	SC	V	B	ZONA VERDE	1.520
63	SC	V	B	ZONA VERDE	10.774
70	SC	V	B	ZONA VERDE	3.731
71	SC	V	B	ZONA VERDE	7.661
80	SC	V	B	ZONA VERDE	8.023
81	SC	V	B	ZONA VERDE	7.272
TOTAL ZONA VERDE					**161.982**

BOCM-20200731-40

CUADRO 5.1 : SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS SC					
DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS (Continuación)					
Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m^2)
3	SC	S	P	SERVICIO PÚBLICO	10.973
10	SC	E	E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	23.487
22	SC	D	D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	9.532
23	SC	E	CS	EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	6.183
30	SC	S E	P CS	SERVICIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	8.662
33 (Ermita de San Roque)	SC	E	R	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	140
36	SC	E E	S CS	EQUIPAMIENTO SALUD Y EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	7.713
44	SC	E	E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	20.511
46	SC	E	CS	EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	7.834
59	SC	D	D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.458
60	SC	E	E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	6.285
66	SC	E	CS	EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	3.992
69	SC	E E	S CS	EQUIPAMIENTO SALUD Y EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	6.489
73	SC	E	CS	EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	9.081
76	SC	D	D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	12.690
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS EXISTENTES					**140**
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS PROPUESTOS					**136.890**
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS EXISTENTES, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS					**137.030**

CUADRO 5.2 : SUPERFICIE DE DOTACIONES DE REDES PÚBLICAS (SI) Y PRIVADAS (SIP)					
DOTACIONALES DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES					
Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficie SUELO de las parcelas resultantes (m^2)
75-79	SI	-	-	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	8.946
1	SIP		EE	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (PRIVADOS)	2.047
TOTAL					**10.993**

BOCM-20200731-40

CUADRO 5.3.1: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS ST

DOTACIONALES DE SERVICIOS DE TRANSPORTE NIVEL URBANO

Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficie SUELO de las parcelas resultantes (m^2)
9	ST	T	I	TRANSPORTE INTERCAMBIADOR	5.020
50	ST	T	I	TRANSPORTE INTERCAMBIADOR	3.720
TOTAL					**8.740**

CUADRO 5.3.2: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS ST

DOTACIONALES DE SERVICIOS DE TRANSPORTE NIVEL VÍAS

Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficie SUELO de las parcelas resultantes (m^2)
82	ST	T	F	TRANSPORTE FERROVIARIO	6.427
TOTAL					**6.427**

CUADRO 5.4: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS VP

DOTACIONALES PARA LA VÍA PÚBLICA

Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LS9/2001)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m^2)
Sin número	VP	-	VÍA PÚBLICA PRINCIPAL	G	224.996
				L	36.096
Sin número	Sin código	-	VÍA PÚBLICA SECUNDARIA	L	163.948
Sin número	Sin código	-	VÍA PÚBLICA ÁREAS ESTANCIALES	G	3.467
				VPP - L	3.976
				VPS- L	6.354
TOTAL VÍA PÚBLICA PRINCIPAL GENERAL					**228.463**
TOTAL VÍA PÚBLICA PRINCIPAL LOCAL					**40.072**
TOTAL VÍA PÚBLICA SECUNDARIA					**170.302**
TOTAL VÍA PÚBLICA					**438.837**

Nota: Los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución de planeamiento garantizarán la adecuación a su fin de las redes públicas previstas.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN (U)

Artículo U.1 Normas comunes relativas a la urbanización de todo el ámbito

1. Serán las contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 1.4.3, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General, estén vigentes en el momento de la solicitud de la iniciativa urbanizadora.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este APE, entre las que se encuentra la losa del cubrimiento de vías y puentes sobre las vías. Así mismo, contendrán las obras de los viarios perimetrales completos, con objeto de dar coherencia a la urbanización de dichos viales, aunque una parte de los viarios perimetrales se encuentren fuera de la línea que define el ámbito del APE.

3. El Túnel de Tres Olivos se proyectará y ejecutará considerando su compatibilidad con las infraestructuras ferroviarias, garantizando su viabilidad recíproca, y considerando en cualquier caso la necesaria coordinación con el Grupo Renfe para su aprobación.

4. Los proyectos de las infraestructuras exteriores viarias que afecten a Calle-30 deberán tener en consideración los siguientes aspectos:

- Toda la infraestructura deberá diseñarse de manera que cumpla con los estándares de calidad y las especificaciones técnicas de la actual infraestructura de Calle30.
- Madrid Calle 30 será informado de todas las actualizaciones, modificaciones o mejoras que se planteen en el proyecto. Los diversos proyectos incluirán un escenario de horizonte temporal de las futuras obras, del cual se informará a Madrid Calle 30 S.A. con la suficiente antelación al comienzo de las obras, con el fin de coordinar la ejecución de las mismas, así como las posteriores reposiciones a ejecutar.
- Todos los elementos de la infraestructura de Madrid Calle 30 S.A. afectados por la obra, deberán ser repuestos, al menos, en las mismas condiciones que existen en la actualidad. Deberá realizarse una entrega y recepción formal en el momento en que se compruebe que dichos elementos cumplen con las especificaciones y estándares de calidad exigidos a Madrid Calle 30 S.A.
- El pavimento previsto a reponer en el Proyecto, deberá ser una mezcla tipo BBTM o SMA o la que en su momento se prescriba por Madrid Calle 30 S.A.

5. En caso de que, en el momento de la redacción del o de los Proyectos de Urbanización, la normativa y condiciones referentes al cubrimiento del Sistema General Ferroviario no se hubiera modificado respecto a las vigentes en el momento de aprobación del presente APE, deberán atenerse a lo previsto en el Anteproyecto de Cubrimiento, documento de Organización y Gestión y en las Normas Urbanísticas que forman parte de la documentación del APE.

6. Los Proyectos de Urbanización habrán de incluir la reposición de los accesos actualmente existentes en el ámbito para llegar al recinto ferroviario en el nivel de vías, que deberán disponer de las mismas condiciones, características y prestaciones que los actuales y manteniendo la compatibilidad con la circulación interior del recinto ferroviario. Estas prescripciones han de considerarse no solo para la reposición del acceso actualmente existente que se incluye dentro del APE 08.20, sino también para la ejecución del nuevo acceso previsto al complejo ferroviario al norte del ámbito.

BOCM-20200731-40

7. El proyecto o proyectos de urbanización establecerán las dimensiones, gálibo, radios de giro y ancho mínimas exigibles de los accesos al recinto ferroviario para garantizar su funcionalidad, y al menos 5,5 m de gálibo de altura para el paso de vehículos, 10 m de anchura de vial y 17 m de radio de giro debiendo obtener en cualquier caso la autorización de ADIF y/o Renfe-Operadora y a su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A.

8. La urbanización debe diseñarse y ejecutarse de tal modo que no imposibilite la ubicación y ejecución de los elementos de la infraestructura de Metro actuales y previstos, y en especial de estaciones, pozos y salidas de emergencia. Esta medida deberá ser tenida en cuenta especialmente cuando la ejecución de la urbanización se realice antes que las infraestructuras de Metro.

9. Los proyectos de urbanización integrarán el proyecto constructivo de la nueva línea de metro, redactado y ejecutado por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid junto a la Dirección General de infraestructuras de la Consejería de Transportes, que será el responsable de fijar la ubicación de las estaciones y las infraestructuras necesarias asociadas.

10. Los proyectos de urbanización deberán contemplar la ubicación exacta de todas las infraestructuras que demande la futura línea de metro (estaciones, escaleras de acceso, ascensores, pozos de ventilación, salidas de emergencia, etc.) de tal forma que ni los trabajos de urbanización, ni las infraestructuras de los servicios de abastecimiento, ni las cimentaciones de las edificaciones puedan llegar a condicionar su ejecución. Los citados proyectos deben incorporar igualmente todas las posibles infraestructuras contempladas con objeto de que las infraestructuras de urbanización o edificación no condicionen ninguna de las distintas posibilidades de explotación posibles para la citada línea de metro.

11. Los proyectos de urbanización deberán recoger estudios de demanda de servicios de transporte público con el fin de dimensionar según los mismos la dotación de las infraestructuras destinadas al Transporte Público y los servicios según dichos estudios de demanda. Los estudios incluirán distintas variables que puedan afectar a la movilidad general como la previsión de la demanda, la cobertura de los diferentes modos, los usos y la previsión de desarrollo de los mismos, etc. relacionadas tanto para este ámbito de la MPG como para los barrios colindantes.

Los proyectos de urbanización incorporarán la prolongación de la calle de Agustín de Foxá una plataforma bidireccional reservada exclusivamente para el transporte público. Los proyectos constructivos determinarán la posición de la plataforma y sus medianas, las correspondientes incorporaciones transversales de los autobuses, así como el dimensionamiento y posición de las paradas y la regulación de las diferentes líneas.

En función del transporte público que se acuerde instalar, los proyectos de urbanización incorporarán soluciones de accesibilidad universal en paradas de autobuses, estaciones de transporte y pasos de peatones.

Los Proyectos que incluyan el diseño de infraestructuras de transporte dentro del ámbito del APE (Metro, Cercanías, autobuses e intercambiadores de transporte), deberán estar coordinados y aprobados por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

BOCM-20200731-40

12. El diseño de vías ciclistas será tal que permita que estas puedan ser utilizadas de forma segura como medio de transporte alternativo y se reservará el espacio necesario para el aparcamiento de las bicicletas cerca de las paradas de autobuses, Metro y Cercanías

13. En relación con las redes de saneamiento y depuración, todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes. En caso de que la reutilización de aguas depuradas fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

14. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

15. En relación con las líneas eléctricas de transporte competencia de Red Eléctrica de España, SAU se estará a disposición de lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, así como en el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 223/2008 y Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968.

Así mismo, se cumplirá lo establecido en la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente en esta materia.

Se deberá dar traslado a Red Eléctrica de España, SAU de la documentación a nivel de proyecto que pudiera tener afección sobre las líneas de transporte para comprobar el cumplimiento de la normativa de aplicación.

16. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

17. Los Proyectos de Urbanización deberán recoger la reposición en el interior del Sistema General Ferroviario de todas las instalaciones y accesos necesarios para el servicio ferroviario que por la ejecución del planeamiento quedasen situados fuera del mismo, incluidas las situaciones provisionales.

BOCM-20200731-40

Para la ejecución de los viarios y pasarelas sobre la Playa de vías de Fuencarral, se cumplirán las siguientes condiciones específicas:

- La sobrecarga máxima será la obligatoria por normativa de paso de vehículos de emergencias.
- Las infraestructuras urbanas incorporadas a la estructura de los viarios y pasarelas no podrán afectar a los gálibos ferroviarios.
- La construcción de los pasos superiores sobre la Playa de Vías habrá de ajustarse a los parámetros y las normas de seguridad exigidas en este tipo de obras de paso sobre instalaciones ferroviarias, a fin de evitar caídas accidentales, actos vandálicos o daños sobre las instalaciones ferroviarias.
- Conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, se deberá obtener la autorización previa de ADIF/RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A tanto para la ejecución de dichas infraestructuras sobre el SGF, como para cualquier actuación posterior en las mismas.

18. La recepción de las obras de urbanización y edificación, de cada una de las Etapas o Unidades de Ejecución, requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras, para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

19. El Proyecto de Urbanización deberá incluir un análisis de movilidad en el que aparezca el tráfico previsto en cada una de las intersección de la zona objeto del proyecto, así como una *propuesta de semaforización en aquellos casos en los que las intensidades de tráfico y la* seguridad vial de los usuarios más vulnerables de la vía y de los diferentes modos de movilidad en superficie así lo aconsejen. En base al citado análisis se contemplará en el proyecto la citada semaforización y se tendrá en cuenta en todo caso los elementos semafóricos a instalar, obra civil asociada, cableado y comunicación e integración de los elementos semafóricos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

En aquellos casos en que el análisis de intensidades de flujos haga prever que en un plazo inferior a 4 años es posible que sea necesaria una semaforización posterior, se contemplará en todo caso la ejecución de la obra civil necesaria para una posterior instalación de los elementos semafóricos sin que sea necesario afectar a los pavimentos en protección, debiendo quedar plasmado en la memoria, planos medición y presupuesto del proyecto.

En zona de tipología de vía rápida, cualquiera de los proyectos de urbanización deberá incluirse un análisis de movilidad y tráfico actualizado en el que aparezca el tráfico previsto en cada uno de los viales de la zona objeto del proyecto, así como una propuesta de instalación de elementos ITS para la toma de datos automatizada de al menos intensidades, velocidad y ocupación, así como señalización informativa mediante PMV y su gestión (ERUs, ETD, etc…). En base al citado análisis, se contemplará como indispensable en el proyecto todo lo relativo a los citados elementos y se tendrán en cuenta en todo caso los elementos ITS a instalar, obra civil asociada, cableado y comunicación, así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

20. Previo a la elaboración del Proyecto de Urbanización será imprescindible contactar con el actual Departamento de Tecnologías del Tráfico del Ayuntamiento de Madrid que determinará la necesidad de ubicar cámaras de gestión de tráfico y su integración con el sistema de visionado de la circulación mediante CCTV integrado en el Centro de Gestión de Movilidad municipal. Los servicios técnicos determinarán si es necesaria la instalación y su informe deberá ser vinculante a efectos de ser tenido en cuenta en los proyectos. Se deberá contemplar como mínimo los

BOCM-20200731-40

distintos elementos a instalar (cámara báculo o columna, etc.), la obra civil asociada, cableado y comunicación (fibra óptica, conexiones a nodos, etc), así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

21. Medidas preventivas a considerar en los Proyectos de Urbanización y Edificación durante la fase de las obras:

Tanto en actuaciones de demolición como en la fase de ejecución de las obras se deberán adoptar las siguientes medidas preventivas:

- Calidad del Aire, medidas para el control de emisiones de gases de combustión de vehículos y maquinaria de obra, así como de partículas en suspensión especialmente en días ventosos y en zonas habitadas:
  - - Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las zonas residenciales existentes.
  - - Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
  - - Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
  - - La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.
  - - El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con antigüedad limitada con el fin de reducir emisiones atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.
- Contaminación acústica y vibraciones; medidas preventivas y correctivas frente a la emisión de ruidos y vibraciones procedentes del normal desarrollo de las obras, principalmente en el entorno de las zonas residenciales colindantes:
  - - Se prohíbe la realización de trabajos en horario nocturno -entre las 23:00 y las 07:00 horas ó entre las 23:00 y las 08:00 h en días festivos- (Artículo 5 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Madrid). En caso de que por razones de urgencia, seguridad o peligro se deban acometer trabajos en ese periodo, será necesaria la preceptiva autorización.
  - - Para los elementos potencialmente ruidosos y, en particular, para los silenciadores, se implementará un Plan de Mantenimiento.
    - La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor. -
    - Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.
    - El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.
    - Los desplazamientos de los vehículos de obra por los viarios de las zonas residenciales existentes se planificarán temporalmente minimizando dichos desplazamientos en horas de descanso.

BOCM-20200731-40

- La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que la transmisión de vibraciones está dentro de los límites reglados por la normativa en vigor.

-

- Contaminación de los suelos e hidrogeología; medidas para el control de vertidos accidentales y aguas de escorrentías contaminadas.
  - Se garantizará que las excavaciones no se lleven a cabo por debajo del nivel freático para evitar la posible contaminación del acuífero.
  - Medidas de protección del suelo y las aguas subterráneas en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:
    - Pavimento resistente a hidrocarburos.
    - Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
    - Gestión de residuos según tipología.

  - - Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:
  -
    - Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
    - Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

  - En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

    - Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
    - Priorización de actuaciones in-situ frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas.

  - - Para evitar vertidos incontrolados en las parcelas pendientes de desarrollar se controlará el acceso a las mismas.
  - - Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.
  - - El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.
  - - Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.
  - - Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
  - - El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

- Protección del arbolado:
  - - Se adoptarán las medidas necesarias para evitar daños en tronco, raíces y ramas en el arbolado que haya quedado preservado de las actuaciones constructivas.
  - - Una vez se determinen los pies a conservar, el área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma.

BOCM-20200731-40

- Residuos generados durante la fase de las obras:
  - - Se establecerán las medidas para su correcta segregación, acopio y gestión, evitando la aparición de depósitos de residuos no controlados.
  - - Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Contaminación lumínica:
  - - Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
  - - El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
  - - El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.
- Regulación de tráfico de maquinaria de obra: Se establecerán las medidas necesarias para garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas con la adecuada previsión de itinerarios y accesos de camiones y maquinaria, lo más alejado posible de las zonas residenciales o de usos dotacionales deportivos y de equipamiento, existentes en el momento de las obras.
- Los proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias tendrá en cuenta las medidas indicadas por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en el informe de consultas, relativas a prevención y corrección para minimizar los impactos negativos sobre la población en la fase de obras, sobre sostenibilidad y cambio climático y sobre contaminación acústica.

Se establecerá un programa de vigilancia ambiental en la fase de obras mediante la comprobación continuada del cumplimiento de las medidas anteriores, y determinando medidas correctoras complementarias si fuera el caso.

Se consideran especialmente relevantes, a los efectos del seguimiento, todas las medidas dirigidas a la reducción de la contaminación atmosférica, el uso de energías renovables y el transporte sostenible.

La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, así como asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los distintos informes sectoriales y Declaración Ambiental Estratégica.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, 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.
- En el desarrollo de los Planes Especiales se llevará a cabo una revisión de las medidas de carácter ambiental, para, en su caso, su corrección y actualización.

Deberá existir una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, el adecuado cumplimiento y ejecución de las medidas previstas en el documento de la Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella y, por otro, la aplicación en su caso de nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

BOCM-20200731-40

Artículo U.2 Normas comunes relativas a la urbanización en relación a las parcelas con calificación superpuesta

A todos los efectos del presente artículo, las parcelas con número 71,76 y 80 **,** además de las pasarelas de viario sobre instalaciones ferroviarias, se consideran como parcelas con calificación superpuesta, con respecto a la parcela nº 82.

La urbanización en parcelas con calificación superpuesta se ejecutará sobre la losa de cubrimiento. Siendo todo obra de urbanización, se diferencia aquí la ejecución de la losa de cubrimiento, ya que será llevada a cabo por ADIF.

Complementariamente a lo establecido en el párrafo anterior, se determina lo siguiente:

a) Alcance de la obra de ejecución de la estructura del cubrimiento de vías y pasos sobre las vías: Proyecto de Urbanización.

A los efectos de este APE, la ejecución de la estructura de cubrimiento de vías y pasos sobre las vías se incluye entre las obras de urbanización de carácter básico. En consecuencia, la urbanización de las parcelas afectadas por calificaciones urbanísticas superpuestas y los pasos sobre las vías, exigirá la ejecución de las obras establecidas por la normativa urbanística vigente con garantías técnicas suficientes para asegurar el funcionamiento correcto de los usos a ejecutar en las parcelas sobre rasante, debiendo incorporarse estas determinaciones como contenido propio del Proyecto o Proyectos de Urbanización para la ejecución material del planeamiento aprobado y, por tanto, como coste imputable a cada uno de los ámbitos de gestión en que se divida la actuación.

Los trabajos y condiciones a ejecutar serán los reflejados en el Anteproyecto del Cubrimiento de Vías, alcanzando exclusivamente a los siguientes condicionamientos:

I. La carga máxima (carga muerta + sobrecarga) para la que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 kN/m^2, con una cobertura máxima de 1 m de tierras.
II. Los proyectos de cimentaciones, losas y estructuras de cubrimiento incluirán las condiciones y sistemas que aseguren su adecuada y completa impermeabilización y estanqueidad respecto a las instalaciones ferroviarias existentes. Las estructuras de soporte, cimentación y trazado de las parcelas superpuestas y pasos transversales deberán realizarse sin afectar a la actividad, edificaciones e instalaciones existentes en cota de vías del Sistema General Ferroviario. Durante la ejecución se deberá respetar la actividad y las infraestructuras ferroviarias, particularmente en lo relativo a gálibos que, a falta de otra instrucción deberán considerar los normalizados por ADIF para las líneas electrificadas.
III. Si durante la ejecución se vieran afectadas instalaciones de servicio al recinto que discurren soterradas, el proyecto de urbanización correspondiente deberá incluir el coste y ejecución de los trazados alternativos que se requiriesen si fueran necesarias alteraciones o desviaciones de servicios. Deberá preverse el establecimiento de medidas necesarias para la prevención e impedimento de caída de objetos, vehículos o personas desde los pasos elevados a los terrenos e instalaciones situados a cota inferior. Estas medidas se adoptarán igualmente en todos los bordes del ámbito limítrofes con los terrenos e instalaciones situados en cota inferior, y en cualquier caso en coordinación con el grupo RENFE y contando con su aprobación para las soluciones que se proyecten.
IV. El proyecto, o los proyectos de urbanización, deberán incluir, cuando proceda, la reposición del cerramiento perimetral del recinto que se vea afectado por las obras o carezca de entidad suficiente para garantizar su función. Igualmente se deberán

BOCM-20200731-40

incorporar las medidas que garanticen evitar las intrusiones a los terrenos e instalaciones ferroviarias.

b) Conformidad del Proyecto de Urbanización en los casos de afección al Sistema General Ferroviario

Para obtener la conformidad de ADIF, y RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A. en coordinación con este, del Proyecto de Urbanización, este deberá redactarse, al menos, de acuerdo a las prescripciones recogidas en el artículo E.2 del Anexo Normativo nº 3.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación anterior, para la aprobación del Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento será requisito indispensable que el Ayuntamiento y ADIF, en suelos del Sistema General Ferroviario (SGF), y Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A), en los suelos de su titularidad, hayan notificado al promotor de la iniciativa de urbanización (Junta de Compensación, en su caso), las características básicas del Proyecto a implantar (Servicios y estructura al menos), así como de las instalaciones y servicios ferroviarios, con el fin de alcanzar los acuerdos que aseguren la compatibilidad de las construcciones sobre rasante con las instalaciones bajo rasante, y prestado autorización previa y por escrito a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del SGF afectado.

A estos efectos, una vez estimada la iniciativa de ejecución del planeamiento, el Urbanizador actuará de la siguiente forma:

1. Solicitará del Ayuntamiento un Documento Técnico que defina las características funcionales básicas del uso (sobrecargas mínimas, condiciones de la infraestructura básica y versatilidad de tipología estructural) a implantar. La consulta incluirá la definición de la naturaleza de las condiciones de urbanización sobre el cubrimiento de vías, respecto a plantaciones, láminas de agua, cargas, etc. Esta solicitud deberá ser contestada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

2. Tras la contestación del Ayuntamiento, el Urbanizador solicitará de ADIF y/o Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A) bien su autorización a la propuesta municipal, bien el establecimiento debidamente justificado de los condicionantes técnicos o temporales que deban tenerse en cuenta para la ejecución de la misma. Esta manifestación sobre los condicionantes deberá ser expresada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

3. Una vez obtenida esta información podrá redactarse por el Urbanizador o Promotor el Proyecto de Urbanización y previa autorización de ADIF y/o de Grupo RENFE, según lo previsto en la legislación sectorial, someterse al procedimiento de autorización.

c) Gálibo de las Infraestructuras ferroviarias

Condiciones para los viarios y cubrimientos que afectan al Sistema General ferroviario:

Gálibo vertical de infraestructuras ferroviarias bajo obras de paso:

- *Altura libre con electrificación en catenaria: 7 m*
- *Altura libre con electrificación en pórtico: 9 m*

Recubrimiento mínimo para túneles bajo estructura existente:

- *1-1,5 veces el diámetro exterior del túnel*

Todo ello sin perjuicio de situaciones específicas de carácter excepcional, en cuyo caso se

BOCM-20200731-40

estudiarán en detalle en los correspondientes proyectos constructivos.

d) Recepción total de las obras de urbanización

Para la recepción total de las obras de urbanización que incluya áreas de cubrimiento se exigirá la ejecución de las estructuras de cubrimiento como contenido propio del Proyecto de Urbanización.

e) Recepción parcial de las obras de urbanización

En el supuesto de efectuarse recepciones parciales de las obras de urbanización, para valorar la funcionalidad de la fase ejecutada y su capacidad para prestar el uso o servicio público correspondiente, de conformidad con el art. 135.7 de la Ley 9/2001, los servicios municipales podrán tener en cuenta el grado de ejecución de la estructura o losa de cubrimiento y su incidencia en la funcionalidad de la etapa correspondiente respecto al conjunto del sistema de redes públicas afectado, o en su caso, la aportación de garantías económicas, técnicas y jurídicas que aseguren la ejecución de la misma.

f) Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea, se regirá por lo dispuesto en el artículo 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como por lo establecido en el PGM 97 en cuanto a obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión y 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de ocupación o autorización equivalente hasta que, al menos, en la Unidad de Ejecución esté ejecutada la urbanización de la Etapa establecida en el Proyecto de Urbanización, que incluirá la parte correspondiente a la estructura o losa del cubrimiento de vías.

La recepción parcial de las obras de urbanización, de cada una de las Etapas definidas en el Proyecto de Urbanización si las hubiere permite la puesta en servicio y primera ocupación de las edificaciones de todos los usos, contenidas en las parcelas comprendidas en la correspondiente etapa.

La recepción de las obras de urbanización y edificación requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras; para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

Los servicios municipales evaluarán si es o no garantía suficiente ante la Administración actuante para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación el depósito por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución de que se trate, de las garantías técnicas y económicas que aseguren la ejecución de la urbanización de la correspondiente Etapa, para el caso de las obras que deban posponerse o retrasarse respecto al normal desarrollo del Proyecto de Urbanización.

La recepción parcial de las obras determinará, en los términos y cuantía proporcional que corresponda, la devolución de las garantías que se hubieran constituido a fin de garantizar su ejecución.

Artículo U.3. Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización

Artículo U.3.1: Condiciones generales:

En general, para los suelos no calificados como zonas verdes y espacios libres, los Proyectos de Urbanización deberán incluir un 20% mínimo de cobertura vegetal en planta sobre la superficie urbanizada total. En las pasarelas y pasos superiores sobre la playa de vías de Fuencarral se deberá asegurar una banda continua de cobertura vegetal a lo largo de toda su longitud, pudiendo

BOCM-20200731-40

esta banda estar integrada dentro de la superficie de las aceras. A tal fin se incluirán medidas para prevenir e impedir la caída de elementos vegetales o minerales o filtraciones de agua relacionados con dicha cobertura vegetal.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático y garantice la integración de las zonas verdes dentro de la infraestructura verde de la ciudad de Madrid.

- Se utilizarán como referente el "Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad" del Ayuntamiento de Madrid y el "Manual de Criterios para una jardinería sostenible en la Ciudad de Madrid", elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios de la Ciudad de Madrid. Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua "Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes" o normativa que lo sustituya.
- Se cumplirán las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua y sistemas de riego. La superficie de césped será un 20% menor que la superficie máxima establecida en la Ordenanza.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de drenaje sostenible que justifique la implementación de sistemas de drenaje sostenible según los criterios de diseño definidos en las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II. 2016 Anexo 2. Técnicas de drenaje urbano sostenible" o normativa que le sustituya, así como la "Guía básica para el diseño de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales en Zonas Verdes" o guía que le sustituya.

En relación a la permeabilidad de las superficies, los Proyectos de Urbanización deberá cumplir las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Adicionalmente a los mínimos fijados en la Ordenanza, se deberá cumplir con un mínimo en los siguientes supuestos:

- Como mínimo un 50% de la superficie total dedicada a plazas de aparcamiento en el Proyecto de Urbanización deberá contar con pavimentos porosos o permeables. La superficie total dedicada a plazas de aparcamiento contabiliza tanto el aparcamiento en viario como el exento (excluyendo viales).
- El 100% de la superficie para el tránsito peatonal dentro de las zonas verdes deberá contar con pavimentos porosos o permeables.

Se deberá proporcionar, mediante solicitud informada favorablemente por el órgano municipal ambiental competente, una red de pluviales que recoja las aguas pluviales de zonas verdes y espacios libres públicos (sin incluir viario) y los excedentes de las instalaciones de pluviales de los edificios. Esta red está conectada con las siguientes redes:

- Red de riego
- Red de Saneamiento: para el vertido de caudales pico de periodos de retorno superiores a 10 años

Los Proyectos de Urbanización deberá diseñar esta red de pluviales, considerando intensidades de lluvia de periodo de retorno de 10 años, de manera que el agua de lluvia se autogestionará en el ámbito:

- El caudal pico, para un periodo de retorno hasta 10 años, se gestionará mediante su retención temporal en áreas de inundación estacional. Posteriormente parte del agua se

BOCM-20200731-40

infiltrará en zonas verdes contribuyendo a la recarga de acuíferos y parte se verterá de manera laminada a la red de saneamiento, evitando el pico de descarga.
- Los elementos de captación y almacenamiento de la red de pluviales retendrán el caudal medio para su posterior reutilización en el ámbito.

Los Proyectos de Urbanización deberán diseñar esta red de pluviales incluyendo aquellos tratamientos necesarios para cumplir con los estándares de calidad exigida por la normativa vigente para su empleo posterior en la urbanización (bien en riego, baldeo o bien en otros usos), tanto a nivel de almacenamiento, tratamiento y control de la calidad. Será necesario estudiar los sistemas de conexión de esta red de pluviales con la red de riego de parques y jardines públicos. Se podrá valorar su conexión con la red de riego de parcela privada siempre que esta red garantice la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación.

Las redes de hidrantes contra incendios se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimento al Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios aprobado en el RD 513/2017 o normativa específica que se encuentre en vigor en su momento, además de lo previsto en la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid o normativa que la sustituya.

En lo relativo a las fuentes parra beber, los proyectos de urbanización instalarán unidades teniendo en cuenta la distribución y la cercanía da las zonas de máxima utilización. Se dará cumplimiento a la Orden VIV/561/2010 de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos ajardinados, o normativa que la sustituya. Para ello, se dará cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Ubicación de elementos fuera de areneros.
- Modelos homologados o singularizados por el Ayuntamiento de Madrid, con elementos anti-vandálicos.
- Deberán integrar recubrimiento aislante térmico en las tuberías interiores de suministro de agua.
- Estarán conectadas con la red de agua potable. Con carácter previo a la recepción de las obras, se realizará un análisis de potabilidad del agua con un laboratorio acreditado, obteniéndose el informe pertinente.

En lo relativo a la red de riego y sus puntos de acometida, se deberá cumplir la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua, en especial el consumo de agua de riego, así como los Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid y la Guía Técnica para la prevención y control de la Legionelosis en instalaciones, o documentos que los sustituyan. Se deberá cumplir lo descrito en los Artículos del Canal de Isabel II de la presente normativa.

Las instalaciones de riego estarán adaptadas al uso del agua regenerada, cumpliendo con la normativa que regula este tipo de uso, en especial a la independencia de las redes (incluso con trazados diferentes) de agua potable, la señalización y la identificación de los elementos e instalaciones.

No se deben instalar redes de bocas de riego en la vía pública.

El Proyecto de Urbanización deberá realizar un estudio de los diferentes consumos de agua que se producirán, por ejemplo, riego, fuentes ornamentales, fuentes de beber, casetas de jardineros, al igual que usos privados por concesiones administrativas en suelo público, además de prever puntos de consumo específicos para futuras celebraciones en los espacios públicos. Los usos se independizarán con diferentes acometidas, diferenciando claramente:

- Fuentes de beber: acometida desde la red de agua potable
- Uso Riego: proveniente de la red de agua regenerada o de la red de pluviales, tratado al respecto para obtener la calidad necesaria
- Fuentes ornamentales: se analizará las fuentes en el correspondiente proyecto de urbanización

BOCM-20200731-40

Las acometidas de agua se situarán lo más próximas posible a los puntos de consumo y zonas verdes a las que suministren, debiendo incorporar los equipos de medida ubicados en arquetas perfectamente señalizadas. Los equipos de medida serán compatibles con sistemas de tele-lecturas.

Cuando el número de acometidas con el Canal de Isabel II sea inferior al número de usos, cada uno de ellos deberá incorporar un contador o medidor electrónico. Dichos equipos se instalarán preferentemente en arquetas que deberán tener un sistema de cierre sin posibilidad de apertura al público.

Se instalarán sistemas automáticos para el control del tiempo del riego estudiando e instalando sistemas centralizados de automatismos y de tele-gestión, teniendo en cuenta las posibilidades de ampliación y los costes de mantenimiento que dichos sistemas requieren. Se incorporarán automatismos en los elementos de corte de suministro de agua de la red general. No podrán instalarse Sistema de riego con programadores autónomos. Todos los componentes serán anti vandálicos o estarán protegidos en arquetas antivandálicas.

Las instalaciones de control del aporte de la cantidad de agua deben ser lo más autónomas posibles. Se deben utilizar tecnologías disponibles en los elementos de control del gasto y de los cálculos automáticos de las necesidades de riego: estaciones climatológicas, sistemas informatizados, válvulas robotizadas de control del gasto y de cierre automático.

Los acabados superficiales de todas las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros de alto albedo que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los Proyectos de Urbanización priorizarán la planificación de infraestructuras que promocionen la distribución urbana de mercancías de forma eficiente y sostenible: centros de consolidación, carga y descarga en condiciones preferentes para vehículos sin emisiones, puntos de recarga para vehículos limpios.

Las paradas de autobús, así como los intercambiadores y áreas intermodales deberán incluir la infraestructura necesaria para la recarga de la flota de autobuses según tecnología limpia cero emisiones existentes en su momento, que se prevea por la administración competente.

Se deberá reservar un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento en viario público a aquellas asociadas a la incentivación de modos de transporte alternativos como vehículos eléctricos o similares. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y/o futura tecnología limpia cero emisiones, para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento o bien para un 5% adicional sobre el porcentaje de vehículos eléctricos del parque total de turismos en Madrid (la dotación que sea mayor), según las estadísticas más recientes publicadas por la Dirección General de Tráfico u organismo responsable, en el momento de diseño.

En las áreas en las que confluyan paradas de dos o más modos de transporte se deberá proporcionar un espacio cubierto y seguro para el aparcamiento de bicicletas, siendo válidos los aparcamientos automáticos bajo rasante, con punto de recogida y devolución de bicicleta sobre rasante. Las condiciones de diseño para estos espacios son:

- La reserva mínima será de 100 plazas, sobre o bajo rasante.
- En caso de recintos sobre rasante, bien de aparcamiento o bien de devolución y recogida, los elementos de cerramiento lateral deberán ser visualmente permeables desde ambos lados del cerramiento, en una altura comprendida entre los 100 cm y los 180 cm medidos desde el suelo.
- Se proveerá de iluminación exterior e interior, con un nivel de iluminancia mínima de 20 lux y 50 lux respectivamente, con un factor de uniformidad media mínimo del 40%.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico para valorar la implementación de infraestructuras energéticas de alta eficiencia y bajas emisiones. Se deberán

BOCM-20200731-40

valorar técnica y económicamente, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Transición hacia la descarbonización del sistema energético, teniendo en cuenta en el dimensionado de las infraestructuras las implicaciones a largo plazo de la electrificación de la demanda térmica y de la penetración de la movilidad eléctrica.
- Análisis de potenciales redes eléctricas que posibiliten la generación distribuida y el comportamiento bidireccional e inteligente de la red (micro-redes).
- Análisis de potencial desarrollo de redes térmicas de distrito de suministro de frío y calor, mediante producción y distribución centralizada con sistemas de alta eficiencia de cero emisiones locales, especialmente en las áreas con elevada intensidad de demanda térmica. Se deberá valorar teniendo en cuenta la progresiva reducción de la demanda térmica de los edificios en el medio plazo gracias a la evolución del marco normativo.
- Análisis de la potencial generación de energía renovable in situ (fotovoltaica, solar térmica, geotermia, etc).

Se deberá demostrar la máxima calificación energética del alumbrado exterior según la Instrucción Técnica Complementaria "*ITC – EA – 01 Eficiencia Energética*" del "*Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior"* aprobado por el Real Decreto 1890/2008, o normativa que lo sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico sobre la selección de materiales de construcción, valorando la selección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

- Materiales de proximidad, de extracción y manufactura local, priorizando materiales de origen regional (radio aproximado de 160 km), o en segundo lugar materiales nacionales.
- Priorizar la selección de materiales recuperados o reciclados, en un porcentaje o en su totalidad.
- En caso de empleo de madera, se deberá priorizar la selección de aquellas con Certificación Forestal.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) que defina el balance de tierras y cuantifique los volúmenes de residuos que se prevea generar durante la ejecución del ámbito, así como la gestión prevista de los mismos, estableciendo las medidas de recogida separativa necesarias para el correcto acopio y clasificación de los distintos tipos de residuos.

En este sentido se deberá incluir un proyecto específico para valorar la implementación de la infraestructura necesaria para la gestión de residuos optimizada. Se deberá valorar técnica y económicamente como mínimo:

- La viabilidad de implantación de redes de recogida neumática. En caso de confirmarse la viabilidad, se implantará esta solución mediante solicitud informada favorablemente por el órgano municipal competente.
- La reserva de espacios que hagan posible la futura implantación de puntos de recogida de residuos selectiva, de manera que cada punto de recogida cubra un radio máximo de 600m.

Se deberá proporcionar la infraestructura de datos necesaria para el despliegue de una ciudad inteligente, garantizando la conectividad de las infraestructuras y servicios urbanos, al menos para el transporte, tráfico, alumbrado público, agua y energía, así como para los edificios, garantizando la infraestructura mínima necesaria para posibilitar el posterior desarrollo de edificios inteligentes en fase de Proyecto de Edificación, siguiendo los criterios de las normas UNE publicadas por El Comité Técnico de Normalización sobre Ciudades Inteligentes de AENOR, el AEN/CTN 178 o normativa que las sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose

BOCM-20200731-40

consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar la inclusión de elementos para mejorar la calidad del espacio público en al menos los siguientes aspectos:

- Mejora de la seguridad, evaluando al menos aspectos como:
  - Visibilidad y niveles de iluminación en calles y especialmente en zonas de transición (entradas de metro)
  - Seguridad de cruce para peatones en intersecciones con la circulación rodada.
- Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.
- Provisión de elementos que contribuyan a la facilidad de orientación, especialmente para personas mayores.

Artículo U.3.2: Condiciones relativas al Suministro de agua.

En virtud de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, en la fase de ejecución del planeamiento, la Junta de Compensación deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de los recursos suficientes para satisfacer las demandas de agua.

Artículo U.3.3: Condiciones relativas a las instalaciones de vertido de aguas residuales.

Todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

Artículo U.3.4. Punto limpio.

La parcela 3 SP (Servicio Público Básico) del APE 08.20 Malmea – San Roque – Tres Olivos estará destinada a acoger un “punto limpio” de acuerdo con la establecido por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe, de 20 de julio de 2018, emitido en fase de consultas previas.

Artículo U.3.5. Señalización acceso al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

En relación con la permeabilidad territorial proyectada por la MPG y la ordenación de sus ámbitos que contempla la construcción de una pasarela de comunicación con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y, en particular, para este APE, se deberán diseñar e instalar, en las fases de ejecución de planeamiento en las que corresponda, señalética adecuada en la que se informe sobre el acceso al referido Parque Regional. Los criterios para ello serán los establecidos en las Normas del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque. Así mismo, deberán atender a otras condiciones específicas que, en su caso, establezca la Subdirección General de Espacios Protegidos (Parques Regionales de la Comunidad de Madrid).

Cualquier actuación relativa a la ejecución de infraestructuras específicas o compartidas del APE, y que pudieran afectar al suelo del PRCAM, debe realizarse acorde con la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y con el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho espacio protegido.

Artículo U.3.6. Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.

Como criterio general se adoptarán las siguientes medidas:

Potenciar el diseño de zonas tranquilas

- Se recomienda la creación de parques con protección acústica especial en las zonas verdes del ámbito con el fin de procurar al vecindario del entorno urbanístico una zona de estancia y recreo al aire libre con unos niveles bajos de emisión de ruido.

BOCM-20200731-40

Pantallas acústicas en playa de vías

- En el supuesto de que el muro existente paralelo a la calle Antonio de Cabezón se quisiera sustituir por otro tipo de cerramiento, este deberá verificar, para los usos propuestos, los niveles de protección acústica que logra el actual.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
Con respecto a las zonas verdes y de equipamientos localizadas en zonas de uso mayoritario de tipo terciario, se tendrá en cuenta que los usos de parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia y áreas para la práctica de deportes individuales corresponden acústicamente con las áreas acústicas del tipo a, por lo que se procurará no sobrepasar los valores objetivo correspondientes.
Los suelos destinados a equipamientos sanitario, docente o cultural, deberán considerar especialmente el cumplimiento de los valores objetivo de ruido en función del uso específico que se proponga.

Se recomienda que en fase de ejecución y gestión del planeamiento se lleven a cabo estudios acústicos con datos actualizados sobre la composición y emisión acústica del parque móvil que ratifiquen que los resultados obtenidos en fase de planeamiento no han sufrido desviaciones significativas al alza. Para, en caso contrario, diseñar las medidas de apantallamiento acústico, u otras complementarias, necesarias para el logro de los objetivos de calidad de ruido ambiental que establezca la normativa en vigor.

Artículo U.3.7. Protección contra la contaminación por vibraciones

- Los proyectos de urbanización y edificación deben prever las medidas correctoras necesarias de forma que se garantice el cumplimiento de los niveles de percepción vibratoria legalmente establecidos para el ambiente interior de los edificios. Igualmente, todos los proyectos de urbanización, en los casos en que los edificios se encuentren total o parcialmente a menos de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como la define la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), deben incluir un estudio específico de nivel vibraciones producidas por el ferrocarril, en el ambiente interior de dichos edificios, así como de las medidas adoptadas por el proyecto que aseguren que el índice de percepción vibratoria dentro de la edificación no supera el permitido por la normativa sectorial vigente.

- Se deberán realizar monitoreos de vibraciones en la fase de proyecto y construcción, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria.

- El impacto en materia de vibraciones generado por el funcionamiento de la ampliación de vías de alta velocidad deberá, en su caso, ser medido y analizado cuándo se conozcan los detalles de ese funcionamiento (número de circulaciones, velocidades de paso, etc.). En su caso, se adoptarán las medidas correctoras durante todas las fases del desarrollo de la ampliación ferroviaria, incluida la fase de obras, para no superar los valores límite de vibraciones.

BOCM-20200731-40

Artículo U.3.8. Medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas

Fase de obras:

Como parte del preceptivo Plan de Control de la Erosión según se establece en la OGUA se adoptarán las siguientes medidas:

Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:

- Pavimento resistente a hidrocarburos.
- Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
- Gestión de residuos según tipología.

Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:

- Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
- Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

- Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
- Priorización de actuaciones in-situ y on-site frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas (*off-site*).

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad del suelo y las aguas subterráneas para la fase de obras.

- *Fase de funcionamiento*:

Medidas de prevención de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas en actividades de nueva implantación o que se reubiquen en el ámbito:

- Restricción del empleo de sistemas de almacenamiento y trasiego subterráneo de sustancias peligrosas.
- Adopción de sistemas anti-fugas para los almacenamientos aéreos, como cubetos de retención y sistemas de detección de fugas.

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad de las aguas subterráneas para la fase de operación, y coordinación de éste con los planes de control y seguimiento de las APCS implantadas.

BOCM-20200731-40

Artículo U.3.9. Consideraciones en relación con la gestión de actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos y, en su caso, las aguas subterráneas:

La gestión de las APCS se llevará a cabo conforme a lo expuesto en el protocolo de actuación que contempla las siguientes actuaciones:

1. Definición de responsabilidades

1.1 La obligación de informar al órgano competente de la Comunidad Autónoma por parte de los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo se establece en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero de 2005) y que se sintetiza en: informe preliminar de situación del suelo, informes complementarios y complementarios de caracterización analítica, informes periódicos de situación, informes de situación por establecimiento, ampliación y clausura de actividad. En el caso de propietarios del suelo dicho artículo marca dos situaciones: instalación de una actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes del suelo, en un suelo sobre el que en el pasado se desarrolló una actividad potencialmente contaminante, o que suponga un cambio de uso del suelo. La Comunidad de Madrid dispone de directrices en relación con las características generales, contenido y tramitación de cada uno de dichos informes.

1.2 De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 18 de 29 de julio de 2011), los obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación (de suelos declarados como contaminados), y previo requerimiento de la Comunidad Autónoma, son los causantes de la contaminación y, subsidiariamente, por este orden, los propietarios de los suelos contaminados y los poseedores de los mismos. El artículo 38 establece las condiciones generales para la realización de recuperaciones voluntarias del suelo. La Comunidad de Madrid dispone de directrices en relación con la tramitación de descontaminaciones voluntarias de suelos.

1.3 No obstante lo anterior, y tal y como se propone en el presente estudio, al objeto de garantizar el buen fin de la actuación del desarrollo urbanístico, las labores de investigación y, en su caso, de descontaminación en la gestión y ejecución urbanística se realizará de forma integral por parte de la Junta de Compensación (o Entidad Urbanística) responsable de la ejecución del ámbito de ordenación o, en su caso, de la entidad administrativa responsable de la actuación.

2. Procedimiento a seguir con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización

En las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación (o Entidad Urbanística responsable de la ejecución del ámbito de ordenación), o documento asimilable si el sistema de ejecución es el de expropiación, se deberán contemplar las siguientes obligaciones y acciones específicas:

2.1 Los Proyectos de Urbanización deberán contener un Inventario de actividades potencialmente contaminantes del suelo destinado a identificar el alcance de los trabajos de detalle que se deberán realizar durante las obras de urbanización. El referido inventario incluirá, al menos, la siguiente documentación:

- Cumplimiento por parte del titular de la actividad, y en su caso propietario del suelo, de la legislación en materia de suelos contaminados, incluyendo

BOCM-20200731-40

documentación acreditativa.

- En su caso, definición y justificación de la estrategia de muestreo;
- En su caso, descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio;

A estos efectos, la aprobación de los proyectos de urbanización estará condicionada por la emisión, por parte del Órgano Ambiental, del informe que evalúe el inventario elaborado, en el cual se establecerán las condiciones de aplicación durante la ejecución de la urbanización y, en los casos en los que proceda, durante el desmantelamiento de las actividades potencialmente contaminantes de los suelos.

2.2 Para ello se deberá concluir el inventario de actividades potencialmente contaminantes de los suelos del APE, por dos motivos:

a) El inventario de actividades potencialmente contaminantes de los suelos incluido en el presente estudio no ha podido ser completo, debido a la falta de acceso a determinadas actividades y/o parcelas (potenciales focos de contaminación de los suelos).
b) El tiempo que transcurra desde la aprobación definitiva de la MPG hasta la constitución de Junta de Compensación o, en su caso, entidad administrativa responsable de la actuación, puede hacer necesaria una actualización de la información obtenida en el inventario realizado. Por defecto, esta actualización se llevará a cabo en todos los casos.

2.3 Para que lo anterior resulte posible, los propietarios de los suelos deberán manifestar, bajo su propia responsabilidad, a la Junta de Compensación o, en su caso, entidad administrativa responsable de la actuación, si en los suelos de su propiedad se ha desarrollado o no alguna actividad potencialmente contaminante calificada como tal en la legislación aplicable.

2.4 Los propietarios de los suelos o, en su caso, los titulares de las actividades en ellos implantadas, permitirán el acceso a las fincas para que la Junta de Compensación (o entidad administrativa responsable de la actuación) realice los trabajos necesarios para detectar la existencia de actividades que, con carácter potencial, hayan podido contaminar los suelos.

2.5 Para cada uno de los focos de contaminación y, con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización, se deberá definir el alcance que deberán tener los informes técnicos definidos en el protocolo de actuación, en función de las características de cada foco potencial de contaminación, que se muestran en la table

BOCM-20200731-40

Tabla. Definición de las acciones en las categorías en las que se dividen las APCS

APE 08.20 "MALMEA - SAN ROQUE – TRES OLIVOS"			
Tipo actividad	**Color empleado en el Plano nº 2 "Jerarquización de actividades y mapa de riesgo"**	**Responsabilidad del titular**	**Protocolo órgano de gestión o, en su caso, administración actuante**
APCS activa	Rojo	Según expediente APCS: IPS + IC-CA / IC-CD / IP-CS	Contactar y verificar informes aplicables al titular. ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2
APCS inactiva	Rojo (tramado de líneas)	IPS + IC-CD para clausura	ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2
Vertido incontrolado (APCS)	Rojo (tramado de puntos)	Retirar residuo y verificar suelo remanente (IC-CA)	ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2 y control de accesos
Incertidumbre	Amarillo	Según tipología	Completar ISCA-B-F1 para verificar tipología (APCS o no PCS) y determinar si procede realizar ISCA-B-F2
Actividad No PCS	Sin color	Ninguna	Actualizar ISCA-B-F1
Nada (solar sin uso actual e histórico)	Sin color	Ninguna	Actualizar ISCA-B-F1

Los trabajos de caracterización (Fase I) que no hayan podido completarse, integrantes del ámbito de la MPG, deberán ser completados durante la fase de gestión del ámbitos de ordenación, en el momento en que la Entidad Gestora tenga acceso a los terrenos y éstos puedan ser ocupados.

A estos efectos, el primer trabajo a elaborar durante la redacción de los proyectos de urbanización será la actualización del inventario llevado a cabo en la presente fase de planificación, el cual será completo, es decir, atenderá a la superficie íntegra de los suelos incluidos en los ámbitos urbanísticos, y no sólo a aquellos que han formado parte de los estudios aquí elaborados en los que se ha detectado una posible presencia de un foco de contaminación.

En el plazo de 4 años desde la aprobación de la Ordenación Pormenorizada los trabajos de la Fase I deberán revisarse con el fin de actualizar el diagnóstico ambiental, tanto en el supuesto de la imposibilidad de acceso a los terrenos como en el supuesto de que no hayan comenzado los trabajos de ejecución del planeamiento.

Con carácter general, los trabajos de caracterización analítica Fase II quedarán condicionados al momento en el que la Entidad Gestora tenga acceso a las fincas, debiéndose llevar a cabo en la fase de gestión urbanística del ámbito, es decir, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, de modo que los resultados de estos trabajos puedan ser incluidos en éste.

BOCM-20200731-40

a. Con independencia del momento temporal en el que se lleve a cabo la Fase II de suelos, ésta consistirá en lo siguiente:

a.1. Para cada uno de los focos de contaminación se deberá definir el alcance que deberán tener los informes técnicos recogidos en la tabla siguiente, en función de las características de cada foco potencial de contaminación:

a.2. Los estudios técnicos de caracterización de suelos con el contenido antes indicado, deberán remitirse al Órgano competente de la Comunidad de Madrid en la materia, con las medidas a adoptar.

a.3. En el caso de las APCS inactivas el alcance de la investigación deberá ser de detalle (Informe Complementario de Caracterización Detallada) con el fin de completar el expediente de clausura de la actividad.

a.4. En el caso de las APCS que se extienden hacia otros ámbitos colindantes, la estrategia debe contemplar la aplicación del protocolo para el conjunto de la APCS y acometer de forma integral los trabajos de caracterización analítica a medida que se materialice el desarrollo de cada APE.

a.5. Para el caso de instalaciones industriales que sea necesario desmantelar para conocer el estado de calidad del suelo, la Fase II y, en su caso, sucesivas, se deberá supeditar a la fase de demolición de dicha instalación. Para que esto resulte posible, durante la redacción de los proyectos de urbanización se deberá remitir al órgano competente de la Comunidad de Madrid en la materia, la información sobre la instalación que permita establecer las condiciones a tener en cuenta durante el desmantelamiento (demolición) de la misma. Estas condiciones se incluirán en la documentación que se aporte para la aprobación de los proyectos de urbanización.

En el caso de la existencia de fincas concretas cuyos terrenos no hayan sido aportados a la Junta de Compensación en los plazos establecidos, no teniendo la Entidad Gestora acceso a las mismas hasta que finalice el proceso de expropiación o procedimiento que se habilite, los trabajos de caracterización indicados podrán diferirse al momento en el que se produzca la ocupación legal de los terrenos por ésta. En tal caso, podrá ser aprobado el Proyecto de Urbanización condicionado a la realización posterior de estos trabajos, cuyos resultados deberán ser informados por esta Área con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras de urbanización en este emplazamiento.

Para las actividades en funcionamiento sometidas a Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, será de aplicación su artículo 3.4, debiendo presentar el correspondiente Informe de Situación por clausura de actividad potencialmente contaminante, cuando ésta se produzca. Las prescripciones que se establezcan en la Resolución que se emita desde esta Dirección General deberán incluirse en la normativa o condiciones específicas de los proyectos correspondientes en función del nivel de desarrollo del ámbito en ese momento, proyecto de urbanización, o edificación en su caso. Al igual que en el supuesto anterior, podrá ser aprobado el Proyecto de Urbanización del Ámbito de Ordenación, condicionado a la realización de los trabajos de caracterización en este emplazamiento, con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización/edificación.

BOCM-20200731-40

Si hasta la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de los ámbitos de actuación se detectasen, tanto la implantación de nuevas instalaciones potencialmente contaminantes como su clausura, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3. Tratamiento de actividades que hayan iniciado un procedimiento de recuperación de suelos con anterioridad al, inicio de redacción del proyecto de urbanización:

    a. Se evaluará la necesidad de realizar una campaña de caracterización analítica que permita, en su caso, actualizar y contrastar los resultados de los trabajos de descontaminación, llevándose a cabo una valoración cuantitativa del riesgo residual con vistas a determinar la viabilidad de los usos más sensibles (residenciales, equipamientos educativos, de salud y deportivos y zonas verdes) de acuerdo con los posibles niveles de contaminación remanentes en el emplazamiento.

    b. En caso de que la estimación del riesgo residual así lo indique, se considera oportuno valorar la opción de acordar con el titular de la actividad la continuación de los trabajos de remediación hasta niveles compatibles con los usos anteriormente referidos.

Los trabajos correspondientes a cada uno de los informes anteriores se realizarán durante la ejecución de la urbanización.

4. Procedimiento durante la ejecución de la urbanización

Durante las obras de urbanización se llevarán a cabo las labores de investigación que se hayan definido en el Inventario de actividades potencialmente contaminantes del suelo elaborado con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización, así como en el informe que emita el Órgano Ambiental para la aprobación definitiva del referido proyecto de urbanización.

5. Procedimiento durante el desmantelamiento de las actividades para las que se haya identificado su potencial efecto contaminante de los suelos

Se estará a lo que disponga el informe que emita el Órgano Ambiental con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización y, en su caso, a informes posteriores evacuados durante la fase de ejecución de la urbanización.

6. Procedimiento a seguir en relación con la gestión de los suelos contaminados

    a. En el caso de demostrarse la presencia de contaminación en los suelos la Junta de Compensación o, en su caso, la entidad administrativa responsable de la actuación de cada unidad de ejecución, realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión el alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

    b. Los estudios técnicos de caracterización de suelos con el contenido antes indicado, deberán remitirse al Órgano Ambiental, con el fin de verificar la ausencia de contaminación o las medidas a adoptar, en su caso.

BOCM-20200731-40

c. La Junta de Compensación o, en su caso, la entidad administrativa responsable de la actuación, en calidad de responsable subsidiario, llevará a cabo los trabajos de descontaminación de forma integral (artículo 36.2 de la Ley 22/2011).

d. La Junta de Compensación o, en su caso, la entidad administrativa responsable de la actuación repercutirá los gastos ocasionados por las labores de descontaminación de los suelos, en primera instancia, a los titulares de la actividad y, en segunda instancia, a los propietarios de los suelos contaminados. Lo anterior no impide que los propietarios que hayan asumido el pago de dichos costes puedan repercutir los mismos contra el causante de la contaminación.

e. Estos gastos no se considerarán como gastos de urbanización. Se considerarán como gastos especiales de cada propietario por la descontaminación de su finca.

f. Las anteriores obligaciones de los propietarios respecto a la descontaminación de los suelos se recogerán de forma expresa en la escritura de constitución de la Junta de Compensación (o entidad administrativa responsable de la actuación) y en los Estatutos y Bases de Actuación si el sistema de ejecución urbanística fuera el de compensación.

Artículo U.3.10. Sanidad Ambiental:

- Todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 m), depósito de la red de distribución o remodelación de la existente, la autoridad sanitaria (D.G. de Salud Pública) elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor (art 13.2 del R.D. 140/2003).

- Durante los trabajos de instalación de infraestructuras de servicios y su consecuente movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.

- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Madrid.

- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".

BOCM-20200731-40

- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Artículo U.4 Condiciones particulares relativas a las zonas verdes.

Artículo U.4.1 Zonas Verdes

La reutilización de aguas procedentes de depuración o reutilización de la red de pluviales, con el consiguiente tratamiento, para el riego de las zonas verdes para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de habitabilidad y confort, que justifique la inclusión de elementos para aumentar la calidad de las zonas verdes y espacios públicos, entre otros:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y/o con elementos temporales o permanentes de sombreado que posibiliten un adecuado sombreamiento de los espacios desde la recepción de la urbanización. Todos los elementos artificiales de sombreado

  tendrán acabados de tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores o bien contarán con paneles fotovoltaicos integrados. Se deberán garantizar dos horas de soleamiento en el solsticio de invierno, a excepción de cuando por la forma urbana circundante no sea posible, y dos horas de sombra en al menos un 20% de la superficie en el solsticio de verano.
- Empleo de elementos de agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y refrigeración del aire circundante en verano, en los espacios de máximo tránsito y estancia peatonal. Se incluirán fuentes públicas de agua potable de manera que en todos los puntos haya un mínimo de una fuente en un radio de 500 metros
- Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.

En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios residenciales durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

BOCM-20200731-40

Artículo U.4.2 Arbolado

- Se deberán mantener los ejemplares valiosos integrados en zonas verdes resultantes, para lo cual no solo se ha de tener en cuenta su coincidencia planimétrica, sino también su compatibilidad con las nuevas rasantes que se generen.
- Determinados géneros como *Abies*, *Betula*, *Arbutus*, *Fagus* y la pinácea *Pinus wallichiana*, deberán ser objeto de especial consideración respecto a su destino final.
- Se deberá primar siempre el mantenimiento *in situ* del arbolado frente a otras alternativas, particularmente del clasificado en los niveles 1 y 2 por la documentación de la MPG.
- La retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.
- El diseño de los nuevos espacios verdes y arbolamientos debe contemplar las prescripciones del Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad, en particular del Plan Director de Zonas Verdes.
- Si en la zona estudiada estuviese presente algún árbol singular o jardín de interés, se tendrán en cuenta las obligaciones administrativas y técnicas pertinentes antes de realizar acción alguna sobre dichos elementos.
- La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de edificación) y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación.
- En los proyectos de edificación se acometerá un estudio de integración del arbolado y su objetivo será conservar el arbolado que se encuentre en parcelas donde se construirán las edificaciones. Este estudio evaluará si las interferencias con las edificaciones propuestas permiten la integración, trasplante, o en su caso, tala de los árboles catalogados como afectados por “Estudio de integración” en el estudio de arbolado.
- Deberá tenerse en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras a la hora de determinar los taxones a implantar en las zonas verdes. Igualmente, debería procederse de forma general en el transcurso del desarrollo proyectado, a la retirada, previa autorización, de los ejemplares pertenecientes a las especies del catálogo.
- Debe considerarse la plantación de especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.
- Se deberán tener en consideración posibles efectos colaterales derivados de la propia actividad de los ámbitos en aquellas zonas dentro de los límites de la MPG, pero fuera de los ámbitos.
- Para el arbolado de alineación, en caso de diseñarse tipologías de alcorques corridos, elegirá correctamente su ubicación sin generalizar su utilización.

Artículo U.4.3 Disponibilidad del recurso hídrico

En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

BOCM-20200731-40

Artículo U.5. Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU)

A los efectos de garantizar la necesaria coherencia de las nuevas actuaciones con el contenido del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU), los Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del presente APE deberán incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el PCPU.

Artículo U.6. Normas derivadas del Estudio de Tráfico y Movilidad

En las secciones de viario definidas en el o los Proyectos de Urbanización, deberán ser tenidas en consideración aquellas medidas tendentes a la reducción del impacto del tráfico en el medioambiente urbano. Para ello, se considerarán las dimensiones estrictas de los carriles, según las categorías del viario definidas en la Instrucción de la Vía Pública o normativa que la sustituya. Además, en dicho Proyecto se analizará otras medidas activas, como son la regulación de la carga y descarga, la regulación del aparcamiento en superficie u otras similares, que generen una mejora del modelo de movilidad sostenible.

También, como parte del citado Proyecto, se incorporará un Estudio de semaforización y regulación de tráfico, que más allá de las medidas que permitan la gestión del viario, tendrán en consideración la posibilidad de introducir elementos de gestión inteligente del tráfico para la reducción de las emisiones, tanto acústicas como atmosféricas.

BOCM-20200731-40

Artículo U.7. Normas sectoriales

Artículo U.7.1 Canal de Isabel II

Será necesario informe previo y vinculante de Canal de Isabel II para la aprobación de los respectivos proyectos de urbanización, el cual versará sobre la suficiencia y estado de desarrollo de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la correcta prestación de los servicios que gestiona en la ciudad de Madrid y en su ámbito de competencia. Del mismo modo, los proyectos de urbanización en los que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano, de saneamiento de agua residual y de reutilización deberán contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A.
La concesión de licencias de edificación estará condicionada a la previa ejecución y puesta en funcionamiento de las siguientes infraestructuras hidráulicas (i) La red de saneamiento y su conexión exterior. Para los suelos cuya cuenca de vertido desemboca en la EDAR Valdebebas, la conexión exterior incluye el emisario, el tanque anti-DSU y la ampliación de la EDAR; (ii) La conducción de distribución de agua de diámetro 800 mm común a los ámbitos de actuación, y la ampliación de los equipos de bombeo de la elevadora de Plaza de Castilla, (iii) El retranquero de arterias, canales y tuberías de aducción existentes del Canal de Isabel II.; (iv) El nuevo depósito en Valdelatas y las conducciones que lo alimentan y conectan con el nudo del Olivar; (v) La nueva tubería de 1800 mm de ampliación de capacidad del Canal de Santillana, entre Valdelatas y el nudo del Olivar; (vi) El depósito y la red general de distribución de agua regenerada. Esta condición aplicará tanto al régimen ordinario de concesión de licencias de edificación, en base a los artículos 18.2 d) y 20.3 de la LSCM, como al régimen de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación en base al artículo 1.4.4 de las NN.UU del PGOUM.

Será condición para llevar a cabo la recepción de las correspondientes obras de urbanización de los ámbitos de planeamiento que esté finalizada la ejecución de las infraestructuras hidráulicas para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito urbanístico a tramitar.

Se deberá ejecutar un nuevo depósito en el interior del ámbito, con capacidad suficiente para regular la demanda de riego de las zonas verdes así como una nueva conducción de agua regenerada desde la red ya ejecutada hasta el nuevo depósito. Se diseñarán los sistemas de impulsión y un nuevo depósito, que garantice como mínimo la de máximo consumo de toda la zona atendida desde el depósito. Las redes de conducción se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimento a la normativa municipal y redes de reutilización del Canal de Isabel II.

Las obras de retranqueo y reposición de las infraestructuras hidráulicas del Canal de Isabel II tienen naturaleza de carga urbanística.

Las instalaciones del Canal de Isabel II deberán contar con la conformidad técnica de la Subdirección de Conservación de Infraestructuras de Abastecimiento del Canal de Isabel II.

El Proyecto de red de distribución de agua se remitirá a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II.

El Proyecto de la red de saneamiento se remitirá al Departamento de Tecnología de Alcantarillado del Canal de Isabel II.

El Proyecto de red de agua regenerada requerirá la conformidad técnica de la Dirección General del Agua del Ayuntamiento de Madrid.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.

Será necesario obtener autorización por parte del Canal de Isabel II para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento o a suelos adscritos a Canal de Isabel II.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Tanto en las arterias, canales, así como tuberías principales de agua regenerada existentes, como en los que vayan a retranquearse, la altura de tierras sobre ellas no podrá ser mayor de 3 metros sobre la generatriz superior. En el caso que no se pueda cumplir esta condición, se construirán las galerías de servicio con la sección definida en las Normas de Abastecimiento de Canal de Isabel II en el apartado “IV.6.2 Cruce de nueva infraestructura lineal sobre tubería existente o prevista”, o la que determinen los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II”.

BOCM-20200731-40

Se instalarán prismas de 6 tubos de 110 mm en el retranqueo de las conducciones existentes, así como en las nuevas grandes conducciones a ejecutar.
Para la definición de las características tanto de las conexiones arriba señaladas como de la ampliación de la Estación Elevadora, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de esta Empresa, así como para la definición y características de los puntos de conexión establecidos.
Los proyectos de las nuevas conducciones y de las redes de distribución de agua para consumo humano incluidos en los Proyectos de Urbanización deberán recoger la parte de las conexiones anteriormente descritas que les correspondan, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

Respecto a la afección a infraestructuras de abastecimiento existentes:

En cuanto a las infraestructuras hidráulicas existentes de abastecimiento y pertenecientes a la Red General de Infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A. que puedan verse afectadas se deberá solicitar al Área Cartografía y GIS de Canal de Isabel II los planos actualizados de las redes.
El trazado de las conducciones retranqueadas será tal que el codo máximo sea de 45º.
Para coordinar las afecciones a las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento existentes y realizar las adecuaciones, retranqueos, protecciones y demás actuaciones necesarias de las infraestructuras y conducciones que se pudiesen ver afectadas por la ordenación del ámbito o por las obras de urbanización a desarrollar en él, se deberán poner en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de Canal de Isabel II S.A. para definir los trabajos, actuaciones a realizar y la vigilancia de las mismas.
Respecto a las afecciones a terrenos propiedad de Canal de Isabel II deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Patrimonio de esta Empresa.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

Se deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior* a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Conforme al vigente Real Decreto 1620/2007, con las instalaciones existentes del Canal Isabel II S.A. solo puede suministrar actualmente agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas contempladas en el ámbito del APE. No obstante, dado que el uso de agua regenerada para el riego de jardines privados y la descarga de aparatos sanitarios (consumo de inodoros) implica la reducción en el consumo de agua potable, Canal de Isabel II no descarta que, en un futuro a medio o largo plazo, se amplíe el nivel actual de calidad del agua regenerada suministrada a calidad 1.1. En consecuencia y mientras esta circunstancia no se cumpla, el empleo para estos usos con la calidad 1.2 actualmente disponible, requerirá la instalación de equipamientos adicionales interiores para la transformación de la calidad 1.2 a 1.1 en fincas, edificios, viviendas, etc., que tendrán que ser autorizados, costeados, instalados y mantenidos por sus propietarios. En la actualidad, la autorización de estos usos está condicionada por el R.D. 1620/2007 a la obligatoriedad de la presencia de doble circuito señalizado en todos sus tramos hasta el punto de uso.

En los proyectos de urbanización, el diseño de la red de agua regenerada deberá cumplir con el Plan Hidrológico del Tajo, Anexo nº1 de las normas para redes de reutilización; R.D. 1620/07 sobre el régimen jurídicos de la reutilización de las aguas depuradas; Condiciones de cada concesión de E.D.A.R. y autorización de uso emitida por la CH del Tajo, además de la normativa del Canal de Isabel II y el Título V-Recursos Hídricos Alternativos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del agua en la Ciudad de Madrid, o normativas que las sustituyan.
El dimensionamiento del bombeo a instalar en el depósito de Montercamelo, se analizará la disponibilidad de espacio en la caseta de bombas.
Se deberá solicitar informe de viabilidad de conexión exterior a la red de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II S.A. y su uso para riego de zonas verdes públicas.

BOCM-20200731-40

Para la determinación del volumen de regulación de agua regenerada se atenderá a los volúmenes que finalmente serán autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la reutilización de aguas depuradas, autorización que deberá solicitar el Ayuntamiento de Madrid como titular de la EDAR del Sistema "Madrid" de Saneamiento y Depuración.
Se deberá dejar un camino transitable para vehículos sobre las trazas de arterias que discurran por zonas verdes, con el fin de garantizar la correcta explotación de las conducciones.

Respecto a la red de alcantarillado:

La red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización, así como el nuevo colector, deberán cumplir con los requisitos técnicos desarrollados en la *Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos* del Ayuntamiento de Madrid y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación. En cualquier caso, dichos proyectos deberán incluir un modelo de la red aguas abajo para poder determinar si la red unitaria es capaz de asumir los caudales de agua residual, sin comprometer los andenes en tiempo seco, y si la escorrentía que generará el ámbito podrá asumirse por los colectores unitarios sin provocar inundaciones para el periodo de retorno al menos 10 años.

Así mismo, se deberán plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS} para reducir la escorrentía en origen.

Todas las infraestructuras principales de saneamiento y depuración y de agua regenerada deberán llevar en lugar de tritubo, los prismas de 6 tubos de 110 mm.

Respecto a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A.:

Se contempla el régimen establecido por el artículo 7.13.6 de las NNUU PGM 97 sobre "Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua".

Se dispone la necesidad de obtener conformidad técnica previa de Canal de Isabel II para cualquier intervención y/o afección sobre las infraestructuras que tiene adscritas, así como las autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y reutilización. El coste por el retranqueo y reposición de las infraestructuras hidráulicas será asumido por los sujetos obligados por el ordenamiento jurídico-urbanístico a costear los gastos de urbanización de la actuación de transformación urbanística, sin que pueda ser imputado y/o repercutido a Canal de Isabel II, salvo en cuanto a la cuota que le corresponda a esta Empresa Pública por su participación como un propietario más en la equidistribución urbanística de beneficios y cargas.
En el supuesto de que las franjas por Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) se proyecten sobre parcelas susceptibles de albergar edificabilidad, ya sea esta pública o lucrativa, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones (consultar las servidumbres marcadas en los planos O-5 y el trazado orientativo de las BIAs y FPs en los planos O-04):

- Canal de Isabel II emitirá un informe técnico vinculante sobre el proyecto de edificación con carácter previo a su autorización administrativa, por la fórmula vigente en cada momento.
- El proyecto técnico de edificación de las parcelas afectadas por BIA y FP incorporará las soluciones constructivas que Canal de Isabel II considere convenientes para garantizar la indemnidad estructural de las conducciones y su adecuada explotación, sin que se puedan repercutir a Canal de Isabel II los sobrecostes en que dichas soluciones pudieran incurrir.
- El Proyecto de Reparcelación gravará con los condicionantes indicados en los dos puntos anteriores las parcelas afectadas por las BIA y FP.

Las franjas de protección serán de 10 metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

BOCM-20200731-40

Para las zonas verdes o zonas ajardinadas que se encuentren superpuestas al trazado de las BIA y FP, y en general a cualquier infraestructura hidráulica, se establece la prohibición de efectuar plantaciones de especies vegetales cuyas raíces puedan comprometer la indemnidad estructural de las conducciones que discurran por aquellas. A tales efectos, se recabará la conformidad técnica previa de Canal de Isabel II respecto de los proyectos de ajardinamiento de las citadas zonas, en los cuales se procurará establecer recorridos interiores cuyo trazado coincida con las arterias de abastecimiento, sin plantaciones y accesibles para los vehículos de Canal de Isabel II a fin de facilitar su acceso.

Se deberá dejar un camino transitable para vehículos sobre las trazas de arterias que discurran por zonas verdes, con el fin de garantizar la correcta explotación de las conducciones.

Al quedarse la arteria Principal del Este sustentada por terrenos destinados a uso de zona verde en las proximidades del nudo de Malmea, debido al riego y la tipología del tubo existente, se debería sustituir por tubo de acero embutido en dado de hormigón.

Artículo U.7.2 Estudio hidrológico y de saneamiento (Decreto 170/98)

Se diseñará una red de saneamiento unitaria, con capacidad suficiente para absorber tanto las aguas fecales como pluviales generadas en el APE 08.20, y que conectará con la red unitaria de saneamiento municipal del Ayuntamiento de Madrid.

Afección a los cauces receptores

Se garantizará que las dimensiones de la red de saneamiento unitaria no afectarán a los cauces por vertidos de aguas residuales sin depurar. A estos efectos, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes del sistema de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

El establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT

Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico:

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos. En cualquier caso, .la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo (art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Aguas de escorrentía:

De acuerdo con el art. 259 ter b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales, instalaciones de depuración:

La nueva estación de depuración de aguas residuales que preste servicio a los ámbitos de ordenación, deberá prever la eliminación de nitrógeno y fósforo cuando sus dimensiones superen los 10.000 habitantes equivalentes y la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua. Esta condición podrá ser de aplicación en aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

BOCM-20200731-40

Artículo U.7.3 Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid

Los proyectos de construcción de infraestructuras que se diseñen como desarrollo de la Modificación Puntual del PGM 97 y de la ordenación de sus ámbitos y que afecten a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán remitirse a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para su informe.

Las obras e instalaciones que pudiesen afectar a la red de carreteras autonómicas se ejecutará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El cruce con las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid se deberá realizar con perforación horizontal o hinca en dirección perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce y la longitud de la protección del cruzamiento deberá ser como mínimo la anchura de la carretera y su zona de protección. La perforación se situará en el terreno de manera que la generatriz superior de la vaina de protección se encuentre, al menos a una profundidad de 1,50 metros bajo la rasante de la carretera.
- Los paralelismos se realizarán situando la tubería fuera de la zona de protección de la carretera.
- Cualquier arqueta u otra instalación propia de la conducción se situará fuera de la zona de protección.
- Así mismo se requerirá la acotación de todas las distancias desde tuberías, arquetas, registros y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma, de manera que se pueda comprobar que se cumplen los requisitos de la Dirección General.

La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido).

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN (E)

Artículo E.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con la vía pública

Será de aplicación lo determinado en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Madrid, complementada por los siguientes condicionantes:

- Cimentación:

  Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.

- Prohibición de ocupación de terreno vial:

  No podrá sobresalir fuera de la alineación exterior ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto lo regulado en relación con salientes, vuelos, cornisas y aleros.

- Ocupación de la vía pública por causa de las obras:

  En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la calle y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

  En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de un (1) metro de ancho mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

  Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

  La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

  La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos:

  Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de las obras.

- Injertos y acometidas a los servicios urbanos:

  Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

  La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal del Ayuntamiento o de las propias Compañías suministradoras de los servicios, o bajo su supervisión.

BOCM-20200731-40

- Limpieza de obras:

  No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

  El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos:

  Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones:

  Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo E.2. Normas relativas a los proyectos de edificación y obras ordinarias de urbanización que afecten al dominio público ferroviario o a suelos de titularidad de GRUPO RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A)

Artículo E.2.1. Autorización

Todas las obras incluidas en las zonas de afección ferroviaria definidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF) deberán contar con la preceptiva autorización emitida por ADIF. Si el titular del suelo afectado por la obra fuese Grupo RENFE se requerirá la autorización de dicha empresa.

Todos los elementos que afecten al funcionamiento del servicio ferroviario, como son las salidas de emergencia, tendrán su ajuste definitivo en los proyectos constructivos incorporando para ello las determinaciones que se establezcan por parte de ADIF, y quedando vinculados al Sistema General Ferroviario.

Artículo E.2.2. Procedimiento y plazos

A los efectos de obtención de la autorización señalada en el artículo anterior, se establecen los siguientes procedimientos y plazos:

1. Anteproyectos de edificación y de obras ordinarias de urbanización

Se presentarán al ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, cuando afecten a suelos incluidos en las zonas de afección ferroviaria, y/o a Grupo RENFE, cuando afecten a suelos de su titularidad, para que manifiesten su autorización o emitan informe con los eventuales condicionantes que se establezcan conforme al artículo 16 de la LSF.

2. Proyectos de Ejecución de urbanización y edificación

Recogerán los posibles condicionantes que ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, y/o Grupo RENFE hayan establecido en la fase de Anteproyectos. ADIF-ADIF ALTA VELOCIDAD y/o Grupo RENFE deberán expresar su autorización o emitir informe de eventuales condicionantes conforme al artículo 16 de la LSF. En caso de haber condicionantes, éstos se recogerán en dichos Proyectos antes del comienzo de las obras.

BOCM-20200731-40

3. Licencia de obras

Para la obtención de la correspondiente licencia de edificación y/o urbanización, será requisito indispensable que ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, respecto a las zonas de afección ferroviaria, y Grupo RENFE, respecto a los suelos de su titularidad, hayan informado favorablemente con carácter previo y por escrito la solución técnica del correspondiente proyecto en lo que respecta a las posibles afecciones, tanto de las edificaciones como de la urbanización.

Se presentará solicitud de autorización al ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD de acuerdo con el artículo 16 de la LSF, o normativa en vigor que la sustituya.

4. Ejecución de obras

No se podrán iniciar las obras sin que el ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, en los suelos incluidos en las zonas de afección ferroviaria, y/o Grupo RENFE, en los suelos de su titularidad, hayan extendido un acta de conformidad al replanteo. A estos efectos, el interesado pondrá en su conocimiento la fecha de inicio de las obras con una antelación mínima de diez días.

Si el ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD entendiera que las obras en ejecución se desvían del proyecto presentado y autorizado, podrá paralizar las mismas según dispone el artículo 33.2 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector Ferroviario.

5. Puesta en servicio de las obras

Con una antelación mínima de 10 días a la finalización de las obras, y previamente en su puesta al servicio, se solicitará del ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD la emisión de un acta de conformidad, de acuerdo con el artículo 33.4 del Reglamento del Sector Ferroviario o normativa en vigor que la sustituya.

Artículo E.2.3. Condiciones especiales de las parcelas con calificación superpuesta sobre parcelas de instalaciones ferroviarias y parcelas adyacentes

La delimitación del dominio público, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación de se definen según lo dispuesto en el Capítulo III de la LSF y del Reglamento que la desarrolla.

La Línea Límite de Edificación no es de aplicación en el caso de parcelas con calificación superpuesta o pasos transversales sobre el Sistema General Ferroviario.

En las parcelas que se encuentren afectadas por las zonas de Dominio Público y de Protección, y Línea Límite de Edificación del ferrocarril definidas en la Ley del Sector Ferroviario y en su Reglamento, se tendrán en cuenta las disposiciones de la legislación vigente que pudieran afectar a la implantación de usos o a las construcciones e instalaciones y, en concreto, deberán ser tenidas en cuenta las siguientes determinaciones:

- En los proyectos de urbanización y edificación que afecten al Dominio Público ferroviario o a los suelos de titularidad de Grupo RENFE, se asumirán por los promotores las directrices, condiciones y requerimientos funcionales que establezcan tanto ADIF como el Ministerio de Fomento en suelos de dominio público ferroviario, como Grupo RENFE en suelos de su titularidad, según el procedimiento establecido para la definición y ejecución de las obras de urbanización y edificación sobre el dominio público ferroviario y sobre terrenos titularidad de Grupo RENFE, que será el establecido en los correspondientes artículos U.2 y E.2. de los Anexos Normativos 2 y 3 respectivamente.

- Con carácter general, el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas (saneamiento, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, etc.), sobre el Sistema General Ferroviario determinarán que estas estén situadas y discurran por

BOCM-20200731-40

encima de la impermeabilización sobre la cara superior de la losa de cubrimiento, siendo compatibles con la infraestructura ferroviaria bajo rasante. No obstante lo anterior será posible estudiar otras soluciones técnicas concretas en el Proyecto de Urbanización.

- Con carácter general, el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas (saneamiento, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, etc.), sobre el Sistema General Ferroviario determinarán que estas estén situadas y discurran por encima de la impermeabilización sobre la cara superior de la losa de cubrimiento, siendo compatibles con la infraestructura ferroviaria bajo rasante. No obstante lo anterior será posible estudiar otras soluciones técnicas concretas en el Proyecto de Urbanización.

- ADIF y RENFE-Operadora en coordinación con este, requerirán para dar su autorización a las soluciones técnicas que el Proyecto de Urbanización recoja para la posible implantación de arbolado y/o láminas de agua sobre la cobertura de la infraestructura ferroviaria, unas condiciones especialmente rigurosas, de forma que se garanticen, la indemnidad de la estructura de cubrimiento, su impermeabilización, etc., y la seguridad del funcionamiento del servicio ferroviario de conformidad con la LSF.

- Cualquier construcción, estructura o instalación de condición permanente o temporal situada sobre el sistema General Ferroviario, no prevista en el Proyecto de Urbanización y que transmita cargas, vibraciones o tracciones a las losas de cubrimiento de las vías o que puedan dañar la impermeabilización, deberá contar con autorización, previa y por escrito, emitida por ADIF, y RENFE-Operadora en coordinación con este.
  Entre otras, y sin carácter exhaustivo, podemos enumerar: pérgolas, marquesinas, kioscos, carpas, casetas, almacenes, puestos de venta, mercadillos, depósitos, fuentes, estanques, piscinas, pistas deportivas, monopostes, pantallas, escenarios, vallas publicitarias, atracciones de feria, etc.

- Se deberá garantizar el paso de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios por encima de la estructura de cubrimiento de vías sin perturbar su uso normal y su mantenimiento a lo largo del tiempo.

- Los Proyectos de Urbanización deberán incluir los espacios de accesos, ventilaciones, huecos para las subestaciones eléctricas y otros elementos complementarios y/o auxiliares que se recojan en los proyectos ferroviarios o de cubrimiento de vías, este último, a su vez, deberán tener en cuenta las necesidades técnicas derivadas de los diferentes usos implantados sobre la losa de cobertura de vías, coordinándose los diferentes proyectos, siempre que ello sea posible.

- La losa de cubrimiento de vías y las pasarelas y pasos superiores sobre la playa de vías del Complejo de Fuencarral deberán proyectarse y ejecutarse con una disposición tal que sus apoyos y luces resulten compatibles con las infraestructuras ferroviarias actuales y con las estimaciones que realice ADIF y/o el Ministerio de Fomento, en suelos de dominio público ferroviario, y RENFE –Operadora, en suelos de su titularidad, para garantizar su futura transformación. Asimismo, cualquier instalación ferroviaria o proyecto de cubrimiento de vías que se vaya a ejecutar a partir de la aprobación definitiva de la MPG y sus ordenaciones pormenorizadas, deben garantizar su viabilidad y compatibilidad recíproca. El procedimiento de ejecución y puesta en servicio de las obras está regulado en el artículo U.2 del Anexo Normativo 2.

BOCM-20200731-40

Artículo E.3. Normativa sobre autorizaciones en materia de afecciones aeronáuticas

Parte del ámbito de la MPG está incluida en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1080/2009 por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas. La ejecución, en la parte afectada, de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

Artículo E.3.1 Normas relativas a las servidumbres aeronáuticas

Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, aerogeneradores incluidas las palas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y cualquier otro, ni siquiera temporalmente en fase de construcción como grúas, pértigas, bombas de hormigonado u otros, podrán rebasar la cota máxima de techo aeronáutico establecida en la serie de planos O-0.5 “Condiciones de la Edificación”.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

BOCM-20200731-40

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En la parte del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por el real decreto 1080/2009 por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

En aquellas zonas del ámbito de ordenación que no se encuentren situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 1080/2009, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Para aquellas edificaciones e instalaciones que superen los cien (100) m de altura sobre la rasante de la calle a la que den frente, podrá exigirse la presentación de un estudio de balizamiento e iluminación que, a juicio de la autoridad aeronáutica, cumpla con sus requerimientos de seguridad para la navegación aérea. Del cumplimiento de dicha obligación será responsable el Ayuntamiento de Madrid.

En los edificios e instalaciones previstas en el APE no se autorizará la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para Sociedad de Información (SETSI).

Artículo E.4. Normas de compatibilidad para servicios infraestructurales

Serán compatibles con todos los usos lucrativos, en las condiciones establecidas en esta Norma, los siguientes servicios infraestructurales:

- Centros de transformación de energía eléctrica
- Redes de calor y frío centralizadas de alta eficiencia
- Instalaciones de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, explotación del potencial energético del subsuelo y aprovechamiento energético de residuos o vertidos
- Instalaciones que permitan la reducción de emisiones de la gestión de residuos, como sistemas neumáticos centralizados

Para los usos no lucrativos será de aplicación lo establecido en los artículos 7.13 y 7.14.3 de las NNUU del PGM 97.

Artículo E.5 Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad

Artículo E.5.1. Condiciones generales

a) El Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá

BOCM-20200731-40

considerar la superficie vegetal de la urbanización en los espacios libres interiores de manzana o parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal.

b) Para el ajardinamiento del espacio interior libre de la manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.

- Se utilizará como referente el manual "Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid", elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad de Madrid.
  Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua "Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes" o normativa que lo sustituya.

- Se cumplirán las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua. Se establecerá una reducción adicional del 20% respecto a la reducción de la superficie de césped fijada en la Ordenanza.

c) La urbanización interior de parcela deberá incluir una superficie permeable equivalente a un mínimo de un 50% de la superficie total libre de la parcela, excluyendo la huella del edificio, piscinas o elementos de mobiliario urbano o juegos de niños. Tendrán la consideración de superficies permeables las que establece la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, así como las superficies vegetales. Los acabados superficiales de las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

d) Los Proyectos de Edificación deberá demostrar la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela de gestión propia, mediante sistemas de infiltración y/o captación, almacenamiento y reutilización, para un periodo de retorno de 10 años. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento.

e) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o Anexo específico para valorar prioritariamente la reutilización de aguas pluviales y/o grises de generación propia o cualquier otra fuente hídrica para usos compatibles dentro de la parcela y/o de los inmuebles según las directrices de la Ordenanza de Gestión y uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006, BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, siempre que los recursos hídricos de generación propia u otras fuentes garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento, de manera que las aguas pluviales que no se reutilicen en el edificio se viertan a la red de pluviales. Los excedentes de la generación de grises en inmuebles se verterán a la red de saneamiento.

f) El diseño del ajardinamiento interior de parcela deberá cumplir las directrices de "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Para el

BOCM-20200731-40

uso de riego privado se deberá priorizar el uso de recursos hídricos alternativos generados in situ en la propia parcela o de manera mancomunada para varias parcelas con base en sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia y sistemas de reciclado de aguas grises, o cualquier otra fuente hídrica, siempre que estos garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Únicamente, cuando se justifique ante el órgano municipal competente la inviabilidad del uso de recursos hídricos alternativos generados in situ, se podrá emplear agua para consumo humano.

g) Todos los inmuebles, cualquiera que sea su uso, deberán incorporar elementos de fontanería para reducción de consumos de agua según los requisitos establecidos en la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, con una reducción adicional del 10% sobre los caudales máximos establecidos para grifos y duchas.

h) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico sobre medidas pasivas, ahorro, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de electrificación y disminución de la demanda energética, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables "in situ", incluyendo el aprovechamiento energético del subsuelo (geotermia), con el objetivo de garantizar que el edificio cumpla el nivel más alto de calificación energética vigente, superando el estándar de "edificio de consumo energético casi nulo" y aspirando a conseguir edificios de energía positiva. En dicho estudio se justificará el cumplimiento del nivel más alto de calificación energética según la normativa local/nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directrices posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.

   El consumo de *energía primaria no renovable* (Cep,nren) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio del APE, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 70% del valor límite (Cep,nren, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya. A tales efectos, se podrá considerar en le balance la generación de energía renovable fuera del ámbito, si está ligada al ámbito del APE por acuerdos de suministro compatible con la filosofía de Cero Emisiones asociadas al ámbito.

   El consumo de *energía primaria total* (Cep,tot) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 85% del valor límite (Cep,tot, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya

i) Los acabados superficiales no vegetales de la envolvente de los edificios y de las superficies pavimentadas en los espacios libres de parcela utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

j) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar al menos los siguientes aspectos:
   - Seguridad de las zonas libres de parcela y de zonas comunes del inmueble mediante estrategias de visibilidad y comunicación.

BOCM-20200731-40

- Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.

k) Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo – solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

En este mismo sentido, en los futuros proyectos de edificación también deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de las personas como de las tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrá en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030 IN: 2005 " Guía para la prevención y control de la proliferación y diseminación de legionela en instalaciones.

l) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación, permitiéndose su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará según lo referido en las condiciones particulares relativas a cada uso (residencial en artículo E.5.4, terciario en artículo E5.5, dotacional en artículo 5.4.6)

Artículo E.5.2 Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.

Como criterio general se adoptarán las siguientes medidas:

Uso de edificios pantalla

- Se recomienda la ubicación de usos terciarios cercanos a las fuentes de ruido que funcionen como apantallamiento de los edificios residenciales y dotacionales.

Usos protegidos

- Se recomienda la orientación de las estancias más sensibles alejadas de las fuentes de ruido.

Documento básico de protección frente al ruido del código técnico de la edificación

- Se recuerda la obligación del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el documento básico DB-HR del Código Técnico de Edificación, o normativa que lo sustituya.

Se adoptarán, en su caso, las medidas necesarias para garantizar que no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.

BOCM-20200731-40

Artículo E.5.3 Protección contra la contaminación por vibraciones:

- Los proyectos constructivos en las zonas inmediatamente anejas a las vías de ferrocarril, deberían incluir un estudio específico de vibraciones para asegurar el cumplimiento de los niveles a nivel de calle y en el interior de las construcciones.

- Para la obtención de la Licencia de Obras, los proyectos de edificación, en los casos en que los edificios se encuentren total o parcialmente a menos de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como la define la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), deben incluir un estudio específico de vibración y prever las medidas correctoras necesarias de forma que se garantice el cumplimiento de los niveles de percepción vibratoria legalmente establecidos para el ambiente interior de los edificios.
  La relación de parcelas afectadas por estas medidas en el APE se encuentra grafiada en el plano O-0.4 Compatibilidad con afecciones y servidumbres.

- Las áreas incluidas en los buffers de afección por vibraciones, tanto para las vías del Sistema General Ferroviario como para Metro, no suponen que esté prohibida la construcción residencial o protegida, sino que los edificios incluidos en estas áreas deberán tener un especial control en la fase de proyecto, y especialmente en la fase de construcción, realizando mediciones vibratorias en cada etapa de la construcción, de forma que se asegure que no habrá superaciones. En caso de que se detectaran problemas al paso de los ferrocarriles, se deberán interponer sistemas antivibratorios en las zapatas del edificio con el fin de atenuar dichas vibraciones.

- Se recomienda realizar mediciones de ruidos secundarios procedentes de vibraciones en los edificios de uso residencial contiguos a las parcelas afectadas de forma directa, para vigilar que no se produzcan superaciones conforme a los umbrales establecidos en la normativa de aplicación. En caso de detectarse superaciones se deberán realizar modificaciones en el proyecto de construcción encaminadas a reducir la transmisión de vibraciones, o bien aumentar el aislamiento de los cerramientos para que el ruido generado sea menor.

- Se recomienda la realización de monitoreos de vibraciones en la fase de edificación, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria. Los edificios afectados por esta medida serán los incluidos en la banda de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria.

- Ante la carencia de modelos de predicción técnicamente viables se recomienda la realización de monitoreos de vibraciones en la fase de proyecto y construcción, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria.

Artículo E.5.4. Condiciones particulares relativas al uso Residencial

a) Se deberá dotar a los aparcamientos con la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52 o normativa que la sustituya. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable. Se deberá proporcionar asimismo la pre-instalación eléctrica necesaria para posibilitar las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento.

BOCM-20200731-40

b) Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.

c) Además del nivel de calificación energética exigido según se dispone en Condiciones Generales, los edificios residenciales deberán justificar el cumplimiento con los criterios de demanda térmica y hermeticidad del estándar Passivhaus en su adaptación a climas meridionales, vigente en su momento, siempre que en dicha fecha estos criterios fuesen más restrictivos que en el CTE o normativa que lo sustituya vigente.

d) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:

- Para edificios de hasta 15 plantas al menos el 50% mayor a la calculada

El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

Artículo E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario

a) Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

b) Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.

BOCM-20200731-40

c) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
   - Para edificios de hasta 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada.
   - Para edificios entre 11 y 15 plantas al menos un 50% mayor a la calculada.
   - Los edificios mayores de 15 plantas al menos la potencia calculada

   El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

   Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

Artículo E.5.6. Condiciones particulares relativas al uso Dotacional Servicios Colectivos "SC"

a) Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

b) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:
   - Para edificios de hasta 10 plantas al menos 4 veces la potencia calculada.
   - Para edificios mayores de 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada

   El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

   Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

Artículo E.6. Normas relativas a las servidumbres del ferrocarril suburbano (METRO)

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 13 de la Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del sector Ferroviario, en las líneas ferroviarias que forman parte de la Red ferroviaria metropolitana de la Comunidad de Madrid, se puede establecer que la zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por aquellos elementos que afloran en la superficie del suelo, tales como accesos, pozos, salidas de emergencia y otros, más una distancia como mínimo de dos metros alrededor del contorno por arista exterior de la construcción, más aquellos terrenos subterráneos

BOCM-20200731-40

que se encuentren a menos de los dos metros citados desde los paramentos exteriores que conformen la infraestructura.

La zona de protección comprende como mínimo los terrenos ocupados por la proyección vertical en superficie de la infraestructura metropolitana más quince metros a cada lado de dicha proyección.

La ejecución de obras en los terrenos incluidos dentro de la zona de protección deberá ser autorizada por la Dirección General de Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Para ello se pondrá en su conocimiento el proyecto que se vaya a desarrollar, con copia de todas las actuaciones contempladas en el mismo y así, ésta pueda determinar, si la hubiere, la afección a la infraestructura y establecer las condiciones con las que deba ser realizada la obra de la que se trate, siendo posible exigir que la misma se realice a una determinada distancia de la infraestructura ferroviaria y las características de la obra a realizar. Del cumplimiento de dicha obligación será responsable el Ayuntamiento de Madrid.

La Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda podrá reducir las distancias de la zona de protección, previa solicitud presentada por el interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio en la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

Los proyectos constructivos o de urbanización que se redacten en desarrollo de las actuaciones incluidas en el APE, además de indicar la legislación vigente en materia ferroviaria, incluirán un apartado en el que se detallen las afecciones a las infraestructuras ferroviarias de Metro, junto con las protecciones adoptadas, que deberán también reflejarse en los correspondientes planos. Una vez redactados dichos documentos deberán someterse a informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

Durante todas las obras o usos posteriores que se ejecuten o se desarrollen se deberá prever la imposibilidad de acopiar materiales o tierras sobre las losas de cobertura, rejillas o salidas de emergencia de aquellos elementos existentes de la infraestructura ferroviaria (Metro) construidos, debido a que podrían generar cargas para las que estas estructuras no están diseñadas

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO Nº 4. FICHAS DE PARCELAS SITUADAS EN NIVELES SUPERPUESTOS

En cada una de las Fichas se establecen las siguientes determinaciones:

- Número de parcela con referencia al correspondiente plano;
- Calificación del suelo;
- Superficie de suelo de la parcela, en tres apartados:
  - Superficie total de la parcela s/r (m2),
  - Bajo rasante. Total superficie afectada,
  - Causa y superficie (STTF)

- Atribución de la propiedad, en función del uso a que se destina.

Cada Ficha se completa con la representación gráfica de la parcela, con y sin la indicación de los niveles superpuestos.

BOCM-20200731-40

1. PARCELAS DE REDES PÚBLICAS EN COTA URBANA CON NIVELES SUPERPUESTOS

PARCELA 71

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**71**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela s/r (m2)	7.661

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada b/r (m2)	1.980

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (STTF)	
STTF	1.980

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado STTF.

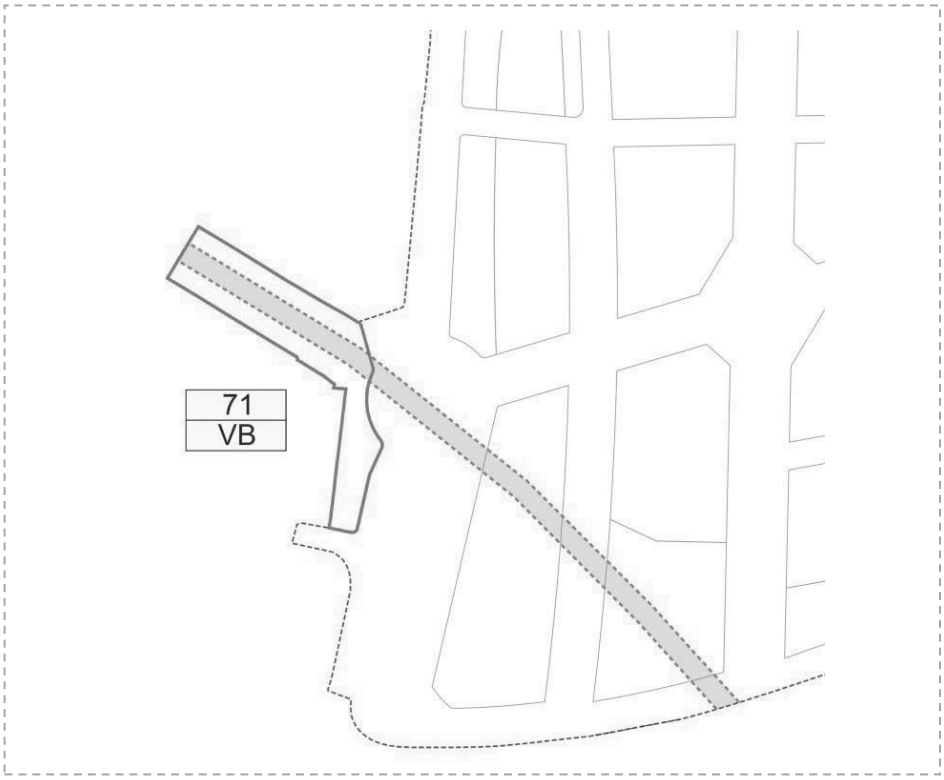
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema ferroviario afectado.

Las parcelas cumplirán las condiciones relativas a condiciones cuantitativas, de urbanización y de edificación de los anexos nº 1, nº 2 y nº 3 de estas normas que resulten de aplicación.

BOCM-20200731-40

PARCELA 71

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

PARCELA 76

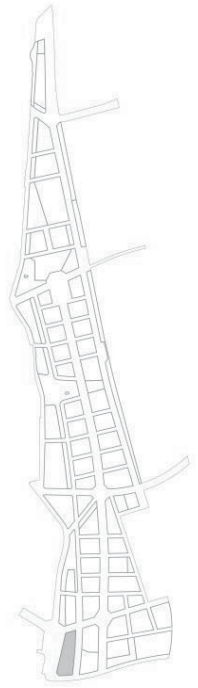
DESCRIPCIÓN	
Parcela	**76**
Calificación	Deportivo Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	0,15

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela s/r (m2)	12.690

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada b/r (m2)	927

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (STTF)	
STTF	927

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado STTF.

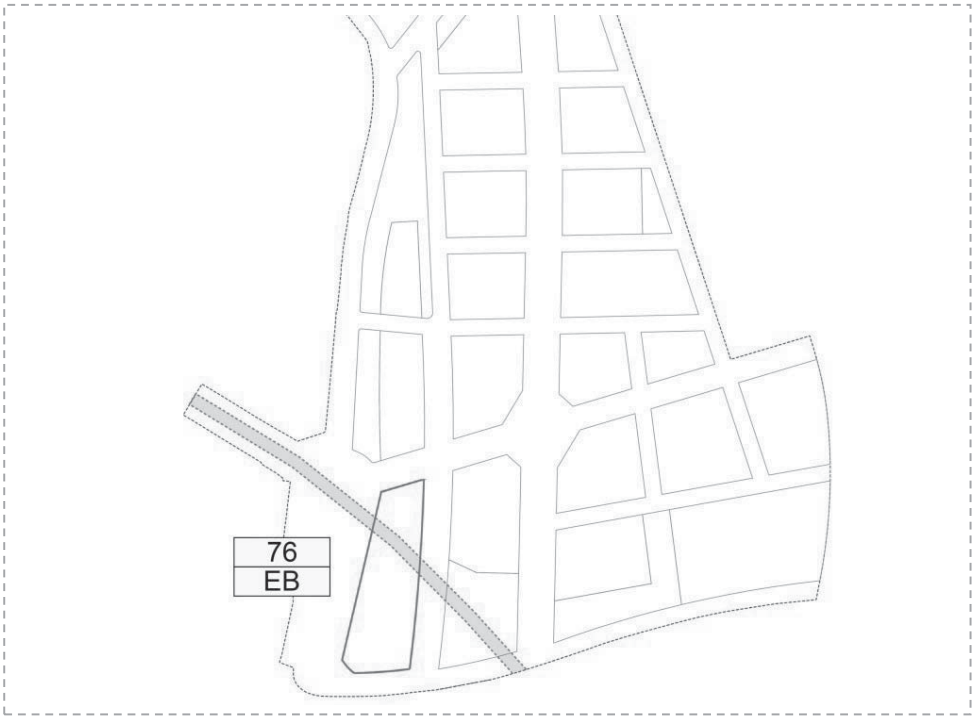
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema ferroviario afectado.

Las parcelas cumplirán las condiciones relativas a condiciones cuantitativas, de urbanización y de edificación de los anexos nº 1, nº 2 y nº 3 de estas normas que resulten de aplicación.

BOCM-20200731-40

PARCELA 76

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

BOCM-20200731-40

PARCELA 80

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**80**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela s/r (m2)	8.023

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada b/r (m2)	1.306

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (STTF)	
STTF	1.306

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado STTF.

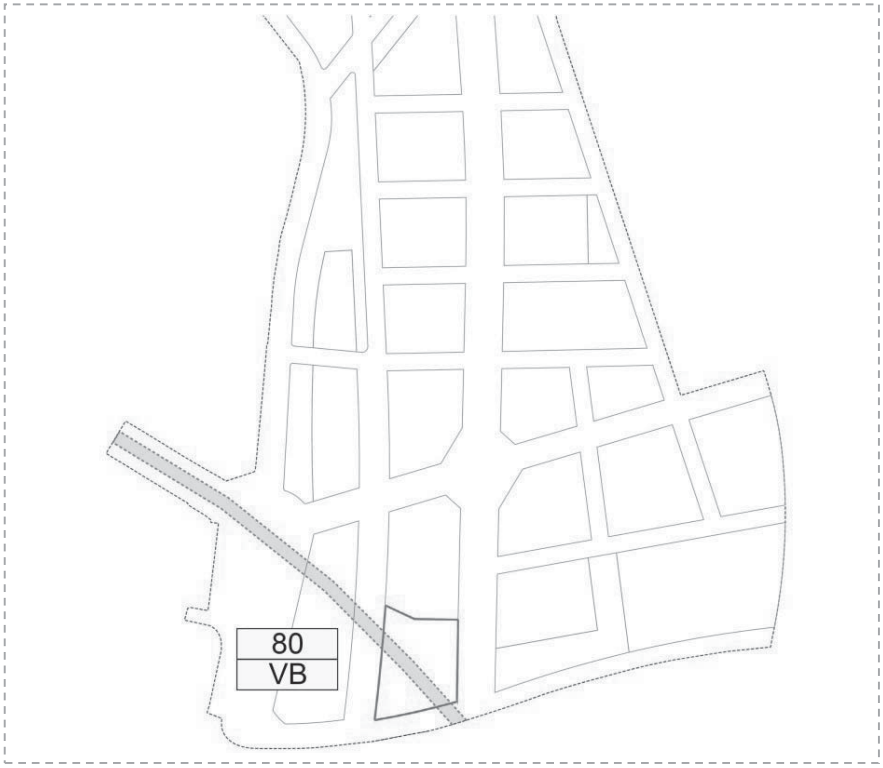
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema ferroviario afectado.

Las parcelas cumplirán las condiciones relativas a condiciones cuantitativas, de urbanización y de edificación de los anexos nº 1, nº 2 y nº 3 de estas normas que resulten de aplicación.

BOCM-20200731-40

PARCELA 80

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

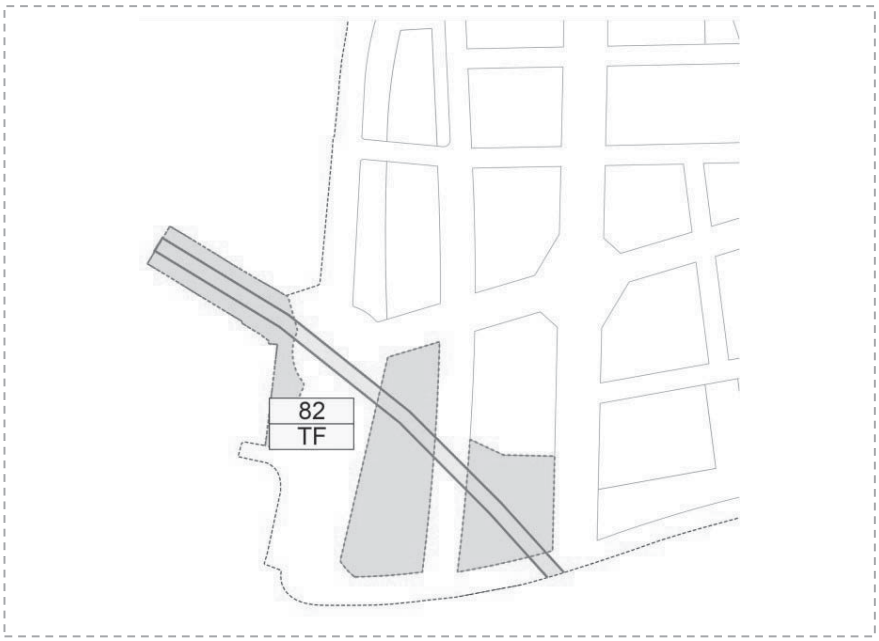
Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

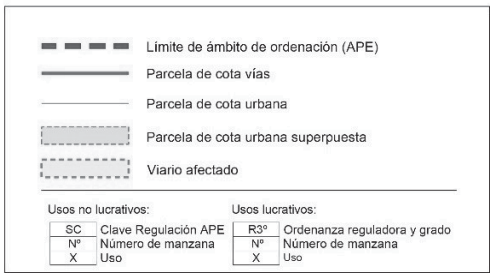
BOCM-20200731-40

2. PARCELA Y VIARIO CON CALIFICACIÓN SUPERPUESTA

PARCELA 82

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



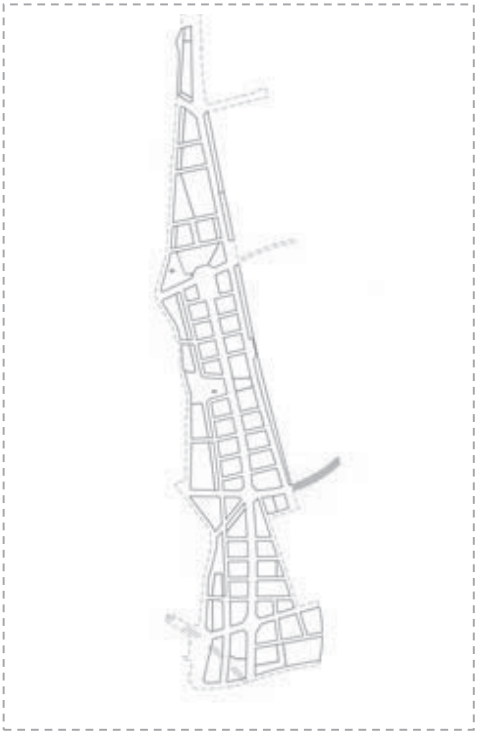


ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 71	
Total superficie afectada (m2)	1.980
ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 76	
Total superficie afectada (m2)	927
ÁREA COINCIDENTE CON PARCELA 80	
Total superficie afectada (m2)	1.306
ÁREA COINCIDENTE CON VIARIO	
Total superficie afectada (m2)	2.214

BOCM-20200731-40

PUENTE PROLONGACIÓN AVDA. CARDENAL HERRERA ORIA

DESCRIPCIÓN	
Parcela	-
Calificación	Viario Principal
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-



BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	8203

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (STTF)	
STTF	8203

Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado STTF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema ferroviario afectado.

Las parcelas cumplirán las condiciones relativas a condiciones cuantitativas, de urbanización y de edificación de los anexos nº 1, nº 2 y nº 3 de estas normas que resulten de aplicación.

BOCM-20200731-40

PUENTE CARDENAL HERRERA ORIA
Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota vías
Parcela de cota urbana
Parcela de cota urbana superpuesta

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

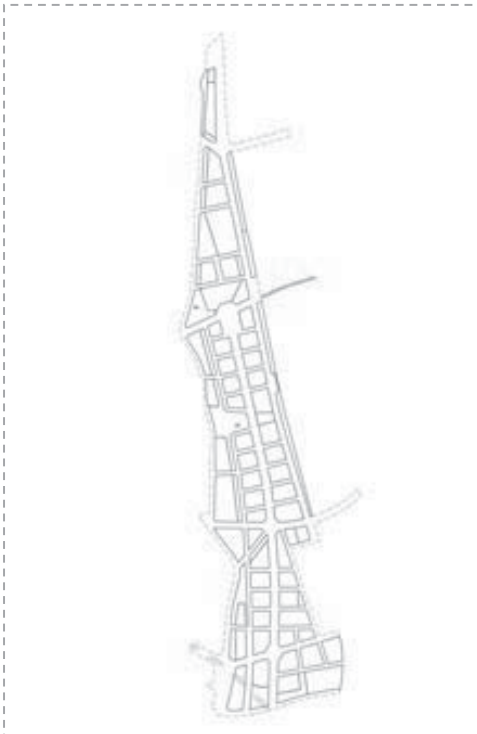
ÁREA COINCIDENTE CON SISTEMA DE TRANSPORTE FERROVIARIO

Total superficie afectada (m2)	8203

BOCM-20200731-40

PASARELA AFUERAS A VALVERDE

DESCRIPCIÓN	
Parcela	-
Calificación	Viario secundario
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-



BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	3409

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (STTF)	
STTF	3409

Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado STTF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema ferroviario afectado.

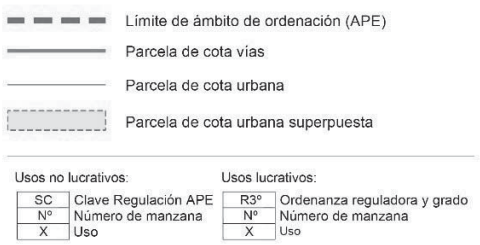
Las parcelas cumplirán las condiciones relativas a condiciones cuantitativas, de urbanización y de edificación de los anexos nº 1, nº 2 y nº 3 de estas normas que resulten de aplicación.

BOCM-20200731-40

PASARELA AFUERAS A VALVERDE

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.





ÁREA COINCIDENTE CON SISTEMA DE TRANSPORTE FERROVIARIO	
Total superficie afectada (m2)	3409

BOCM-20200731-40

PUENTE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

DESCRIPCIÓN	
Parcela	-
Calificación	Viario Principal
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-



BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	7024

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (STTF)	
STTF	7024

Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas al STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con el citado STTF.

Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema -ferroviario afectado.

Las parcelas cumplirán las condiciones relativas a condiciones cuantitativas, de urbanización y de edificación de los anexos nº 1, nº 2 y nº 3 de estas normas que resulten de aplicación.

BOCM-20200731-40

PUENTE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA
Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota vías
Parcela de cota urbana
Parcela de cota urbana superpuesta

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

ÁREA COINCIDENTE CON SISTEMA DE TRANSPORTE FERROVIARIO

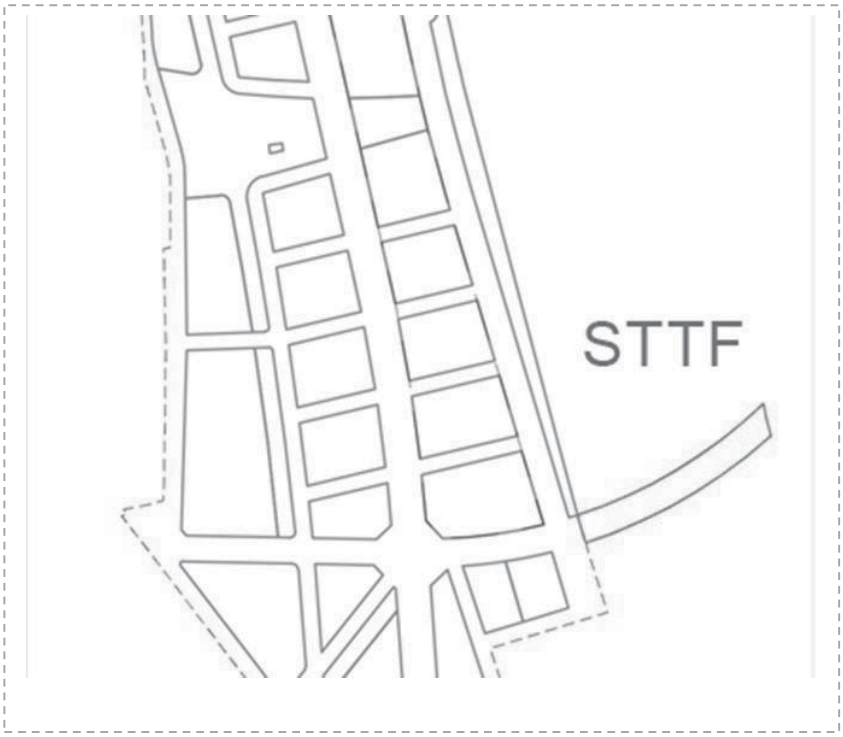
Total superficie afectada (m2)	7024

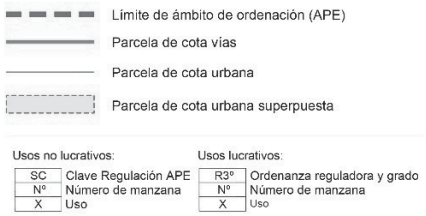
BOCM-20200731-40

2. SUPERFICIE CON CALIFICACIÓN SUPERPUESTA EN COTA VÍAS

STTF Y PUENTE CARDENAL HERRERA ORIA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.

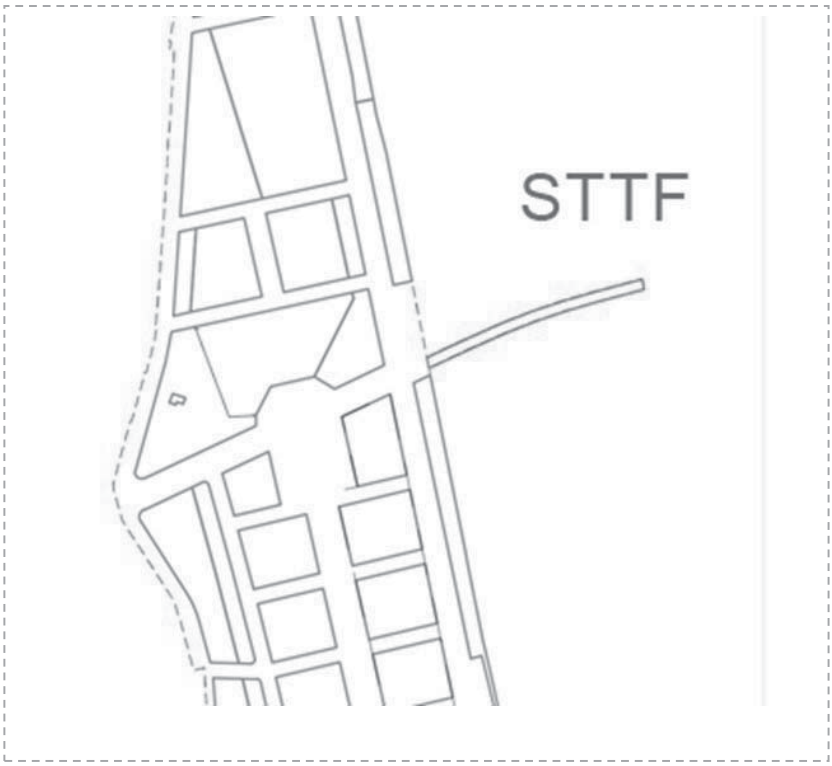


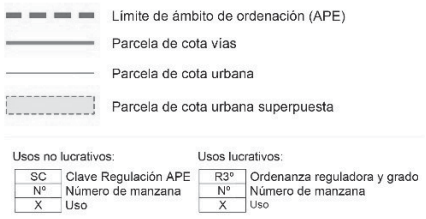


ÁREA COINCIDENTE CON VIARIO	
Total superficie afectada (m2)	8203

STTF Y PASARELA AFUERAS A VALVERDE

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.





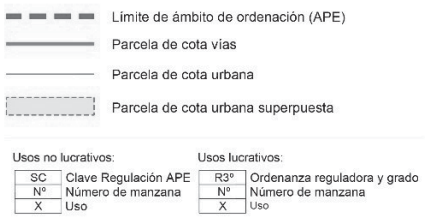
ÁREA COINCIDENTE CON SISTEMA DE TRANSPORTE FERROVIARIO	
Total superficie afectada (m2)	3.409

BOCM-20200731-40

STTF Y PUENTE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas , y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3 .
Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos.





ÁREA COINCIDENTE CON SISTEMA DE TRANSORTE FERROVIARIO	
Total superficie afectada (m2)	7024

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO Nº 5

FICHAS DE MANZANAS SINGULARES SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE

En el APE 08.20 las manzanas número 16 y 77 se remiten a Estudio de Detalle. Las condiciones generales y particulares se definen en una ficha específica para cada una de ellas en el presente Anexo.

Cada ficha incluye la siguiente representación gráfica de la manzana:

- Situación dentro del APE
- Condiciones de la edificación

Se incluyen también las siguientes determinaciones:

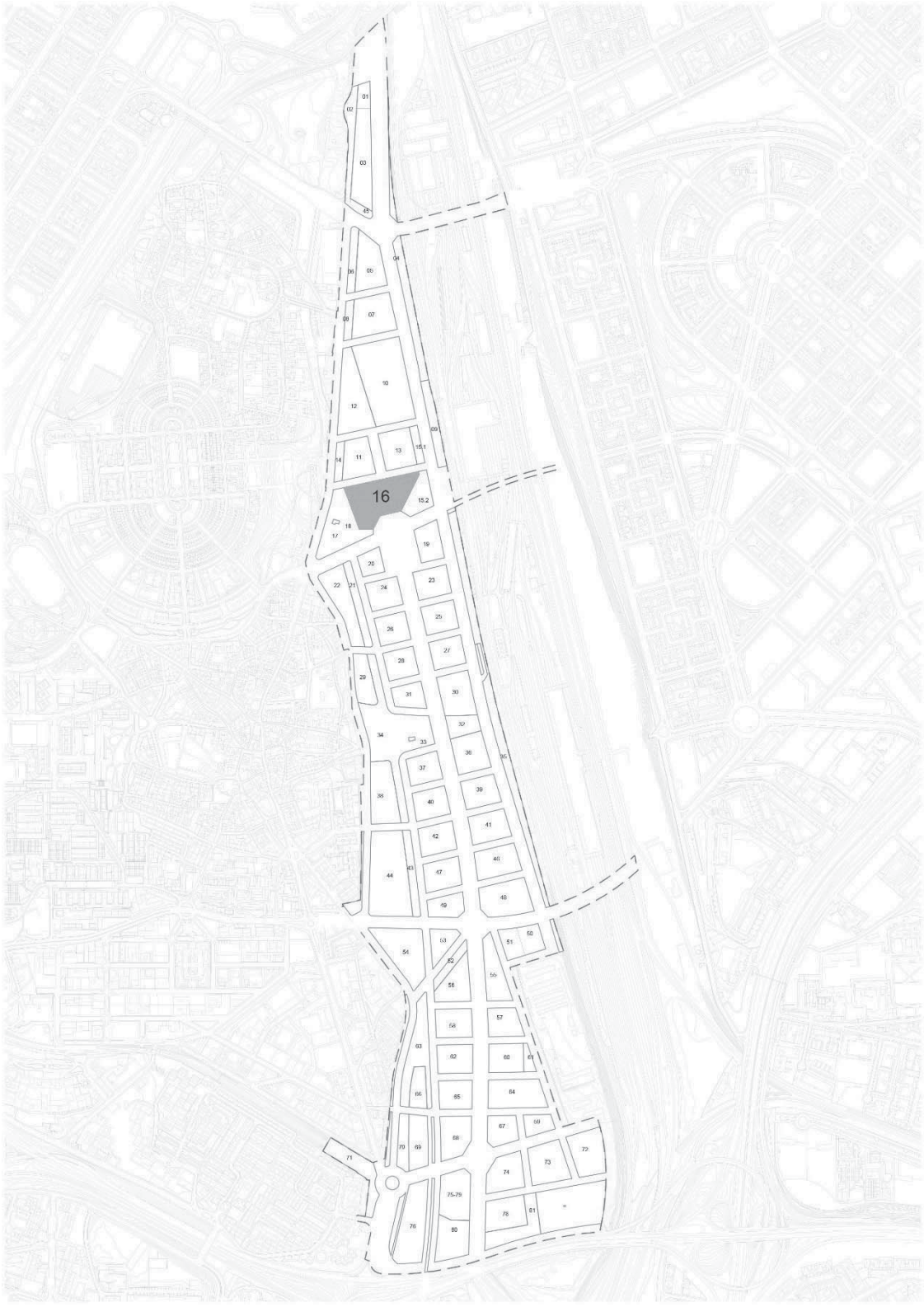
- Superficie de suelo de la manzana
- Calificación del suelo y condiciones de uso
- Edificabilidad máxima
- Número máximo de viviendas (Manzana 16)
- Condiciones de la edificación

Se incluye Artículo Normativo de "Condiciones particulares de la zona de clave de regulación R/T" correspondiente a la manzana nº 16.

BOCM-20200731-40

FICHA MANZANA Nº 16. ESTUDIO DE DETALLE MANZANA REMATE DE AGUSTÍN DE FOXÁ

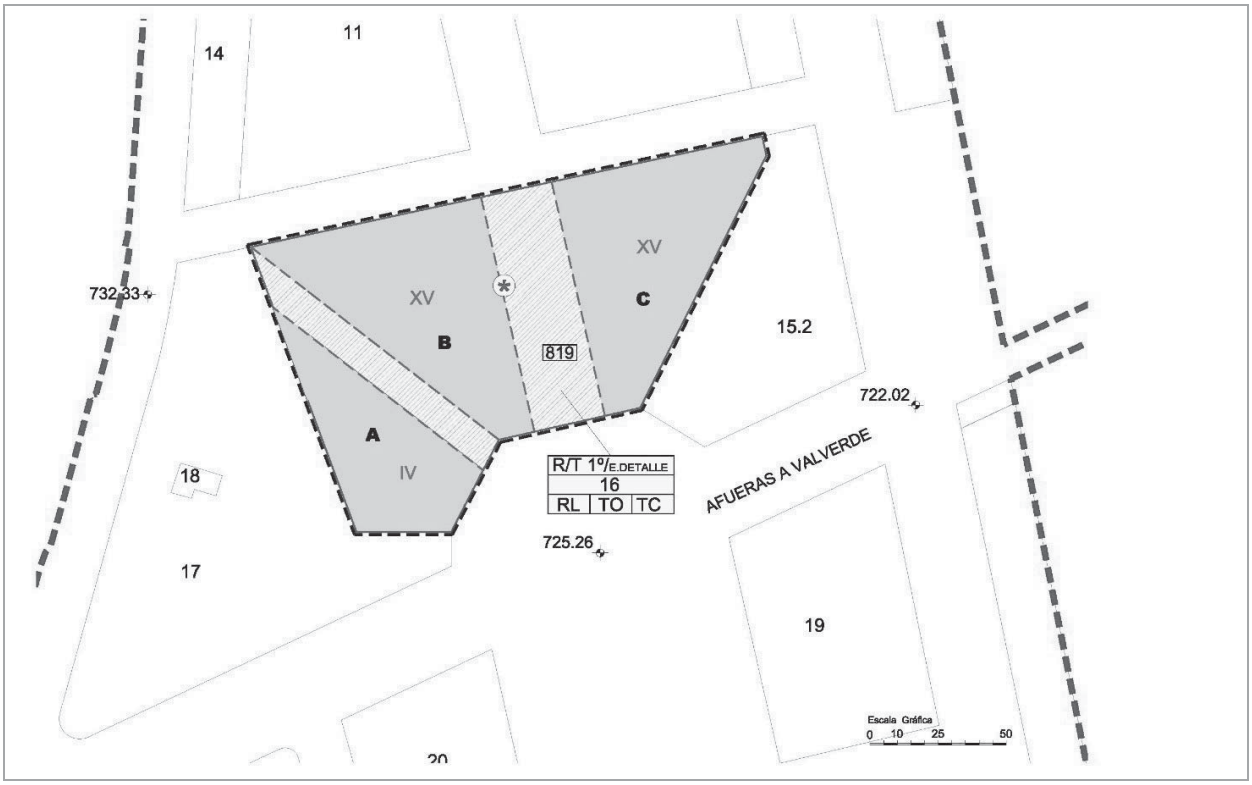
SITUACIÓN EN EL APE



BOCM-20200731-40

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Plano de Condiciones de la Edificación



SIGNOS CONVENCIONALES

Límite de ámbito de actuación

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso
		A	Uso Alternativo

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	Alineación oficial	790	Cota máxima de techo aeronáutico
A	Área de movimiento de la edificación en parcela lucrativa		Remisión a Estudio de Detalle
	Espacio libre interior privado de uso público		
X	Alturas máximas		
	Rasante indicativa		

BOCM-20200731-40

OBJETIVOS

- Ordenar los volúmenes de la edificación teniendo en cuenta que esta manzana constituye el remate del eje principal del barrio y debe conformar un centro de actividad referencial del ámbito.
- Tener en cuenta el futuro trazado del ramal a cocheras de la prolongación de la línea 10 de metro prevista en el APE 08.20
- Definir los espacios libres de la edificación situados en planta baja, buscando la máxima permeabilidad y conectividad con los espacios señalados como privados de uso público, así como, con las zonas verdes próximas.

DETERMINACIONES:

1. Superficie total de suelo: 15.056 m²

   Áreas de movimiento máximas de la edificación (A+B+C): 11.657 m²
   Superficie mínima de espacios libres privados de uso público: 3.399 m²

2. Condiciones de uso, clave de Regulación: Clave de Regulación R/T 1º, Uso mixto Residencial-Terciario

   Usos cualificados principales:
   - Residencial
   - Terciario Oficinas

   Uso cualificado secundario:

   - Servicios terciarios en su clase de Comercial, categoría de pequeño y mediano comercio.

   Régimen de usos compatibles:

   - Se regulará según Artículo Normativo específico incluido en la presente ficha

3. Edificabilidad máxima total: 62.478 m²

   Desglose por usos:
   Uso Residencial: 36.754 m²
   Uso Terciario Oficinas: 24.149 m²
   Uso Comercial: 1.575 m²

4. Número máximo de viviendas (Vivienda Libre): 350

5. Condiciones de la edificación:

   5.1 Condiciones Generales: Se atenderá a lo establecido en el Artículo Normativo específico incluido en la presente ficha, así como en el resto de condiciones generales normativas de aplicación.
   Se atenderá igualmente a lo especificado gráficamente para esta manzana en el plano O-0.5 *Condiciones de la Edificación,* así como en el esquema de Condiciones de la Edificación de la presente ficha.

   5.2 Condiciones específicas:
   - La implantación de los usos principales se materializará en las distintas áreas de movimiento grafiadas en el plano de Condiciones de la Edificación de esta ficha. Sólo se permitirá el uso residencial en las áreas de movimiento B y C.

   - El uso de servicios terciarios se situará en las cuatro primeras plantas, debiendo tener acceso independiente respecto del uso residencial. El uso residencial se situará en las siguientes plantas.
   - Condiciones de ocupación: la ocupación deberá respetar las servidumbres derivadas de las infraestructuras de transporte, en concreto el ramal a cocheras de la prolongación de la línea 10 de metro.

   - Los volúmenes edificatorios de las áreas de movimiento A y B podrán unirse a través de un elemento puntual de conexión, sobre del espacio libre privado de uso público. Este elemento deberá dejar una altura libre sobre dicho espacio libre, de dos plantas y su fondo no deberá tener más de 20 m.

BOCM-20200731-40

- Se permitirá la posición de la edificación coincidente con la alineación situada en el lado norte de la manzana, exclusivamente para las cuatro plantas destinadas al uso de Servicios terciarios, debiendo retranquearse el resto de plantas destinadas a uso residencial, al menos 12 metros con respecto a dicha alineación.

- Alturas máximas de la edificación serán las indicadas en el plano de Condiciones de la Edificación de esta ficha. Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 Condiciones de la Edificación.

- Se evitarán cerramientos de parcela con carácter general al objeto de que los espacios libres puedan facilitar los recorridos peatonales seguros y la comunicación entre las diferentes actividades económicas que aquí se sitúen. Se evitarán los cerramientos conformando los ángulos agudos de las áreas de movimiento.

BOCM-20200731-40

ARTÍCULO NORMATIVO DE CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACIÓN DE LA ZONA DE CLAVE "R/T":

1. Ámbito y características

1.1 Pertenece a esta zona la manzana grafiada con el código R/T en el plano O-02 de "Zonificación-Regulación".

1.2 Sus usos cualificados principales son el Residencial y Terciario Oficinas.

1.3 Su uso cualificado secundario es el de Servicios Terciarios en clase comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio hasta 2.500 m^2 de superficie de venta conforme a lo dispuesto en el artículo 7.6.1.2.b de las NNUU del PGM 97.

1.4 La tipología edificatoria será de edificación aislada en bloque abierto o torre.

2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. de las NNUU del PGM97

3. Clasificación en grados

Se distingue un único grado, R/T 1º, así recogido en los planos O-0.2 de "Zonificación-Regulación" y O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

Atendiendo a su índice de edificabilidad:

Grado R/T 1º: 4,15 m^2/m^2

4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima del APE 08.20 queda definida en el artículo 3.3 de las presentes NNUU.

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las parcelas en que pueda resultar subdividida, será la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo 1 de estas NNUU, y en las Determinaciones de la presente ficha. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

5. Parcela mínima y condiciones de parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

a. La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil (2.000) metros cuadrados.

b. Las parcelas resultantes deberán disponer de frente a viario o espacio público y deberá poderse justificar su capacidad para asegurar el cumplimiento en relación a la ubicación de la dotación obligatoria de aparcamiento y su accesibilidad de manera directa desde vía pública.

6. Posición de la edificación

Será de aplicación lo indicado en términos generales en los artículos 5.1.8 y 5.2 8 de las presentes Normas.

7. Condiciones de ocupación

Ocupación sobre y bajo rasante: Se remite a Estudio de Detalle, con las condiciones específicas indicadas en las determinaciones de la presente ficha.

En cualquier caso, la ocupación deberá respetar las servidumbres derivadas de las infraestructuras de transporte.

8. Altura de la edificación

8.1 La altura máxima de la edificación es la señalada en el esquema de Condiciones de la Edificación de la presente ficha. Sobre ella se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9, 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.

8.2 Altura máxima de cornisa en metros: se remite a Estudio de Detalle.

8.3 Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

9. Cota de origen y referencia

Se regula para cada uso cualificado según los artículos 5.1.10 y 5.2.10 de las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

10. Condiciones de planta baja
Se regula para cada uso cualificado según los artículos 5.1.11 y 5.2.11 de las presentes Normas.

11. Altura de piso
Se regula para cada uso cualificado según los artículos 5.1.12 y 5.2.12 de las presentes Normas.

12. Espacio libre interior de manzana
Se regula para cada uso cualificado según los artículos 5.1.13 y 5.2.13 de las presentes Normas.

13. Salientes y vuelos
Se regula para cada uso cualificado según los artículos 5.1.14 y 5.2.14 de las presentes Normas.

14. Condiciones de estética
Se regula según el artículo 5.1.15 de las presentes Normas.

15. Régimen de los usos compatibles
Los usos compatibles atenderán a las prescripciones siguientes:

d. Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM 97.

e. Uso complementario.

i) Industrial

En sus clases Servicios empresariales, en planta inferior a la baja, baja, primera y segunda, con acceso independiente, y en su clase de Almacenaje en planta inferior a la baja y baja, reguladas según las condiciones del artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997

ii) Servicios Terciarios:

Para edificio de uso exclusivo residencial o mixto residencial - terciario oficinas:

Oficinas y comercial en sus categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera, con acceso independiente del uso cualificado residencial.

Recreativo, en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja, y en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Para edificio de uso exclusivo terciario oficinas:

Comercial, en todas sus categorías, en planta inferior a la baja, baja, primera y segunda con el límite de 4.000 m² edificables.

Recreativo en categorías i) y ii) en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría iii) en situación de planta inferior a la baja y baja. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97.

Otros servicios terciarios, en cualquier situación.
Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda, a excepción de servicios infraestructurales privados que se limitan a la baja e inferior a la baja.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial será el mismo que el aplicable al uso principal y queda limitado al 25% de la edificabilidad asignada a este uso.

BOCM-20200731-40

f. Uso alternativo.

Para el uso Residencial:

iii) Dotacional.

Para el uso Terciario:

iv) Hospedaje.

v) Dotacional.

Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtendría de la aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo para dichos usos.

16. Dotación de aparcamiento, depósito de bicicletas y vehículos ligeros

16.1 Para el uso Residencial, la dotación de aparcamiento será como mínimo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGM 97 y de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a razón de una plaza y media (1,5) por cada cien (100) m^2 de superficie edificada, y como máximo dos plazas por cada cien (100) m^2 de superficie edificada.

16.2 Para el uso Terciario, la dotación de aparcamiento será como máximo una plaza (1) por cada cien (100) m^2 de superficie edificada, por razones de congestión y densidad en el marco de las condiciones de excepcionalidad dispuestas en el epígrafe d) del artículo 36.6 de la LSCM 9/2001.

16.3 En planta baja o inferior a la baja se preverá un local o área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia destinada a depósito de bicicletas, coches de niño y vehículo ligeros para personas con movilidad reducida.

Para el uso Residencial, la superficie mínima de este recinto será de diez (10) metros cuadrados por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Para el uso Terciario excepto en su categoría de comercial será de dos (2) plazas de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados de edificabilidad.

Para el uso Terciario comercial será de una (1) plaza de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados de edificabilidad.

Se deberán observar las condiciones indicadas para estos recintos en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

17. Número de viviendas

Se regula según el artículo 5.1.18. El número máximo de viviendas se especifica el Anexo 1 de estas Normas así como en las Determinaciones de esta ficha.

BOCM-20200731-40

FICHA MANZANA Nº 77. ESTUDIO DE DETALLE MANZANA CON EDIFICIO PROFIDÉN

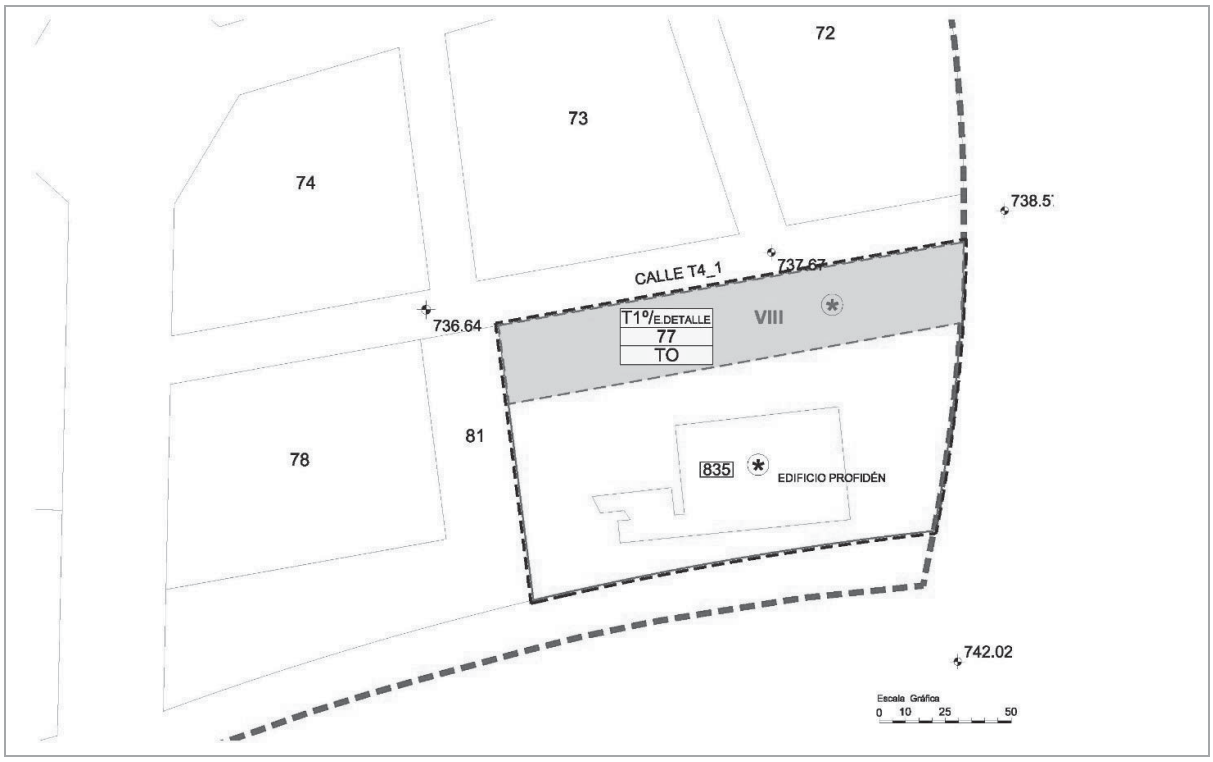
SITUACIÓN EN EL APE



BOCM-20200731-40

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Plano de Condiciones de la edificación



SIGNOS CONVENCIONALES			
Límite de ámbito de actuación			
Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso
		A	Uso Alternativo

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
	Alineación oficial	750	Cota máxima de techo aeronáutico
	Área de movimiento de la edificación en parcela lucrativa		Remisión a Estudio de Detalle
X	Alturas máximas		Edificio Profidén
	Rasante indicativa		

BOCM-20200731-40

OBJETIVOS

- Ordenar los volúmenes de la nueva edificación en relación con la afección al edificio protegido denominado PROFIDÉN.
- Tener en cuenta la perspectiva de todo el conjunto edificatorio de la manzana, desde la C30 y desde el resto de los viarios próximos.
- Definir los espacios libres de la edificación, de forma que permitan la mejor articulación de los nuevos volúmenes con el edificio protegido

DETERMINACIONES:

1. Superficie total de suelo: 17.522 m²

2. Condiciones de uso, clave de Regulación: Clave de Regulación T 1

Uso cualificado:

- Terciario Oficinas

Régimen de usos compatibles:

- Se regulará según el artículo 5.2.16 de las presentes Normas

3. Edificabilidad máxima total: 28.035 m²

Desglose:

Edificio Profidén (existente):	16.599 m²
Resto Terciario Oficinas:	11.436 m²

4. Condiciones de la edificación:

4.1 Condiciones Generales:

En relación con la nueva edificación se atenderá a lo establecido en el Capítulo 5.2. Condiciones particulares de la zona de clave "T", y resto de condiciones generales normativas de aplicación.

En relación con la edificación existente, se estará a lo dispuesto en el Artículo 4.2.1 Obras admisibles en las zonas, Capítulo 5.2. Condiciones particulares de la zona de clave "T" y resto de condiciones generales normativas de aplicación de las presentes Normas del APE 08.20, así como a lo establecido en el Título 4 Condiciones del Patrimonio Histórico y Natural de las NNUU del PGM 97.

4.2. Condiciones específicas:

- La implantación de la nueva edificación de uso Terciario Oficinas se materializará preferentemente en el área de movimiento indicada en el plano de Condiciones de la Edificación de esta ficha. Podrá reajustarse este área de movimiento, justificadamente y siempre y cuando tenga el visto bueno de la correspondiente Comisión de Patrimonio Histórico.

- Los espacios libres deberán estar al menos en un 50% libre de edificación bajo rasante al objeto de posibilitar las plantaciones.

- Alturas máximas de la edificación: La altura máxima de la edificación para la nueva edificación será de ocho (8) plantas. Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 Condiciones de la Edificación.

BOCM-20200731-40

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APE 08.21 LAS TABLAS OESTE

4. Normas Urbanísticas Particulares

NORMAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGOUM 1997 PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

BOCM-20200731-40

La correspondencia de términos utilizados en la elaboración del documento entre la LSCM 01 y el PGM97 se sintetiza en el siguiente cuadro[1]:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª Y 3ª.5 LSCM

EQUIVALENCIA TERMINOLOGÍA

LSCM						MPG2018 / PGOUM97			
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	CALSIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano	Consolidado No consolidado			Consolidado (SUC) / Común urbano No consolidado (SUNC)	Suelo Urbano	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO BÁSICO
		Suelo Urbanizable	Sectorizado			Suelo urbanizable incorporado Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado Suelo urbanizable programado	Suelo Urbanizable		
			No sectorizado			Suelo urbanizable no Programado Suelo no urbanizable común			
		Suelo no Urbanizable de Protección				Suelo no urbanizable de protección (NUP)	Suelo no urbanizable		
	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES	Supramunicipales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte Vía Pública Vía Pecuaria	Dotaciones	SISTEMAS GENERALES	
				Infr. Sociales Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales			
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Singular)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales			
		Generales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte Vía Pública (Principal)			
				Infr. Sociales Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales			
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Singular)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales			
	DIVISIÓN DEL SUELO	Área Homogénea (en SUC)				Áreas Homogéneas / Áreas de reparto		DIVISIÓN URBANÍSTICA DE SUELO (Por razón de la gestión urbanística / razón del planeamiento aplicable)	
		Ámbito de Actuación (en SUNC)	Con Ordenación Pormenorizada			Área de Planeamiento Específico - APE	Ámbitos de Ordenación		
			Remitido a planeamiento de desarrollo			Área de Planeamiento Remitido - APR			
		Sector (en Surble)				UZI (en Suelo urbanizable incorporado) UZP (en Suelo urbanizable Programado) UNP (en Suelo urbanizable no Programado) UZPp (en Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado)			
	CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN	Uso Global				Uso Global / Cualificado característico			
		Área de Reparto	(en suelo urbanizable)			Área de Reparto			
		Edificabilidad	(m2 construidos)			Edificabilidad			
		Aprovechamiento unitario	(en suelo urbanizable sectorizado)			Aprovechamiento tipo / unitario			
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	USOS / COND. ORDENACIÓN	Ordenación Pormenorizada				Ordenación Específica / Carpeta específica			DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DETALLE
		Usos Pormenorizados	Uso pormenorizado característico			Uso global /Característico / Cualificado característico	Usos cualificados/ Pormenorizados		
			Zona urbanística de ordenación /Ordenanza			Clave de Ordenanza / Norma zonal /Zona			
		Coeficiente de edificabilidad	(m2c/m2s)			Coeficiente de edificabilidad	(m2c/m2s) (m2/m2)		
		Superficie edificable	(m2c)			Superficie edificable / Aprovechamiento real	(m2e) (m2c)		
		Coeficientes de Homogeneización				Coeficientes de homogeneización / Ponderación			
		Superficie edificable homogeneizada	(m2 construidos en el uso característico, m2cug)			Superficie edificable homogeneizada / Ponderada /Aprovechamiento	(m2 construidos en el uso característico, m2cug)		
		Coef. de edificabilidad homogeneizado	(m2cug/m2s)			Coef. de edificabilidad homogeneizado / ponderado / Aprovechamiento tipo	(m2cug/m2s)		
	REDES PÚBLICAS	Locales	Infraestructuras			Servicios Infraestructurales		DOTACIONES LOCALES	
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes	Servicios Colectivos (Básico)		
				Equip. Sociales		Deportivo Equipamientos Servicios Públicos Servicios de la Administración Pública			
			Servicios	Servicios Urbanos		Vía Pública (Secundaria)			
	UNIDADES EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN							UNIDADES DE EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN / ACTUACIÓN	

[1] Cuadro incorporado en cumplimiento del anexo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 de aprobación definitiva de la MPGOUM 1997 para el área de planeamiento remitido 08.03 “Prolongación de la Castellana” y el área de planeamiento específico 05.27 “Colonia Campamento”. Operación Madrid Nuevo Norte.

BOCM-20200731-40

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza y finalidad

En desarrollo de las determinaciones de la *"Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento: APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05.27 "Colonia Campamento" para la definición de los determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte"*, esta Normativa, junto con el resto de la documentación del APE 08.21, fijan las condiciones técnicas necesarias para la gestión, urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el mismo.

El APE 08.21 se desarrolla y estructura conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.8 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, PGM 97, y contiene aquellos documentos escritos y gráficos que describen la ordenación pormenorizada del ámbito, concretando las determinaciones estructurantes de la MPG, conforme a lo dispuesto en los artículos 3.2.9 a 3.2.10 de sus normas y, específicamente, el 3.2.9.5.

Artículo 1.2. Ámbito territorial

El ámbito territorial de la ordenación pormenorizada es el APE 08.21 Las Tablas Oeste, cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica.

Artículo 1.3. Vigencia

El APE 08.21 entrará en vigor desde la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la Modificación del Plan General para los ámbitos mencionados y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Artículo 1.4. Efectos del planeamiento

Una vez publicado el Acuerdo de la aprobación definitiva de la Modificación y las correspondientes ordenaciones pormenorizadas de las Áreas de Planeamiento Específico, éste será ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

Artículo 1.5. Interpretación

La interpretación de la presente Normativa, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

La Normativa particular se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria conforme a los criterios expresados en el artículo 1.1.5 de las NNUU del PG 97.

Artículo 1.6. Relación con otras disposiciones normativas

Con alcance supletorio son de aplicación las demás determinaciones y definiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General no expresamente contenidas en las presentes Normas y que se precisen para la mejor y más completa definición de las condiciones a que han de sujetarse la edificación y los usos, particularmente las contenidas en el Título 5 ("Condiciones Generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano"); Título 6 ("Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno"); y Título 7 (" Régimen de los Usos").

BOCM-20200731-40

Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del APE 08.21 y con los extremos regulados por las presentes Normas.

TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1. Unidades de Ejecución y Sistemas de actuación

En desarrollo y ejecución del APE 08.21, que constituye una única área homogénea, podrán delimitarse unidades de ejecución conforme a lo dispuesto por la legislación vigente. La Unidad/unidades que resulten se ejecutarán a través del Sistema de Compensación.

Preferentemente el ámbito del Área de Planeamiento Específico se desarrollará mediante la delimitación de una única unidad de ejecución.

Artículo 2.2. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente documento será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación y, en su caso, Parcelación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos será el establecido en las Leyes Estatal y Autonómica vigentes y demás legislación aplicable, así como en el Plan General, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Normativa particular.

La ordenación pormenorizada queda establecida a través de la documentación escrita y gráfica contenida en la carpeta específica del APE 08.21.

Artículo 2.3. Planes Especiales

En el Ámbito de Actuación del APE se podrán tramitar Planes Especiales con las funciones y contenidos establecidos en la LSCM 9/01 o legislación que sea de aplicación.

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Mediante Estudio de Detalle podrán fijarse la posición de los usos y de la edificación dentro de la parcela, y la disposición de las áreas libres privadas, con el contenido y alcance que la legislación del suelo vigente establece para dichos instrumentos de planeamiento (artículo 53 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Artículo 2.5. Proyecto de Reparcelación. Coeficientes de ponderación. Parcelas con calificaciones superpuestas. Cesión 10%.

Mediante el Proyecto de reparcelación se procederá a la distribución equitativa de los beneficios y cargas relativas a la ordenación y a la urbanización, atendiendo para la homogeneización de las edificabilidades a los coeficientes de homogeneización y a las prescripciones relativas a las parcelas con calificaciones superpuestas que se detallan en la presente normativa y en el Anexo nº 4 de las presentes Normas.

Son parcelas con calificación superpuesta las parcelas número 11.2 y 11.3 en nivel urbano, así como el viario público, con respecto a la parcela número 15 en la cota de vías

Artículo 2.5.1 Coeficientes de homogeneización

El uso Servicios Terciarios Oficinas es el global o cualificado característico del Ámbito de Actuación y, por tanto, su coeficiente de homogeneización es 1.

BOCM-20200731-40

Respecto de este uso el resto de coeficientes se fijan conforme al cuadro siguiente:

CUADRO COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
USO cualificado	**CÓDIGO En plano**	**DESCRIPCIÓN Uso pormenorizado**	**COEFICIENTE**
TERCIARIO	T- TO	OFICINAS	1,00
TERCIARIO	T- TC	COMERCIAL	0,88
RESIDENCIAL	R- VL	VIVIENDA LIBRE	1,00
RESIDENCIAL	R- VPPB	VIVIENDA PROTECCIÓN PUBLICA PRECIO BÁSICO	0,34
RESIDENCIAL	R- VPPL	VIVIENDA PROTECCIÓN PUBLICA PRECIO LIMITADO	0,47

Artículo 2.5.2. Parcelas con calificación superpuesta.

Además del conjunto de exigencias contempladas en la legislación urbanística, el/los proyectos de Reparcelación o parcelación deberán atender a los siguientes requisitos conforme a lo que al efecto dispongan los Estatutos y Bases en las actuaciones por compensación:

a) La descripción y constitución de las parcelas con calificaciones superpuestas sometidas al régimen jurídico correspondiente en razón del carácter de la superposición.

b) El régimen jurídico que se establezca contendrá aquellas previsiones que garanticen la funcionalidad y seguridad de las distintas superficies superpuestas, definiendo las limitaciones recíprocas que fueren de aplicación así como la estructura respectiva del dominio de las parcelas superpuestas. En ningún caso podrán determinarse limitaciones que sean incompatibles o hagan inviable la autonomía funcional de las dotaciones públicas ni afecten al desarrollo del servicio público ferroviario o a la actividad de fabricación, mantenimiento, tratamiento técnico, apartado y depósito de material rodante, en las parcelas calificadas como Sistema Ferroviario.

c) Sin perjuicio de la adjudicación de las parcelas resultantes afectadas por la superposición a sus titulares finales respectivos en función de su uso urbanístico, su constitución simultánea tendrá en cuenta las fichas correspondientes a las parcelas con calificación urbanística en niveles superpuestos incorporadas a la presente Normativa en su anexo documental nº4.

Artículo 2.5.3 Cesión 10%

Los Proyectos de Reparcelación que desarrollen este Área de Planeamiento Específico adjudicarán a favor del Ayuntamiento de Madrid, para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, las fincas con destino a vivienda de protección pública (con el uso comercial correspondiente asociado) con cargo al 10% de la edificabilidad media homogeneizada que le corresponde, por ministerio de la Ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) del TRLSRU y artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si el derecho correspondiente al Ayuntamiento de Madrid no quedara íntegramente satisfecho en los términos indicados en el anterior párrafo se adjudicarán exclusivamente, para su incorporación igualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, fincas con destino a vivienda libre (con el uso comercial correspondiente asociado) hasta la plena satisfacción de tal derecho, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la

BOCM-20200731-40

elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente.

Artículo 2.6. Proyecto de Urbanización

Las obras de urbanización relativas al APE 08.21 se efectuarán mediante un Proyecto o Proyectos de Urbanización, que incluirán las redes locales y generales (específicamente los puentes, y/o túneles) así como todas las infraestructuras de servicios, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 80 y 97 de la LSCM 9/01, en las NNUU del PGM 97 y en esta normativa.

Artículo 2.6.1 Condiciones generales del Proyecto de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo, ordenación, o edificación, ni podrán modificar las previsiones del APE 08.21, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en los artículos 80.1 y 2 de la LSCM 9/01 o, en su defecto, por la legislación que sea vigente.

2. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del APE 08.21 o del instrumento de planeamiento que corresponda en función de su alcance.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán definir fases para su ejecución, siguiendo las directrices que emanan de la programación temporal de las fases establecidas por el APE 08.21 en el Capítulo 7. “Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos” del documento de “Organización y Gestión de la Ejecución”, hasta alcanzar la completa ejecución de la Unidad de Ejecución, de manera que se asegure, a juicio de los servicios municipales, la idoneidad técnica en cuanto a la garantía de suministro de los servicios de urbanización, el acceso desde viario público a las diversas parcelas, y el adecuado nivel dotacional a través de la ejecución de las redes públicas adecuadas.

4. Las cotas de las rasantes que figuran en los planos de ordenación son indicativas y no vinculantes, correspondiendo al Proyecto/Proyectos de Urbanización los que fijarán las mismas, garantizando en todo caso que la ordenación prevista en el APE 08.21 es ejecutable y, en particular, la conexión de su red viaria con el resto de la trama urbana.

5. Los correspondientes Proyectos de Urbanización respetarán los gálibos y las prescripciones técnicas que para su ejecución establezca ADIF, en coordinación con las áreas municipales responsables, con el fin de garantizar el correcto funcionamiento del servicio ferroviario, y Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A), respecto de las instalaciones en suelos de su titularidad. En este sentido, en todo el ámbito del APE 08.21 en el que exista sistema general ferroviario en el suelo y subsuelo, se deberán respetar los gálibos horizontales y verticales señalados por la vigente normativa sectorial conforme a las condiciones particulares recogidas para la integración urbana del ferrocarril en este APE, según las condiciones de sujeción (vía en placa o balasto) y las condiciones de señalización y electrificación, y por las condiciones operativas ferroviarias, medidos desde la cara superior del carril de la vía a las caras inferiores de aquellos elementos que resulten en cada caso más desfavorables de entre los siguientes: los elementos estructurales de cobertura o los pasos de instalaciones que pudiesen disponerse bajo los mismos.

BOCM-20200731-40

Artículo 2.6.2. Condiciones particulares del Proyecto de Urbanización

Las condiciones generales enunciadas se complementan con las normas particulares de urbanización que se detallan en el Anexo nº2 de las presentes Normas.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo

1. A todos los efectos el suelo del APE 08.21 “Las Tablas Oeste” ordenado por el presente documento se encuentra en situación de suelo urbanizado y corresponde a la clasificación de Suelo Urbano en la categoría de no consolidado.

2. Hasta su transformación, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente con plena sujeción al principio de equidistribución atendiendo a la diversidad de situaciones de hecho existentes.

Artículo 3.2. Calificación del suelo. Claves de regulación.

1. La subdivisión del ámbito ordenado por el APE 08.21 en zonas diferenciadas mediante Claves de regulación en razón del uso/usos cualificados y de las tipologías edificatorias características que a cada una corresponden, junto con la expresión del suelo de uso y dominio público, determinan la calificación urbanística del suelo.

2. La subdivisión territorial del APE en las claves de regulación está contenida en el Artículo 4.1.2.

3. La antedicha subdivisión tiene su traducción normativa en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Normas en su Título IV establecen de modo diferenciado las correspondientes condiciones y exigencias de cada una de las *Claves de regulación*, que se recogen en los planos de ”Zonificación- Regulación” y “Condiciones de la edificación”.

Artículo 3.3. Edificabilidad máxima del APE 08.21.

1. En aplicación del RDL 7/2015, de la Ley 9/2001 y del PGM 1997 se establece 211.992 m² como edificabilidad máxima lucrativa no homogeneizada del ámbito APE 08.21 Las Tablas Oeste.

2. A los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo (coeficiente de edificabilidad homogeneizado referido al uso global del ámbito), que deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento, las superficies de viarios y dotaciones existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la administración o empresa pública titulares de las mismas, quedarán excluidas de la superficie computable, siempre que sobre ellas no se establezca una calificación superpuesta.

Artículo 3.4. Aprovechamiento máximo de ámbito y aprovechamiento susceptible de apropiación.

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito referido al uso global (terciario de oficinas) será el resultado de sumar los productos de las diferentes edificabilidades de usos cualificados por sus respectivos coeficientes de homogeneización. El aprovechamiento susceptible de apropiación el resultado de multiplicar el aprovechamiento por 0,9.

BOCM-20200731-40

La superficie edificable homogeneizada máxima del ámbito es de 200.511,11 m²cug (m2 construibles del uso global) referidas al uso global terciario de oficinas, la superficie edificable homogeneizada susceptible de apropiación 180.460,00 m²cug y la superficie edificable homogeneizada o aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento 20.051,11 m²cug.

Artículo 3.5. Edificabilidad de las Claves de regulación.

A efectos de regular la edificación de cada una de las *Claves de Regulación*, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en el Anexo nº 1 de las presentes Normas, figurando desglosada en los mencionados Cuadros para cada una de las manzanas con regulación diferenciada.

Artículo 3.6. Usos y remisión al Plan General

El uso cualificado característico del APE 08.21 es el Terciario en su clase de Oficinas.

A efectos de esta Normativa, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos, entre los que se incluyen todos los previstos en el APE 08.21, será la que se expresa en el Título 7, Régimen de los usos, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por el presente APE, en todo lo referente a los siguientes usos:

- Uso Residencial,
- Uso de garaje-aparcamiento,
- Uso de Servicios Terciarios.
- Uso Dotacional

BOCM-20200731-40

TÍTULO 4. REGULACIÓN ZONAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Remisión al Plan General y condiciones sectoriales

A efectos de las condiciones de la edificación, lo no regulado de forma particular se regulará por lo señalado en las Normas Urbanísticas del PGM 97.

Además de las condiciones particulares reguladas en el Título 5 de estas normas, serán también de aplicación las contenidas en el Anexo nº 3 “Condiciones de la Edificación (E)” de estas normas que se derivan de los informes sectoriales.

Artículo 4.1.2. Claves de regulación

El APE 08.21, mediante el trazado de la vía pública y de los espacios libres públicos, establece un conjunto de manzanas o Zonas, cuyo detalle se recoge en la serie de planos O-02 “Zonificación - Regulación”. Para cada manzana el APE 08.21 establece una regulación específica a los efectos de aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, fijándose las siguientes claves de regulación para los usos lucrativos:

CLAVE REGULACIÓN APE 08.21	GRADO	USO CUALIFICADO
T	1º/2º	TERCIARIO
R	-	RESIDENCIAL

y las siguientes claves de regulación para los usos dotacionales:

CLAVE REGULACIÓN APE 08.21	USO PORMENORIZADO
SC	SERVICIOS COLECTIVOS: ZONA VERDE/ DEPORTIVO/ EQUIPAMIENTO EDUCATIVO/EQUIPAMIENTO SALUD/EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL/SERVICIO PUBLICO/SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN
ST	TRANSPORTE: FERROVIARIO Y METRO/ AERONÁUTICO/ LOGÍSTICA/ INTERCAMBIADOR
VP	VÍA PUBLICA PRINCIPAL/ SECUNDARIA/ ÁREAS ESTANCIALES

Artículo 4.1.3. Superficie edificable de carácter lucrativo por usos pormenorizados del APE 08.21.

La superficie edificable señalada en el artículo 3.3, se asigna en el ámbito de ordenación del APE 08.21 a los usos pormenorizados contenidos en el cuadro siguiente atendiendo a la siguiente distribución porcentual y conforme a las disposiciones establecidas en cada una de las claves de regulación.

BOCM-20200731-40

Uso pormenorizado	Superficie edificable lucrativa máxima (m^2e)/%	
Terciario-Oficina-Comercial (Todas las categorías)	123.795	58,40
Terciario-Comercial (pequeño-mediano comercio)	14.000	6,60
Residencial- Vivienda Libre	58.578	27,63
Residencial-VPPB	11.714	5,53
Residencial-VPPL	3.905	1,84
TOTAL	**211.992**	**100%**

La asignación de esta edificabilidad por usos a cada clave de regulación y manzana a manzana es la contenida en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº 1 de las presentes Normas .

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS CLAVES DE REGULACIÓN

Artículo 4.2.1. Obras admisibles en las Zonas

En todas las Zonas de ordenación son admisibles las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los edificios y actuaciones provisionales que se acometan en ejecución de la urbanización y/o la edificación del APE 08.21 se ajustarán a las actuaciones contempladas en el artículo 1.4.11.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Son también obras admisibles las que se regulan mediante las Disposiciones Transitorias de la presente Normativa.

Artículo 4.2.2. Definición de conceptos

A los efectos de la aplicación de la presente normativa se completan las denominaciones del PGM 97 con la definición de los siguientes conceptos normativos:

"Cota urbana": a los efectos de la introducción y establecimiento del sistema de *calificaciones superpuestas*, se denomina *cota urbana* la rasante del terreno sobre la que se instituye el régimen urbanístico para el desarrollo del viario y espacios libres públicos, distinguiéndose de la cota de implantación de la plataforma de vías sobre la que se determina el desarrollo de los usos urbanísticos ferroviarios con su correspondiente régimen y que está situada en un plano inferior.

"Nivel mínimo de asoleo": Se entiende como *nivel mínimo de asoleo* el definido en la norma zonal 8.5, artículo 8.5.6.5.e), de la Normas Urbanísticas del Plan General, consistente en que la fachada Sur de los edificios disfrute de un soleamiento superior a dos (2) horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

BOCM-20200731-40

Artículo 4.2.3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes se establecen en los planos de la serie O-03, "Alineaciones y Rasantes". Para la definición de ambos conceptos se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan General 1997. Las rasantes del plano tienen carácter indicativo, debiendo fijarse en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.2.4. Cerramiento de parcelas

Complementariamente a las condiciones que puedan establecerse como consecuencia de los Informes emitidos por la Comisión de Calidad Urbana en relación con los Proyectos de los edificios que se sometan a su consideración, para las parcelas de las zonas que no tengan regulación específica en este punto se observará lo siguiente:

El diseño del cerramiento será unitario para cada manzana y se definirá junto con el primer proyecto que se presente a solicitud de Licencia, fijando de manera conjunta su composición, proporción de elementos macizos y/o visualmente permeables y los materiales a emplear.

- Los cerramientos macizos no superarán nunca la altura de un (1) metro.

El cerramiento se podrá completar hasta una altura máxima de dos y medio (2,50) metros con elementos visualmente permeables no macizos: entramados o rejas metálicas, setos, plantaciones arbóreas u otros.

En el caso particular de los cerramientos vegetales, la cadencia, malla o marco de plantación deberá asegurar la permeabilidad visual a ambos lados del cerramiento.

Artículo 4.2.5. Determinaciones contenidas en la serie de planos O-0.5 "Condiciones de la Edificación"

En la serie de planos O-0.5 "Condiciones de la Edificación" se fijan las condiciones generales de posición, volumen y forma de la edificación, definiendo áreas de movimiento alturas máximas, localización de uso comercial, y línea de edificación sobre alineación.

Respetando las condiciones de posición de la edificación y de número máximo de plantas, los proyectos edificatorios de manzanas o parcelas podrán adoptar cualquier configuración siempre que:

a) Se mantengan, en cualquier caso, los retranqueos de la edificación derivados de las normativas sectoriales y, en particular, las condiciones establecidas por las servidumbres del sistema ferroviario, para cualquier parcela que se superponga o linde con los mismos.
b) Se aporte justificación del cumplimiento del nivel mínimo de asoleo en las fachadas con piezas habitables de los edificios residenciales de su entorno a los que pueda afectar.

La alteración de las condiciones que sustituyan las determinaciones establecidas por el Plano de Condiciones de la Edificación deberá realizarse mediante las figuras e instrumentos de planeamiento instituidos por la legislación del suelo vigente.

BOCM-20200731-40

TÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN ZONAL

CAPÍTULO 5.0. CONDICIONES GENERALES DE LAS CLAVES DE ZONA

Artículo 5.0. Claves de regulación.

Conforme a lo establecido en los artículos 3.2 y 4.1.2 de la normativa del presente APE 08.21, se establece una regulación específica para la aplicación de los parámetros de la edificación y de los usos permitidos, mediante la fijación de las correspondientes claves de regulación cuyos contenidos se desarrollan y detallan en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "R"

Artículo 5.1.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas con el código R en la serie de planos O-02 de Zonificación- Regulación.

2. Su uso cualificado principal es el Residencial.

3. Su uso cualificado secundario es el de servicios terciarios en clase comercial, en categorías pequeño y mediano comercio hasta 2.500 m^2 de superficie de venta, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.6.1.2.b de las NNUU del PGM 97.

4. La tipología edificatoria es de edificación aislada o en bloque abierto.

Sección Primera. Obras Artículo

5.1.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.1.3. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, no se distinguen grados. Las condiciones de edificabilidad son las mismas para cada manzana, y las condiciones de forma y posición de la edificación dentro de la manzana correspondiente son las así recogidas en el Plano nº O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

Artículo 5.1.4 Edificabilidad

La edificabilidad máxima del APE 08.21 queda definida en el artículo 3.3 de las presentes Normas.

La superficie máxima edificable de cada manzana, será la que aparece recogida en el Cuadro de Características del Anexo nº 1 de las presentes Normas. Esta cifra se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado.

BOCM-20200731-40

En el mismo cuadro se señala para el uso Residencial el régimen de las viviendas al que se destina, ya sea vivienda libre (VL) o sometida a algún régimen de protección pública: de precio básico (VPPB) o de precio limitado (VPPL), así como la superficie de suelo de cada manzana.

Artículo 5.1.5. Parcela mínima y condiciones de la parcela

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, la parcela mínima tendrá una superficie de tres mil (3.000) metros cuadrados.

2. Las parcelas resultantes deberán disponer de un frente a la vía pública, de dimensión mínima treinta (30) metros.

Artículo 5.1.6. Posición de la edificación

1. Posición de la edificación en la manzana

   En el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación" se señala gráficamente el área de movimiento de la edificación y sus alturas máximas dentro de cada manzana.

2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial

   Será obligatoria la posición de la parte de la fachada que conforma el zócalo comercial, sobre la alineación oficial a la calle Castillo de Candanchú, al menos en un 75% de su longitud.

3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes.

   Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen para este supuesto en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:

a) Condiciones de adosamiento:

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM 97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE 08.21 se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.

b) Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a H/2 de su altura de coronación con un mínimo de H/4 respecto del lindero de parcela.

Artículo 5.1.7. Condiciones de ocupación

Ocupación sobre y bajo rasante: será la definida por la superficie del área de movimiento de la edificación recogida en el plano O-0.5 "Condiciones de la edificación".

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación, definida en número de plantas, es la señalada en los planos de la serie O-0.5. "Condiciones de la Edificación". Sobre ella se podrán disponer torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9, 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.

   Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

2. Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta ático retranqueada.

3. La altura máxima de cornisa en metros será el resultado de multiplicar las dos primeras plantas (comercial) por 4,5 más 1 metro y se añadirá el resto de plantas por 3,5 metros:

   N_R = número de plantas de uso residencial

   N_C = número de plantas uso comercial

   Altura de cornisa en metros = (N_R x 3,5m) + (N_C x 4,5) +1

Artículo 5.1.9. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con la particularidad de que, en las fachadas de edificación con desarrollo longitudinal continuo igual o superior a sesenta (60) metros, el cálculo de la cota de origen y referencia se podrá hacer para cada fracción o intervalo comprendido entre treinta (30) y cincuenta (50) metros, ambos extremos incluidos.

Artículo 5.1.10. Condiciones de planta baja

1. Las condiciones generales de planta baja serán las reguladas en la Normas Urbanísticas del Plan General 1997, atendiendo a las determinaciones particulares de las presente Normas.

2. Se prohíbe la localización de viviendas en planta baja en fachadas a la calle Castillo de Candanchú.

3. Se establece la vinculación de localización de uso cualificado secundario comercial en la planta baja de la edificación conforme a las determinaciones contenidas en la serie de planos O-0.5. "Condiciones de la Edificación".

4. Cuando la planta baja no esté ocupada por uso alguno, su fachada a vía pública o espacios libres públicos se resolverá en continuidad y coherencia con la fachada del resto del edificio, y de manera coordinada con el tratamiento del cerramiento de manzanas/parcelas.

Artículo 5.1.11. Altura de pisos

La altura libre **mínima** de pisos será de:

a) Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.

b) Planta de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

BOCM-20200731-40

Artículo 5.1.12. Espacio libre interior de manzana

1. El espacio libre interior de manzana será el resultante de la aplicación de las condiciones indicadas en el plano O-0.5 “Condiciones de la Edificación” además de todas las indicadas en esta Normativa.

2. En conjuntos edificatorios situados en la misma o distintas parcelas que den lugar a consolidar viviendas sin fachada a vía o espacio público, la forma y condiciones de la edificación permitirán el paso al espacio interior delimitado por dicho conjunto edificado al objeto de facilitar la maniobra de un vehículo de extinción de incendios conforme a lo dispuesto en el CTE y resto de normativa vigente.

3. Los espacios libres interiores de parcela se podrán ocupar sobre rasante con edificaciones auxiliares, porterías, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas descubiertas, regulándose a efectos de edificabilidad y de ocupación conforme a lo dispuesto en las NN/UU del PG 97. Sus condiciones se regulan en lo que les es de aplicación en los artículos 6.10.20 apartados 1 y 2 y 8.5.6 apartado 3 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.1.13. Salientes y vuelos.

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, y a partir de la segunda planta, los salientes y vuelos en fachadas reguladas en el artículo 6.6.19 y 8.5.13 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.1.14. Condiciones de estética

1. Se cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 8.5.14 de la NNUU del PGM 97 a excepción de la longitud máxima de fachada, que podrá alcanzar los setenta y cinco (75) metros, con las limitaciones indicadas en el Anexo nº 3 de las presentes Normas

2. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Normativa, con las limitaciones indicadas en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

3. En las parcelas con alineación oficial a vía pública, zonas verdes y/o espacios libres públicos, cuando la edificación se retranquee y el espacio de retranqueo no sea privado de uso público, los cerramientos de parcelas se resolverán conforme a lo establecido en el artículo 4.2.4. Las condiciones así establecidas aplicarán igualmente para las soluciones de cerramientos entre espacios libres de parcelas colindantes.

4. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 5.1.15. Régimen de los usos compatibles

Los usos compatibles atenderán a las prescripciones siguientes:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM 97.

b) Uso complementario.

i) Industrial:

BOCM-20200731-40

En sus clases de Servicios empresariales, en planta inferior a la baja, baja y primera con acceso independiente, y en su clase de Almacenaje en planta inferior a la baja y baja, reguladas según las condiciones del artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997.

ii) Servicios Terciarios:

Oficinas y Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, En categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja y en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en situación de planta inferior a la baja, baja, primera y segunda, a excepción de servicios infraestructurales privados que se limitan a la baja e inferior a la baja.

El régimen de usos complementarios aplicable al uso cualificado secundario comercial será el mismo que el aplicable al uso principal y queda limitado al 25% de la edificabilidad asignada a este uso.

c) Uso alternativo.

Dotacional en edificio exclusivo.

Artículo 5.1.16. Dotación de aparcamiento, depósito de bicicletas y vehículos ligeros

1. La dotación de aparcamiento será como mínimo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35. de las NNUU del PGM 97 y de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a razón de una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad, y como máximo dos plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad, siempre en el interior de la parcela privada.

2. En planta baja se preverá un local o área cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia destinada al depósito de bicicletas, coches de niño, vehículos ligeros para personas de movilidad reducida, etc. La superficie mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y una plaza de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados de edificabilidad de uso terciario comercial o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Se deberán observar las condiciones indicadas para estos recintos en el Anexo Normativo nº 3 de las presentes Normas.

Artículo 5.1.17. Número de viviendas

El APE 08.21 limita el número máximo de viviendas como determinación pormenorizada a 741 viviendas.

En el cuadro de características que se recoge en el Anexo 1 de las presentes NNUU se han utilizado para el cálculo del número de viviendas los siguientes estándares de tamaño medio:

- Para vivienda protegida (VPPB y VPPL), la superficie media de 85 m^2

BOCM-20200731-40

- Para vivienda libre (VL), la superficie media de 105 m^2

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "T"

Artículo 5.2.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el código T en el Plano nº O-0.2. de "Zonificación-Regulación".

2. Su uso cualificado es el Terciario en su clase de Oficinas, salvo para la manzana con número 10 cuyo uso cualificado es Terciario de Oficinas en coexistencia con el uso Industrial, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre, según se regula en el artículo 8.9.1.3 de las NNUU del PGM 97, sin que ello suponga alteración del aprovechamiento máximo asignado a dicha manzana.

3. La tipología edificatoria es de edificación aislada, en bloques abiertos o parque industrial.

Sección Primera. Obras

Artículo 5.2.2 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación solo se podrán llevar a cabo obras de conservación para garantizar la seguridad y ornato de las mismas.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 5.2.3 Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos de la zona así recogidos en el Plano nº O-02 de Zonificación-Regulación con los códigos 1º, 2º respectivamente.

El uso Terciario se divide en dos grados atendiendo al índice aproximado de edificabilidad que resulta de la aplicación de la edificabilidad fijada para cada manzana que figura en los cuadros del Anexo 1 de las presentes Normas:

- Grado 1º: 2,53 m^2/m^2
- Grado 2º: 1,02 m^2/m^2

La asignación de grados se realiza en función de las condiciones de edificabilidad establecida para cada manzana y atendiendo a las condiciones de forma, posición y altura de la edificación dentro de la manzana correspondiente.

Artículo 5.2.4 Edificabilidad

La edificabilidad máxima del APE 08.21 queda definida en el artículo 3.3 de las presentes Normas.

La superficie máxima edificable de cada manzana, o de la suma de las partes en que pueda resultar subdividida por razón de grado, es la que aparece recogida en el Cuadro de Características del anexo nº 1 de las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

La edificabilidad máxima de cada manzana se establece mediante la asignación de una cantidad concreta de superficie edificable total por cada uso cualificado previsto para la misma.

Artículo 5.2.5. Condiciones particulares de la edificación por remisión a las NNUU del PGM 97.

A los efectos de lo establecido en el artículo 5.2.3. para cada uno de los grados de la clave "T" las manzanas se regularán de forma directa, en todo aquello que no se precise en la presente normativa, por remisión a la Norma Zonal 5 grado 1º de las NNUU del Plan General 1997.

Artículo 5.2.6. Parcela mínima y condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas las siguientes:

a. Grado 1º y 2º: La parcela mínima tendrá una superficie de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b. Las parcelas resultantes deberán justificar su capacidad para asegurar el cumplimiento en relación a la ubicación de la dotación obligatoria de aparcamiento y su accesibilidad de manera directa desde vía pública.

Artículo 5.2.7. Posición de la edificación

1. Posición de la edificación en la manzana

En el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación" se señala gráficamente el área de movimiento de la edificación y sus alturas máximas dentro de cada manzana.

2. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial

Tal como se señala gráficamente, en el plano O-0.5. "Condiciones de la Edificación", no se fija condición de posición obligatoria de fachada sobre la alineación oficial.

3. Posición de la edificación respecto a las parcelas colindantes.

Las limitaciones a la posición de la nueva edificación se establecen en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

Respecto de las parcelas colindantes se atenderá a las determinaciones siguientes:

a. Condiciones de adosamiento:

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NNUU del PGM 97.

Todas las medianeras en el proceso de consolidación de la ordenación del APE 08.21 se tratarán como fachada exterior del edificio hasta tanto se adose la edificación correspondiente.

BOCM-20200731-40

b. Cuando no existan condiciones de adosamiento:

Las edificaciones se dispondrán separadas de modo que sus fachadas guarden una separación entre sí una distancia igual o superior a 2H/3 de su altura de coronación con un mínimo de H/3 respecto del lindero de parcela.

4. Separación entre edificios dentro de la misma parcela.

Se remite al cumplimiento del artículo 8.5.6 apartado 5 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.2.8. Condiciones de ocupación

a) Ocupación sobre rasante y bajo rasante: La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela edificable.

b) En cualquier caso, la ocupación deberá respetar las servidumbres derivadas de las infraestructuras de transporte.

Artículo 5.2.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación es la señalada en los planos de la serie O-0.5. "Condiciones de la Edificación".

2. Sobre ella se podrán disponer los torreones, elementos auxiliares, y construcciones reguladas según las condiciones establecidas en los artículos 6.6.8, 6.6.9, 6.6.11 y 6.6.15 de las NNUU del PGM 97.

   Ningún elemento de la edificación superará la limitación de altura indicada como "cota máxima de techo aeronáutico" en los planos de la serie O-0.5 "Condiciones de la Edificación".

3. La altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, no rebasará las longitudes siguientes medidas en metros, establecida en función del número de plantas (N):

   N = número de plantas Altura máxima de cornisa = 4,50 x (N-1) +7.

Artículo 5.2.10. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con la particularidad de que, en las fachadas de edificación con desarrollo longitudinal continuo igual o superior a sesenta (60) metros, el cálculo de la cota de origen y referencia se podrá hacer para cada fracción o intervalo comprendido entre treinta (30) y cincuenta (50) m, ambos extremos incluidos.

Artículo 5.2.11. Condiciones de planta baja

Las condiciones de planta baja serán las reguladas en la Normas Urbanísticas del Plan General 1997.

Artículo 5.2.12. Altura de pisos

La altura libre mínima de pisos será de:

BOCM-20200731-40

a) Planta baja: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

b) Planta de piso: trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 5.2.13. Espacio libre interior

1. El espacio libre interior configurado por el conjunto edificatorio constituido por los edificios situados en la misma o diferentes parcelas será el resultante de las condiciones indicadas en las presentes normas.

2. En conjuntos edificatorios constituidos por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, la forma y condiciones de acceso al espacio interior delimitado por dicho conjunto permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios en las condiciones establecidas en el CTE y resto de normativa de protección vigente.

3. Los espacios libres interiores de parcela se podrán ocupar sobre rasante con edificaciones auxiliares, porterías, elementos de amueblamiento de jardín e instalaciones deportivas descubiertas, regulándose a efectos de edificabilidad conforme a lo dispuesto en las NNUU del PGM 1997. Sus condiciones se regulan en lo que les es de aplicación en los artículos 6.10.20 apartados 1 y 2 y 8.5.6 apartado 3 de las NNUU del PGM 97.

Artículo 5.2.14. Salientes y vuelos

1. Se permiten, respecto a la línea de alineación exterior, los salientes y vuelos en fachadas reguladas en el artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. La altura libre mínima entre la cara interior del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cm en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior de forjado de techo en la planta baja.

Artículo 5.2.15. Condiciones de estética

1. Se cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 8.5.14 de las NNUU del PGM 97.
2. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Normativa, con las limitaciones indicadas en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

3. En las parcelas con alineación oficial a vía pública, zonas verdes y/o espacios libres públicos, cuando la edificación se retranquee y el espacio de retranqueo no sea privado de uso público, los cerramientos de parcelas se resolverán conforme a lo establecido en el artículo 4.2.4 de las presentes Normas. Las condiciones así establecidas aplicarán igualmente para las soluciones de cerramientos entre espacios libres de parcelas colindantes.

4. El diseño de las fachadas de los edificios tendrá en cuenta la implantación de instalaciones de cualquier tipo que deberán quedar integradas en el conjunto.

Artículo 5.2.16. Régimen de los usos

Los usos compatibles atenderán a las prescripciones siguientes:

BOCM-20200731-40

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del PGM 97.

b) Uso complementario:

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja

ii) Servicios Terciarios

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja y en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Las mencionadas categorías vienen definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del PGM 97

Otros servicios terciarios, en cualquier situación.

Hospedaje, en cualquier situación, con acceso independiente.

iii) Dotacional:

En todas sus clases y categorías, en cualquier situación.

c) Uso alternativo

i) Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional en edificio exclusivo

Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 5.2.17. Dotación de aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros

1. La dotación de aparcamiento será como mínimo la que dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGM 97 y a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. En planta baja o inferior a la baja se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas con reserva para vehículos ligeros para personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de dos plazas de bicicleta por cada cien (100) metros cuadrados edificados o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Se deberán observar las condiciones indicadas en el Anexo nº 3 de las presentes Normas.

BOCM-20200731-40

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "SC".

Artículo 5.3.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.2 de "Zonificación-Regulación" con la clave SC.

2. Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios colectivos.

3. A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General de 1997 que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM 97 A LA QUE SE REMITE
SC	L	V	B/S	ZONA VERDE		CAPÍTULO 7.7 Y 7.8
SC	L	D	D	DEPORTIVO		CAPÍTULO 7.7 Y 7.9
SC	L	E	E	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	E	S	EQUIPAMIENTO	SALUD	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	E	CS	EQUIPAMIENTO	CÍVICO SOCIAL	CAPÍTULO 7.7 Y 7.10
SC	L	S	P	SERVICIO PUBLICO		CAPÍTULO 7.7 Y 7.11
SC	L	S	A	SERVICIO ADMINISTRACIÓN		CAPÍTULO 7.7 Y 7.12

Donde "L" se corresponde a red local según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.3.2. Cuantificación de la redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº1 de las presentes normas.

Artículo 5.3.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Colectivos Públicos de Zona Verde Básica.

Las parcelas calificadas como Libres Públicos/Verde Básico (SC-VB) sujetarán su uso a las condiciones establecidas en el capítulo 7.8 de la Normas Urbanísticas del Plan General para la categoría de nivel básico con las prescripciones siguientes:

1. En aquellas zonas situadas sobre el Sistema Ferroviario con calificación de Zonas Verdes, tendrán la consideración de usos compatibles aquellas instalaciones, accesos, salidas de emergencia, elementos de ventilación, extracción iluminación o señalética,

BOCM-20200731-40

etc. que sean necesarios para la explotación ferroviaria evitando vulnerar la condición sustancial y mayoritaria de Zona Verde de carácter urbano de dichas zonas.

2. Las zonas verdes colindantes con manzanas de uso lucrativo posibilitarán el paso peatonal de acceso a los portales y el libre movimiento y circulación de servicios de emergencia y similares. A tal fin el proyecto de urbanización establecerá las zonas de paso y tratamientos de pavimentos para su adecuada integración con el sistema de zonas verdes de barrio.

Artículo 5.3.4. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento.

1. En el plano de ordenación O-0.8 “Redes públicas de equipamientos. Asignación de usos” se define la pormenorización por clase, nivel de implantación territorial y categoría del uso dotacional de servicios colectivos asignada.
2. La asignación de usos tiene carácter vinculante para los equipamientos educativo, de salud y para el uso deportivo. Para el resto de las categorías, cultural, bienestar social y cívico-solidario, servicios públicos y administración pública, la asignación de usos pormenorizados es indicativa.
3. En atención a las específicas condiciones de entorno urbano y densidad de población del área se establece como norma zonal de referencia a los efectos de las condiciones de edificación y edificabilidad la norma zonal 5 grado 2º del Plan General.

CAPÍTULO 5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE “ST”.

Artículo 5.4.1. Ámbito y características

a. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano nº O-0.2 de “Zonificación-Regulación-nivel vías” con la clave ST.

b. Se corresponden con las áreas destinadas a la implantación de los usos dotacionales de servicios de transporte en su clase de transporte ferroviario.

c. El código de clasificación se recoge en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM 97 A LA QUE SE REMITE
ST	S	T	F	TRANSPORTE	FERROVIARIO Y METRO	CAPÍTULO 7.15

Donde “S” se corresponde a red supramunicipal, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.4.2. Cuantificación de la redes

La superficie de suelo reservada para el conjunto de estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo Normativo.

Artículo 5.4.3. Condiciones Complementarias del Uso Dotacional de Transporte Ferroviario.

1. El uso dotacional para el transporte ferroviario se regulará por lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario, (LSF), y demás sectorial de aplicación. Para la regulación de las distintas categorías del uso, Viales Ferroviarios, Instalaciones

BOCM-20200731-40

Ferroviarias y Zonas de Servicio Ferroviario, así como para sus condiciones de edificabilidad. se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.15, sección segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CLAVE "VP".

Artículo 5.5.1. Ámbito y características

a. Pertenecen a esta zona las áreas que se corresponden con viario público, grafiadas en el Plano nº O-0.2 "Zonificación-Regulación".

b. A los efectos de su pormenorización se distinguen las clases y categorías conforme a los códigos que se recogen en el cuadro siguiente fijándose su condición en relación al sistema de redes instituido por la LSCM 9/2001 y con remisión a la regulación del Plan General que le es de aplicación:

CLAVE REGULACIÓN APE	RED LSCM 9/2001	Código USO	USO PORMENORIZADO			REGULACIÓN DE REFERENCIA DE LAS NNUU PGM 97 A LA QUE SE REMITE
VP	L/G	-		VÍA PÚBLICA	PRINCIPAL	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública
SIN CÓDIGO	L	-		VÍA PÚBLICA	SECUNDARIA	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública
SIN CÓDIGO	L	-		VÍA PÚBLICA	ÁREAS ESTANCIALES	CAPÍTULO 7.14 Instrucción para el diseño de la vía pública

Donde "L" se corresponde a red local y "G" a red general, según el sistema de la LSCM 9/2001.

Artículo 5.5.2. Cuantificación de las redes

La superficie de suelo reservada para estas redes se recoge en los cuadros de características cuantitativas del Anexo nº 1 de las presentes Normas.

Artículo 5.5.3. Condiciones Complementarias del uso dotacional para la Vía Pública

1. El uso dotacional para la vía pública se regulará de forma complementaria por lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento, en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, y demás sectorial de aplicación.

2. Las infraestructuras de comunicaciones viarias admiten bajo rasante la compatibilidad del uso dotacional de servicios infraestructurales, público o privado, siempre y cuando no impidan el desarrollo de las actividades propias de estos espacios y su destino funcional

BOCM-20200731-40

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

A los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resulten disconformes con el mismo, les será de aplicación, hasta el momento de su necesaria desaparición por razón de la ejecución de la urbanización de acuerdo con lo previsto al efecto en el Proyecto de Urbanización, el régimen jurídico contenido en el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Capítulo 2.3 de las NNUU del, PGM 97 con las siguientes particularidades:

~~a)~~ Conforme a lo establecido por el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las autorizaciones que amparen las intervenciones antes citadas estarán condicionadas a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras o al aumento de valor de la indemnización que corresponda como gasto de urbanización en el instrumento reparcelatorio. Asimismo, conforme al artículo 20, en relación con el 64 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, las obras y usos autorizados en ellas habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. SITUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA EL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

1.En relación con las instalaciones, edificaciones, actividades y usos contenidos en el Sistema General Ferroviario incluido en el ámbito del APE, y con el objeto de garantizar sin interrupciones la adecuada operación y servicio de la infraestructura, se podrán realizar en todo momento cuantas obras de mantenimiento, reposición, restructuración, etc, sean necesarias, según lo regulado en la Sección Segunda: Transporte Ferroviario del Capítulo 7.15. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cualquiera que fuera el alcance de las obras que, previa la correspondiente autorización administrativa, fueran realizadas con arreglo al régimen precedente en el ámbito del APE, las mismas no darán lugar en ningún caso a derecho a indemnización por razón de la ejecución de éste, de tal modo que no tendrán la condición de gastos de urbanización en el proceso reparcelatorio correspondiente

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 1

CUADRO Nº1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.21

CUADRO Nº2: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

CUADRO Nº3: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

CUADRO Nº4: SUPERFICIE DE SUELO DE REDES PÚBLICAS. NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN "SC/ ST/ VP"

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 1: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.21

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.21
COTA URBANA

	Clave	USO	Sup. Suelo (m^2s)	S. Suelo NETO* computable (m^2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m^2e)			
					TO	TO/TC	TC	R
DOTACIÓN RED GENERAL (G)	VP	Vía Pública principal	12.290	4.818				
DOTACIÓN RED LOCAL (L)	Sin código	Vía Pública principal o secundaria	56.491	43.106				
	SC VB	Zonas Verdes	91.162	33.032				
	SC EB	Equipamiento Básico	35.594	35.594				
		Deducción por ejecución de viario sobre parcela de equipamiento existente		8.945				
		TOTAL		26.649				
	SC EB	Equipamiento Básico (existente modificado)	12.357	-				
SUBTOTAL DOTACIONAL			**207.894**	**107.605**				
USOS PRIVADOS LUCRATIVOS	T	Terciario	57.275	57.275	123.795			
	R	Residencial	39.807	39.807			14.000	74.197
SUBTOTAL USOS PRIVADOS			**97.082**	**97.082**	**123.795**		**14.000**	**74.197**
TOTAL			**304.976**	**204.687**	**137.795**			**74.197**
					211.992			

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL APE 08.21
COTA VÍAS

	CLAVE	USO	Sup. Suelo (m^2s)
DOTACIÓN RED SUPRAMUNICIPAL	ST TF	Transporte Ferroviario	4.333
TOTAL			**4.333**

NOTA SOBRE AFECCIONES: En las manzanas y/o parcelas deberán respetarse las afecciones y /o condicionantes derivados de los informes sectoriales, así como las que se deriven de los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución del planeamiento.

NOTA SOBRE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES:
En futuras parcelaciones y reparcelaciones se respetará la superficie maxima edificable por manzana/parcela

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 2: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "R"

Número manzana y submanzana	Usos Cualificados	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M2)	Coef. Edificabil. (M2/M2)	Edificabilidad (M2)					Nº de Viviendas	
				Total	Residencial			Comercial	105 m²	85 m²
2	R(L)/R(VPPB)/R(VPPL)/TC	16.773	2,22	37.137	VL VPPB VPPL	15.618 11.714 3.905	31.237	5.900	149	184
4	R/TC	23.034	2,22	51.060	42.960			8.100	408	
TOTAL		**39.807**		**88.197**	**74.197**			**14.000**	**557**	**184**

Siendo R(VL) el uso Residencial vivienda libre, R(VPPB) uso Residencial Vivienda Protegida de precio Básico y R(VPPL) uso Residencial Vivienda Protegida de Precio Limitado.

Nota: previa a la ejecución de la edificación de la manzana 2 será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, que defina y concrete la organización espacial de los distintos usos.

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº3: SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO Y DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS DE NORMA DE CLAVE DE REGULACIÓN "T"

Número manzana y lotes	Clave de regulación y Grado	Usos Cualificados	Superficies SUELO de las parcelas (M^2)	Coef. Edificabil. (M^2/M^2)	Edificabilidad (M^2)		
					Total	Oficinas	Oficinas/Comercial
8	T1º	TO	36.298	2,53	92.006	92.006	-
9		TO	6.927		17.506	17.506	-
10	T2º	TO	14.050	1,02	14.283	14.283	
TOTAL			**57.275**		**123.795**	**123.795**	

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 4: SUPERFICIES DE SUELO DE REDES PÚBLICAS NORMAS DE CLAVES DE REGULACIÓN "SC/ ST/ VP"

CUADRO Nº 4.1: SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS SC

DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS

Número manzana y submanzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficies SUELO de las parcelas resultantes(*) (M^2)	Superficie SUELO COMPUTABLE de las parcelas resultantes (M^2)
1	SC	V	B	ZONA VERDE	40.448	3.027
3	SC	V	B	ZONA VERDE	14.195	14.195
6	SC	V	B	ZONA VERDE	11.742	11.742
11.1	SC	V	B	ZONA VERDE	3.756	873
11.2	SC	V	B	ZONA VERDE	1.010	1.010
11.3	SC	V	B	ZONA VERDE	1.909	1.909
12	SC	V	B	ZONA VERDE	2.270	0
13	SC	V	B	ZONA VERDE	676	276
14	SC	V	B	ZONA VERDE	15.156	0
TOTAL ZONA VERDE					**91.162**	**33.032**
5	SC	S E	P CS	SERVICIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL	12.399	
7	SC	E D	E D	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y DEPORTIVO	23.195	
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS					**35.594**	
Deducción por ejecución de viario sobre parcelas de equipamientos existentes					8.945	
EXISTENTE API 08.07	SC	E	B	EQUIPAMIENTO SINGULAR	12.357 (**)	
TOTAL EQUIPAMIENTOS, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS COMPUTABLES					**26.649**	

Nota(*): Incluidas parcelas existentes
Nota (**): Superficie de suelo no computable a efectos del cálculo de nuevas redes públicas de cesión.

BOCM-20200731-40

CUADRO Nº 4.2: SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS ST (NIVEL VÍAS)					
DOTACIONALES DE SERVICIOS DE TRANSPORTE FERROVIARIO					
Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Código USO pormenorizado	Designación	Superficie SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
15	ST	T	F	TRANSPORTE FERROVIARIO	4.333
TOTAL					**4.333**

CUADRO Nº 4.3: SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS VP					
DOTACIONALES PARA LA VÍA PÚBLICA					
Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LS9/2001)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (M^2)
Sin número	VP	-	VÍA PÚBLICA PRINCIPAL	G	12.290
				L	15.810
Sin número	Sin código	-	VÍA PÚBLICA SECUNDARIA	L	38.566
Sin número	Sin código	-	VÍA PÚBLICA ÁREAS ESTANCIALES	G	
				VPP - L	2.115
				VPS - L	
TOTAL VÍA PÚBLICA PRINCIPAL GENERAL					**12.290**
TOTAL VÍA PÚBLICA PRINCIPAL LOCAL					**17.925**
TOTAL VÍA PÚBLICA SECUNDARIA LOCAL					**38.566**
TOTAL VÍA PÚBLICA					**68.781**

Nota: Los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución de planeamiento garantizarán la adecuación a su fin de las redes públicas previstas.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN (U)

Artículo U.1 Normas comunes relativas a la urbanización de todo el ámbito

1. Serán las contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 1.4.3, apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan General, estén vigentes en el momento de la solicitud de la iniciativa urbanizadora.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este APE, entre las que se encuentra la losa del cubrimiento de vías y puentes sobre las vías. La losa de cubrimiento deberá ser completa, en coherencia con la ordenación urbanística, aunque algún tramo se encuentre fuera del ámbito. Así mismo, contendrán las obras de los viarios perimetrales completos, con objeto de dar coherencia a la urbanización de dichos viales, aunque una parte de los viarios perimetrales se encuentren fuera de la línea que define el ámbito del APE.

3. El proyecto del puente que conecta este ámbito con el ámbito del APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos y que es prolongación de la Avda del Cardenal Herrera Oria, deberá tener en cuenta las afecciones a las parcelas existentes y futuras a ambos lados del mismo, en el sentido de dar viabilidad a la circulación rodada y accesos de parcelas en el estribo a partir del cruce con la calle Castillo de Candanchú.

4. En caso de que, en el momento de la redacción del o de los Proyectos de Urbanización, la normativa y condiciones referentes al cubrimiento del Sistema General Ferroviario no se hubiera modificado respecto a las vigentes en el momento de aprobación del presente APE, deberán atenerse a lo previsto en el Anteproyecto de Cubrimiento, documento de Organización y Gestión y en las Normas Urbanísticas que forman parte de la documentación del APE.

5. Los Proyectos de Urbanización habrán de incluir la reposición de los accesos actualmente existentes en el ámbito para llegar al recinto ferroviario en el nivel de vías, que deberán disponer de las mismas condiciones, características y prestaciones que los actuales y manteniendo la compatibilidad con la circulación interior del recinto ferroviario. Estas prescripciones han de considerarse para la ejecución del nuevo acceso previsto al complejo ferroviario al sur del ámbito. Así mismo, la urbanización deberá ejecutarse sin interrumpir en ningún momento la accesibilidad ferroviaria, rodada y peatonal, al recinto de talleres de Fuencarral, disponiendo de los accesos temporales alternativos que fueran requeridos, si estos fueran necesarios.

5. El proyecto o proyectos de urbanización establecerán las dimensiones, gálibo, radios de giro y ancho mínimas exigibles de los accesos al recinto ferroviario para garantizar su funcionalidad, y al menos 5,5 m de gálibo de altura para el paso de vehículos, 10 m de anchura de vial y 17 m de radio de giro debiendo obtener en cualquier caso la autorización de ADIF y/o Renfe-Operadora y a su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A.

6. Los proyectos de urbanización deberán recoger estudios de demanda de servicios de transporte público con el fin de dimensionar según los mismos la dotación de las infraestructuras destinadas al Transporte Público y los servicios según dichos estudios de demanda. Los estudios incluirán distintas variables que puedan afectar a la movilidad general como la previsión de la demanda, la cobertura de los diferentes modos, los usos y la previsión de desarrollo de los mismos, etc. relacionadas tanto para este ámbito de la MPG como para los barrios colindantes. En función del transporte público que se acuerde instalar, los proyectos de urbanización incorporarán soluciones de accesibilidad universal en paradas de autobuses y pasos de peatones.

BOCM-20200731-40

7. El diseño de vías ciclistas será tal que permita que estas puedan ser utilizadas de forma segura como medio de transporte alternativo y se reservará el espacio necesario para el aparcamiento de las bicicletas cerca de las paradas de autobuses y Cercanías

8. En relación con las redes de saneamiento y depuración, todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes. En caso de que la reutilización de aguas depuradas fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

9. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

10. En relación con las líneas eléctricas de transporte competencia de Red Eléctrica de España, SAU se estará a disposición de lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, así como en el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 223/2008 y Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968.

    Así mismo, se cumplirá lo establecido en la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente en esta materia.

    Se deberá dar traslado a Red Eléctrica de España, SAU de la documentación a nivel de proyecto que pudiera tener afección sobre las líneas de transporte para comprobar el cumplimiento de la normativa de aplicación.

11. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
    En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

BOCM-20200731-40

12. Los Proyectos de Urbanización deberán recoger la reposición en el interior del Sistema General Ferroviario de todas las instalaciones y accesos necesarios para el servicio ferroviario que por la ejecución del planeamiento quedasen situados fuera del mismo, incluidas las situaciones provisionales.

Para la ejecución de los viarios y pasarelas sobre la Playa de vías de Fuencarral, se cumplirán las siguientes condiciones específicas:

- La sobrecarga máxima será la obligatoria por normativa de paso de vehículos de emergencias.
- Las infraestructuras urbanas incorporadas a la estructura de los viarios y pasarelas no podrán afectar a los gálibos ferroviarios.
- La construcción de los pasos superiores sobre la Playa de Vías habrá de ajustarse a los parámetros y las normas de seguridad exigidas en este tipo de obras de paso sobre instalaciones ferroviarias, a fin de evitar caídas accidentales, actos vandálicos o daños sobre las instalaciones ferroviarias.
- Conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, se deberá obtener la autorización previa de ADIF/RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A tanto para la ejecución de dichas infraestructuras sobre el SGF, como para cualquier actuación posterior en las mismas.

13. La recepción de las obras de urbanización y edificación, de cada una de las Etapas o Unidades de Ejecución, requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras, para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

14. El Proyecto de Urbanización deberá incluir un análisis de movilidad en el que aparezca el tráfico previsto en cada una de las intersección de la zona objeto del proyecto, así como una propuesta de semaforización en aquellos casos en los que las intensidades de tráfico y la seguridad vial de los usuarios más vulnerables de la vía y de los diferentes modos de movilidad en superficie así lo aconsejen. En base al citado análisis se contemplará en el proyecto la citada semaforización y se tendrá en cuenta en todo caso los elementos semafóricos a instalar, obra civil asociada, cableado y comunicación e integración de los elementos semafóricos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

En aquellos casos en que el análisis de intensidades de flujos haga prever que en un plazo inferior a 4 años es posible que sea necesaria una semaforización posterior, se contemplará en todo caso la ejecución de la obra civil necesaria para una posterior instalación de los elementos semafóricos sin que sea necesario afectar a los pavimentos en protección, debiendo quedar plasmado en la memoria, planos medición y presupuesto del proyecto.

En zona de tipología de vía rápida, cualquiera de los proyectos de urbanización deberá incluirse un análisis de movilidad y tráfico actualizado en el que aparezca el tráfico previsto en cada una de los viales de la zona objeto del proyecto, así como una propuesta de instalación de elementos ITS para la toma de datos automatizada de al menos intensidades, velocidad y ocupación, así como señalización informativa mediante PMV y su gestión (ERUs, ETD, etc…). En base al citado análisis, se contemplará como indispensable en el proyecto todo lo relativo a los citados elementos y se tendrán en cuenta en todo caso los elementos ITS a instalar, obra civil asociada, cableado y comunicación, así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

BOCM-20200731-40

15. Previo a la elaboración del Proyecto de Urbanización será imprescindible contactar con el actual Departamento de Tecnologías del Tráfico del Ayuntamiento de Madrid que determinará la necesidad de ubicar cámaras de gestión de tráfico y su integración con el sistema de visionado de la circulación mediante CCTV integrado en el Centro de Gestión de Movilidad municipal. Los servicios técnicos determinarán si es necesaria la instalación y su informe deberá ser vinculante a efectos de ser tenido en cuenta en los proyectos. Se deberá contemplar como mínimo los distintos elementos a instalar (cámara báculo o columna, etc.), la obra civil asociada, cableado y comunicación (fibra óptica, conexiones a nodos, etc), así como la integración de los elementos en los sistemas automatizados del Ayuntamiento de Madrid en el Centro de Gestión de Movilidad (CGM). Todo ello deberá estar contemplado en memoria, planos, medición y presupuesto.

16. Medidas preventivas a considerar en los Proyectos de Urbanización y Edificación durante la fase de las obras:

Tanto en actuaciones de demolición como en la fase de ejecución de las obras se deberán adoptar las siguientes medidas preventivas:

- Calidad del Aire, medidas para el control de emisiones de gases de combustión de vehículos y maquinaria de obra, así como de partículas en suspensión especialmente en días ventosos y en zonas habitadas:
  - - Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las zonas residenciales existentes.
  - - Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
  - - Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
  - - La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.
  - - El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con antigüedad limitada con el fin de reducir emisiones atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.
- Contaminación acústica y vibraciones; medidas preventivas y correctivas frente a la emisión de ruidos y vibraciones procedentes del normal desarrollo de las obras, principalmente en el entorno de las zonas residenciales colindantes:
  - - Se prohíbe la realización de trabajos en horario nocturno -entre las 23:00 y las 07:00 horas ó entre las 23:00 y las 08:00 h en días festivos- (Artículo 5 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Madrid). En caso de que por razones de urgencia, seguridad o peligro se deban acometer trabajos en ese periodo, será necesaria la preceptiva autorización.
  - - Para los elementos potencialmente ruidosos y, en particular, para los silenciadores, se implementará un Plan de Mantenimiento.
  - La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor. -
  - Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.
  - El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.

BOCM-20200731-40

- Los desplazamientos de los vehículos de obra por los viarios de las zonas residenciales existentes se planificarán temporalmente minimizando dichos desplazamientos en horas de descanso.
- La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que la transmisión de vibraciones está dentro de los límites reglados por la normativa en vigor.
-

o Contaminación de los suelos e hidrogeología; medidas para el control de vertidos accidentales y aguas de escorrentías contaminadas.
- Se garantizará que las excavaciones no se lleven a cabo por debajo del nivel freático para evitar la posible contaminación del acuífero.
- Medidas de protección del suelo y las aguas subterráneas en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:
  - Pavimento resistente a hidrocarburos.
  - Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
  - Gestión de residuos según tipología.

- Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:
  - Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
  - Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

- En parcelas que precisen actuaciones de remediación:
  - Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
  - Priorización de actuaciones in-situ frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas.

- Para evitar vertidos incontrolados en las parcelas pendientes de desarrollar se controlará el acceso a las mismas.
- Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.
- El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.
- Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.
- Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
- El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

o Protección del arbolado:
- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar daños en tronco, raíces y ramas en el arbolado que haya quedado preservado de las actuaciones constructivas.

BOCM-20200731-40

- Una vez se determinen los pies a conservar, el área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma.

- Residuos generados durante la fase de las obras:
  - Se establecerán las medidas para su correcta segregación, acopio y gestión, evitando la aparición de depósitos de residuos no controlados.
  - Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Contaminación lumínica:
  - Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
  - El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
  - El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.
- Regulación de tráfico de maquinaria de obra: Se establecerán las medidas necesarias para garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas con la adecuada previsión de itinerarios y accesos de camiones y maquinaria, lo más alejado posible de las zonas residenciales o de usos dotacionales deportivos y de equipamiento, existentes en el momento de las obras.
- Los proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias tendrá en cuenta las medidas indicadas por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en el informe de consultas, relativas a prevención y corrección para minimizar los impactos negativos sobre la población en la fase de obras, sobre sostenibilidad y cambio climático y sobre contaminación acústica.

Se establecerá un programa de vigilancia ambiental en la fase de obras mediante la comprobación continuada del cumplimiento de las medidas anteriores, y determinando medidas correctoras complementarias si fuera el caso.
Se consideran especialmente relevantes, a los efectos del seguimiento, todas las medidas dirigidas a la reducción de la contaminación atmosférica, el uso de energías renovables y el transporte sostenible.

La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, así como asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los distintos informes sectoriales y Declaración Ambiental Estratégica.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, 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.
- En el desarrollo de los Planes Especiales se llevará a cabo una revisión de las medidas de carácter ambiental, para, en su caso, su corrección y actualización.

Deberá existir una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, el adecuado cumplimiento y ejecución de las medidas previstas en el documento de la Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella y, por otro, la aplicación en su caso de nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

BOCM-20200731-40

Artículo U.2 Normas comunes relativas a la urbanización en relación a las parcelas con calificación superpuesta

A todos los efectos del presente artículo, se consideran como parcelas con calificación superpuesta las parcelas número 11.2 y 11.3 en nivel urbano y la parcela número 15 en la cota de vías, así como el viario público sobre las vías.
La urbanización en parcelas con calificación superpuesta se ejecutará sobre la losa de cubrimiento. Siendo todo obra de urbanización, se diferencia aquí la ejecución de la losa de cubrimiento, ya que será llevada a cabo por ADIF.
Complementariamente a lo establecido en el párrafo anterior, se determina lo siguiente:

a) *Alcance de la obra de ejecución de la estructura del cubrimiento de vías y pasos sobre las vías: Proyecto de Urbanización.*

A los efectos de este APE, la ejecución de la estructura de cubrimiento de vías y pasos sobre las vías se incluyen entre las obras de urbanización de carácter básico. En consecuencia, la urbanización de las parcelas afectadas por calificaciones urbanísticas superpuestas y los pasos sobre las vías, exigirá la ejecución de las obras establecidas por la normativa urbanística vigente con garantías técnicas suficientes para asegurar el funcionamiento correcto de los usos a ejecutar en las parcelas sobre rasante, debiendo incorporarse estas determinaciones como contenido propio del Proyecto o Proyectos de Urbanización para la ejecución material del planeamiento aprobado y, por tanto, como coste imputable a cada uno de los ámbitos de gestión en que se divida la actuación.

Los trabajos y condiciones a ejecutar serán los reflejados en el Proyecto del Cubrimiento de Vías, alcanzando exclusivamente a los siguientes condicionamientos:

I. La carga máxima (carga muerta + sobrecarga) para la que estará dimensionado el cubrimiento será de 25 kN/m^2, con una cobertura máxima de 1 m de tierras.
II. Los proyectos de cimentaciones, losas y estructuras de cubrimiento incluirán las condiciones y sistemas que aseguren su adecuada y completa impermeabilización y estanqueidad respecto a las instalaciones ferroviarias existentes. Las estructuras de soporte, cimentación y trazado de las parcelas superpuestas y pasos transversales deberán realizarse sin afectar a la actividad, edificaciones e instalaciones existentes en cota de vías del Sistema General Ferroviario. Durante la ejecución se deberá respetar la actividad y las infraestructuras ferroviarias, particularmente en lo relativo a gálibos que, a falta de otra instrucción deberán considerar los normalizados por ADIF para las líneas electrificadas.
III. Si durante la ejecución se vieran afectadas instalaciones de servicio al recinto que discurren soterradas, el proyecto de urbanización correspondiente deberá incluir el coste y ejecución de los trazados alternativos que se requiriesen si fueran necesarias alteraciones o desviaciones de servicios. Deberá preverse el establecimiento de medidas necesarias para la prevención e impedimento de caída de objetos, vehículos o personas desde los pasos elevados a los terrenos e instalaciones situados a cota inferior. Estas medidas se adoptarán igualmente en todos los bordes del ámbito limítrofes con los terrenos e instalaciones situados en cota inferior, y en cualquier caso en coordinación con el grupo RENFE y contando con su aprobación para las soluciones que se proyecten.
IV. El proyecto, o los proyectos de urbanización, deberán incluir, cuando proceda, la reposición del cerramiento perimetral del recinto que se vea afectado por las obras o carezca de entidad suficiente para garantizar su función. Igualmente se deberán incorporar las medidas que garanticen evitar las intrusiones a los terrenos e instalaciones

BOCM-20200731-40

ferroviarias.

b) Conformidad del Proyecto de Urbanización en los casos de afección al Sistema General Ferroviario

Para obtener la conformidad de ADIF, y RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A en coordinación con este, del Proyecto de Urbanización, este deberá redactarse, al menos, de acuerdo a las prescripciones recogidas en el artículo E.2 del Anexo Normativo nº 3.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación anterior, para la aprobación del Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento será requisito indispensable que el Ayuntamiento y ADIF, en suelos del Sistema General Ferroviario (SGF), y Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A), en los suelos de su titularidad, hayan notificado al promotor de la iniciativa de urbanización (Junta de Compensación, en su caso), las características básicas del Proyecto a implantar (Servicios y estructura al menos), así como de las instalaciones y servicios ferroviarios, con el fin de alcanzar los acuerdos que aseguren la compatibilidad de las construcciones sobre rasante con las instalaciones bajo rasante, y prestado autorización previa y por escrito a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del SGF afectado.

A estos efectos, una vez estimada la iniciativa de ejecución del planeamiento, el Urbanizador actuará de la siguiente forma:

1. Solicitará del Ayuntamiento un Documento Técnico que defina las características funcionales básicas del uso (sobrecargas mínimas, condiciones de la infraestructura básica y versatilidad de tipología estructural) a implantar. La consulta incluirá la definición de la naturaleza de las condiciones de urbanización sobre el cubrimiento de vías, respecto a plantaciones, láminas de agua, cargas, etc. Esta solicitud deberá ser contestada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

2. Tras la contestación del Ayuntamiento, el Urbanizador solicitará de ADIF y/o Grupo RENFE (RENFE-Operadora y su filial Renfe Fabricación y Mantenimiento S.M.E., S.A) bien su autorización a la propuesta municipal, bien el establecimiento debidamente justificado de los condicionantes técnicos o temporales que deban tenerse en cuenta para la ejecución de la misma. Esta manifestación sobre los condicionantes deberá ser expresada en el plazo previsto en la legislación sectorial.

3. Una vez obtenida esta información podrá redactarse por el Urbanizador o Promotor el Proyecto de Urbanización y previa autorización de ADIF y/o de Grupo RENFE, según lo previsto en la legislación sectorial, someterse al procedimiento de autorización.

c) Gálibo de las Infraestructuras ferroviarias

Condiciones para los viarios y cubrimientos que afectan al Sistema General ferroviario:

Gálibo vertical de infraestructuras ferroviarias bajo obras de paso:

- *Altura libre con electrificación en catenaria: 7 m*
- *Altura libre con electrificación en pórtico: 9 m*

Recubrimiento mínimo para túneles bajo estructura existente:

- *1-1,5 veces el diámetro exterior del túnel*

-

37

BOCM-20200731-40

Todo ello sin perjuicio de situaciones específicas de carácter excepcional, en cuyo caso se estudiarán en detalle en los correspondientes proyectos constructivos.

d) Recepción total de las obras de urbanización

Para la recepción total de las obras de urbanización que incluya áreas de cubrimiento se exigirá la ejecución de las estructuras de cubrimiento como contenido propio del Proyecto de Urbanización.

e) Recepción parcial de las obras de urbanización

En el supuesto de efectuarse recepciones parciales de las obras de urbanización, para valorar la funcionalidad de la fase ejecutada y su capacidad para prestar el uso o servicio público correspondiente, de conformidad con el art. 135.7 de la Ley 9/2001, los servicios municipales podrán tener en cuenta el grado de ejecución de la estructura o losa de cubrimiento y su incidencia en la funcionalidad de la etapa correspondiente respecto al conjunto del sistema de redes públicas afectado, o en su caso, la aportación de garantías económicas, técnicas y jurídicas que aseguren la ejecución de la misma.

f) Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea, se regirá por lo dispuesto en el artículo 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como por lo establecido en el PGOUM en cuanto a obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión y 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de ocupación o autorización equivalente hasta que, al menos, en la Unidad de Ejecución esté ejecutada la urbanización de la Etapa establecida en el Proyecto de Urbanización, que incluirá la parte correspondiente a la estructura o losa del cubrimiento de vías.

La recepción parcial de las obras de urbanización, de cada una de las Etapas definidas en el Proyecto de Urbanización si las hubiere permite la puesta en servicio y primera ocupación de las edificaciones de todos los usos, contenidas en las parcelas comprendidas en la correspondiente etapa.

La recepción de las obras de urbanización y edificación requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras; para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

Los servicios municipales evaluarán si es o no garantía suficiente ante la Administración actuante para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación el depósito por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución de que se trate, de las garantías técnicas y económicas que aseguren la ejecución de la urbanización de la correspondiente Etapa, para el caso de las obras que deban posponerse o retrasarse respecto al normal desarrollo del Proyecto de Urbanización.

La recepción parcial de las obras determinará, en los términos y cuantía proporcional que corresponda, la devolución de las garantías que se hubieran constituido a fin de garantizar su ejecución.

Artículo U.3. Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización

Artículo U.3.1: Condiciones generales:

En general, para los suelos no calificados como zonas verdes y espacios libres, los Proyectos de Urbanización deberán incluir un 20% mínimo de cobertura vegetal en planta sobre la superficie

BOCM-20200731-40

urbanizada total. En las pasarelas y pasos superiores sobre la playa de vías de Fuencarral se deberá asegurar una banda continua de cobertura vegetal a lo largo de toda su longitud, pudiendo esta banda estar integrada dentro de la superficie de las aceras. A tal fin se incluirán medidas para prevenir e impedir la caída de elementos vegetales o minerales o filtraciones de agua relacionados con dicha cobertura vegetal.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático y garantice la integración de las zonas verdes dentro de la infraestructura verde de la ciudad de Madrid.

- Se utilizará como referente el "Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad" del Ayuntamiento de Madrid y el "Manual de Criterios para una jardinería sostenible en la Ciudad de Madrid", elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios de la Ciudad de Madrid. Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid "Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes" o normativa que lo sustituya.

- Se cumplirán las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua y sistemas de riego. La superficie de césped será un 20% menor que la superficie máxima establecida en la Ordenanza.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de drenaje sostenible que justifique la implementación de sistemas de drenaje sostenible según los criterios de diseño definidos en las "Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II. 2016 Anexo 2. Técnicas de drenaje urbano sostenible" o normativa que le sustituya, así como la "Guía básica para el diseño de sistemas de gestión sostenible de aguas pluviales en Zonas Verdes" o guía que le sustituya.

En relación a la permeabilidad de las superficies, los Proyectos de Urbanización deberá cumplir las directrices de la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Adicionalmente a los mínimos fijados en la Ordenanza, se deberá cumplir con un mínimo en los siguientes supuestos:

- Como mínimo un 50% de la superficie total dedicada a plazas de aparcamiento en el Proyecto de Urbanización deberá contar con pavimentos porosos o permeables. La superficie total dedicada a plazas de aparcamiento contabiliza tanto el aparcamiento en viario como el exento (excluyendo viales).
- El 100% de la superficie para el tránsito peatonal dentro de las zonas verdes deberá contar con pavimentos porosos o permeables.

Se deberá proporcionar, mediante solicitud informada favorablemente por el órgano municipal ambiental competente, una red de pluviales que recoja las aguas pluviales de zonas verdes y espacios libres públicos (sin incluir viario) y los excedentes de las instalaciones de pluviales de los edificios. Esta red está conectada con las siguientes redes:

- Red de riego
- Red de Saneamiento: para el vertido de caudales pico de periodos de retorno superiores a 10 años

BOCM-20200731-40

Los Proyectos de Urbanización deberá diseñar esta red de pluviales, considerando intensidades de lluvia de periodo de retorno de 10 años, de manera que el agua de lluvia se autogestionará en el ámbito:

- El caudal pico, para un periodo de retorno hasta 10 años, se gestionará mediante su retención temporal en áreas de inundación estacional. Posteriormente parte del agua se infiltrará en zonas verdes contribuyendo a la recarga de acuíferos y parte se verterá de manera laminada a la red de saneamiento, evitando el pico de descarga.
- Los elementos de captación y almacenamiento de la red de pluviales retendrán el caudal medio para su posterior reutilización en el ámbito.

Los Proyectos de Urbanización deberán diseñar esta red de pluviales incluyendo aquellos tratamientos necesarios para cumplir con los estándares de calidad exigida por la normativa vigente para su empleo posterior en la urbanización (bien en riego, baldeo o bien en otros usos), tanto a nivel de almacenamiento, tratamiento y control de la calidad. Será necesario estudiar los sistemas de conexión de esta red de pluviales con la red de riego de parques y jardines públicos. Se podrá valorar su conexión con la red de riego de parcela privada siempre que esta red garantice la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación.

Las redes de hidrantes contra incendios se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimento al Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios aprobado en el RD 513/2017 o normativa específica que se encuentre en vigor en su momento, además de lo previsto en la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid o normativa que la sustituya.

En lo relativo a las fuentes parra beber, los proyectos de urbanización instalarán unidades teniendo en cuenta la distribución y la cercanía da las zonas de máxima utilización. Se dará cumplimiento a la Orden VIV/561/2010 de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos ajardinados, o normativa que la sustituya. Para ello, se dará cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Ubicación de elementos fuera de areneros.
- Modelos homologados o singularizados por el Ayuntamiento de Madrid, con elementos anti-vandálicos.
- Deberán integrar recubrimiento aislante térmico en las tuberías interiores de suministro de agua.
- Estarán conectadas con la red de agua potable. Con carácter previo a la recepción de las obras, se realizará un análisis de potabilidad del agua con un laboratorio acreditado, obteniéndose el informe pertinente.

En lo relativo a la red de riego y sus puntos de acometida, se deberá cumplir la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua, en especial el consumo de agua de riego, así como los Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid y la Guía Técnica para la prevención y control de la Legionelosis en instalaciones, o documentos que los sustituyan. Se deberá cumplir lo descrito en los Artículos del Canal de Isabel II de la presente normativa.

Las instalaciones de riego estarán adaptadas al uso del agua regenerada, cumpliendo con la normativa que regula este tipo de uso, en especial a la independencia de las redes (incluso con trazados diferentes) de agua potable, la señalización y la identificación de los elementos e instalaciones.

No se deben instalar redes de bocas de riego en la vía pública.

BOCM-20200731-40

El Proyecto de Urbanización deberá realizar un estudio de los diferentes consumos de agua que se producirán, por ejemplo, riego, fuentes ornamentales, fuentes de beber, casetas de jardineros, al igual que usos privados por concesiones administrativas en suelo público, además de prever puntos de consumo específicos para futuras celebraciones en los espacios públicos. Los usos se independizarán con diferentes acometidas, diferenciando claramente:

- Fuentes de beber: acometida desde la red de agua potable
- Uso Riego: proveniente de la red de agua regenerada o de la red de pluviales, tratado al respecto para obtener la calidad necesaria
- Fuentes ornamentales: se analizará las fuentes en el correspondiente proyecto de urbanización

Las acometidas de agua se situarán lo más próximas posible a los puntos de consumo y zonas verdes a las que suministren, debiendo incorporar los equipos de medida ubicados en arquetas perfectamente señalizadas. Los equipos de medida serán compatibles con sistemas de tele-lecturas.

Cuando el número de acometidas con el Canal de Isabel II sea inferior al número de usos, cada uno de ellos deberá incorporar un contador o medidor electrónico. Dichos equipos se instalarán preferentemente en arquetas que deberán tener un sistema de cierre sin posibilidad de apertura al público.

Se instalarán sistemas automáticos para el control del tiempo del riego estudiando e instalando sistemas centralizados de automatismos y de tele-gestión, teniendo en cuenta las posibilidades de ampliación y los costes de mantenimiento que dichos sistemas requieren. Se incorporarán automatismos en los elementos de corte de suministro de agua de la red general. No podrán instalarse Sistema de riego con programadores autónomos. Todos los componentes serán anti vandálicos o estarán protegidos en arquetas antivandálicas.

Las instalaciones de control del aporte de la cantidad de agua deben ser lo más autónomas posibles. Se deben utilizar tecnologías disponibles en los elementos de control del gasto y de los cálculos automáticos de las necesidades de riego: estaciones climatológicas, sistemas informatizados, válvulas robotizadas de control del gasto y de cierre automático.

Los acabados superficiales de todas las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros de alto albedo que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los Proyectos de Urbanización priorizarán la planificación de infraestructuras que promocionen la distribución urbana de mercancías de forma eficiente y sostenible: centros de consolidación, carga y descarga en condiciones preferentes para vehículos sin emisiones, puntos de recarga para vehículos limpios.

Las paradas de autobús, así como los intercambiadores y áreas intermodales deberán incluir la infraestructura necesaria para la recarga de la flota de autobuses según tecnología limpia cero emisiones existente en su momento, que se prevea por la administración competente.

Se deberá reservar un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento en viario público a aquellas asociadas a la incentivación de modos de transporte alternativos como vehículos eléctricos o similares. Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y/o futura tecnología limpia cero emisiones, para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento o bien para un 5% adicional sobre el porcentaje de vehículos eléctricos del parque total de turismos en Madrid (la dotación que sea mayor), según las estadísticas más recientes publicadas por la Dirección General de Tráfico u organismo responsable, en el momento de diseño.

BOCM-20200731-40

En las áreas en las que confluyan paradas de dos o más modos de transporte se deberá proporcionar un espacio cubierto y seguro para el aparcamiento de bicicletas, siendo válidos los aparcamientos automáticos bajo rasante, con punto de recogida y devolución de bicicleta sobre rasante. Las condiciones de diseño para estos espacios son:

- La reserva mínima será de 100 plazas, sobre o bajo rasante.
- En caso de recintos sobre rasante, bien de aparcamiento o bien de devolución y recogida, los elementos de cerramiento lateral deberán ser visualmente permeables desde ambos lados del cerramiento, en una altura comprendida entre los 100 cm y los 180 cm medidos desde el suelo.
- Se proveerá de iluminación exterior e interior, con un nivel de iluminancia mínima de 20 lux y 50 lux respectivamente, con un factor de uniformidad media mínimo del 40%.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico para valorar la implementación de infraestructuras energéticas de alta eficiencia y bajas emisiones. Se deberán valorar técnica y económicamente, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Transición hacia la descarbonización del sistema energético, teniendo en cuenta en el dimensionado de las infraestructuras las implicaciones a largo plazo de la electrificación de la demanda térmica y de la penetración de la movilidad eléctrica.
- Análisis de potenciales redes eléctricas que posibiliten la generación distribuida y el comportamiento bidireccional e inteligente de la red (micro-redes).
- Análisis de potencial desarrollo de redes térmicas de distrito de suministro de frío y calor, mediante producción y distribución centralizada con sistemas de alta eficiencia de cero emisiones locales, especialmente en las áreas con elevada intensidad de demanda térmica. Se deberá valorar teniendo en cuenta la progresiva reducción de la demanda térmica de los edificios en el medio plazo gracias a la evolución del marco normativo.
- Análisis de la potencial generación de energía renovable in situ (fotovoltaica, solar térmica, geotermia, etc).

Se deberá demostrar la máxima calificación energética del alumbrado exterior según la Instrucción Técnica Complementaria “ITC – EA – 01 Eficiencia Energética” del “Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior” aprobado por el Real Decreto 1890/2008, o normativa que lo sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico sobre la selección de materiales de construcción, valorando la selección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

- Materiales de proximidad, de extracción y manufactura local, priorizando materiales de origen regional (radio aproximado de 160 km), o en segundo lugar materiales nacionales.
- Priorizar la selección de materiales recuperados o reciclados, en un porcentaje o en su totalidad.
- En caso de empleo de madera, se deberá priorizar la selección de aquellas con Certificación Forestal.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) que defina el balance de tierras y cuantifique los volúmenes de residuos que se prevea generar durante la ejecución del ámbito, así como la gestión prevista de los mismos, estableciendo las medidas de recogida separativa necesarias para el correcto acopio y clasificación de los distintos tipos de residuos.

BOCM-20200731-40

En este sentido se deberá incluir un proyecto específico para valorar la implementación de la infraestructura necesaria para la gestión de residuos optimizada. Se deberá valorar técnica y económicamente como mínimo:

- La viabilidad de implantación de redes de recogida neumática. En caso de confirmarse la viabilidad, se implantará esta solución mediante solicitud informada favorablemente por el órgano municipal competente.
- La reserva de espacios que hagan posible la futura implantación de puntos de recogida de residuos selectiva, de manera que cada punto de recogida cubra un radio máximo de 600m.

Se deberá proporcionar la infraestructura de datos necesaria para el despliegue de una ciudad inteligente, garantizando la conectividad de las infraestructuras y servicios urbanos, al menos para el transporte, tráfico, alumbrado público, agua y energía, así como para los edificios, garantizando la infraestructura mínima necesaria para posibilitar el posterior desarrollo de edificios inteligentes en fase de Proyecto de Edificación, siguiendo los criterios de las normas UNE publicadas por El Comité Técnico de Normalización sobre Ciudades Inteligentes de AENOR, el AEN/CTN 178 o normativa que las sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar la inclusión de elementos para mejorar la calidad del espacio público en al menos los siguientes aspectos:

- Mejora de la seguridad, evaluando al menos aspectos como:
    - Visibilidad y niveles de iluminación en calles y especialmente en zonas de transición (entradas de metro)
    - Seguridad de cruce para peatones en intersecciones con la circulación rodada.
- Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.
- Provisión de elementos que contribuyan a la facilidad de orientación, especialmente para personas mayores.

Artículo U.3.2: Condiciones relativas al Suministro de agua.

En virtud de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, en la fase de ejecución del planeamiento, la Junta de Compensación deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de los recursos suficientes para satisfacer las demandas de agua.

Artículo U.3.3: Condiciones relativas a las instalaciones de vertido de aguas residuales.

Todas las nuevas instalaciones de vertido que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

Artículo U.3.4. Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.

Como criterio general se adoptarán las siguientes medidas:

BOCM-20200731-40

Potenciar el diseño de zonas tranquilas

- Se recomienda la creación de parques con protección acústica especial en las zonas verdes del ámbito con el fin de procurar al vecindario del entorno urbanístico una zona de estancia y recreo al aire libre con unos niveles bajos de emisión de ruido.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
Con respecto a las zonas verdes y de equipamientos localizadas en zonas de uso mayoritario de tipo terciario, se tendrá en cuenta que los usos de parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia y áreas para la práctica de deportes individuales corresponden acústicamente con las áreas acústicas del tipo a, por lo que se procurará no sobrepasar los valores objetivo correspondientes.
Los suelos destinados a equipamientos sanitario, docente o cultural, deberán considerar especialmente el cumplimiento de los valores objetivo de ruido en función del uso específico que se proponga.

Se recomienda que en fase de ejecución y gestión del planeamiento se lleven a cabo estudios acústicos con datos actualizados sobre la composición y emisión acústica del parque móvil que ratifiquen que los resultados obtenidos en fase de planeamiento no han sufrido desviaciones significativas al alza. Para, en caso contrario, diseñar las medidas de apantallamiento acústico, u otras complementarias, necesarias para el logro de los objetivos de calidad de ruido ambiental que establezca la normativa en vigor.

Artículo U.3.5. Protección contra la contaminación por vibraciones

- Los proyectos de urbanización y edificación deben prever las medidas correctoras necesarias de forma que se garantice el cumplimiento de los niveles de percepción vibratoria legalmente establecidos para el ambiente interior de los edificios. Igualmente, todos los proyectos de urbanización, en los casos en que los edificios se encuentren total o parcialmente a menos de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como la define la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), deben incluir un estudio específico de nivel vibraciones producidas por el ferrocarril, en el ambiente interior de dichos edificios, así como de las medidas adoptadas por el proyecto que aseguren que el índice de percepción vibratoria dentro de la edificación no supera el permitido por la normativa sectorial vigente.
- Se deberá realizar un estudio de vibraciones cuando se conozcan los detalles de las operaciones de funcionamiento de la ampliación de vías de alta velocidad (número de circulaciones, velocidades de paso, etc.), para conocer el impacto de esta actuación en el entorno. En su caso se adoptarán las medidas correctoras durante todas las fases del desarrollo de la ampliación ferroviaria, incluida la fase de obras, para no superar los valores límite de vibraciones.
- Se deberán realizar monitoreos de vibraciones en la fase de proyecto y construcción, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria.

BOCM-20200731-40

Artículo U.3.6. Medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas

Fase de obras:

Como parte del preceptivo Plan de Control de la Erosión según se establece en la OGUA se adoptarán las siguientes medidas:

Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:

- Pavimento resistente a hidrocarburos.
- Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
- Gestión de residuos según tipología.

Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:

- Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
- Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.

En parcelas que precisen actuaciones de remediación:

- Definición de acopios diferenciados de suelos limpios y sucios.
- Priorización de actuaciones in-situ y on-site frente a aquellas que impliquen transporte de suelos a instalaciones externas (*off-site*).

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad del suelo y las aguas subterráneas para la fase de obras.

- *Fase de funcionamiento*:

Medidas de prevención de la contaminación del suelo y las aguas subterráneas en actividades de nueva implantación o que se reubiquen en el ámbito:

- Restricción del empleo de sistemas de almacenamiento y trasiego subterráneo de sustancias peligrosas.
- Adopción de sistemas anti-fugas para los almacenamientos aéreos, como cubetos de retención y sistemas de detección de fugas.

Control de acceso a parcelas pendientes de desarrollar para evitar vertidos incontrolados.

Implantación de un plan de vigilancia de la calidad de las aguas subterráneas para la fase de operación, y coordinación de éste con los planes de control y seguimiento de las APCS implantadas.

BOCM-20200731-40

Artículo U.3.7. Consideraciones en relación con la gestión de actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos y, en su caso, las aguas subterráneas:

La gestión de las Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo (APCS) se llevará a cabo conforme a lo expuesto a continuación:

1. Definición de responsabilidades

   a. La obligación de informar al órgano competente de la Comunidad Autónoma por parte de los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo se establece en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero de 2005) y que se sintetiza en: informe preliminar de situación del suelo, informes complementarios y complementarios de caracterización analítica, informes periódicos de situación, informes de situación por establecimiento, ampliación y clausura de actividad. En el caso de propietarios del suelo dicho artículo marca dos situaciones: instalación de una actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes del suelo, en un suelo sobre el que en el pasado se desarrolló una actividad potencialmente contaminante, o que suponga un cambio de uso del suelo. La Comunidad de Madrid dispone de directrices en relación con las características generales, contenido y tramitación de cada uno de dichos informes.

   b. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 18 de 29 de julio de 2011), los obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación (de suelos declarados como contaminados), y previo requerimiento de la Comunidad Autónoma, son los causantes de la contaminación y, subsidiariamente, por este orden, los propietarios de los suelos contaminados y los poseedores de los mismos. El artículo 38 establece las condiciones generales para la realización de recuperaciones voluntarias del suelo. La Comunidad de Madrid dispone de directrices en relación con la tramitación de descontaminaciones voluntarias de suelos.

   c. No obstante lo anterior, al objeto de garantizar el buen fin de la actuación del desarrollo urbanístico, las labores de investigación y, en su caso, de descontaminación en la gestión y ejecución urbanística se realizará de forma integral por parte de la Junta de Compensación (o Entidad Urbanística) responsable de la ejecución del ámbito de ordenación o, en su caso, de la entidad administrativa responsable de la actuación.

2. Los trabajos de caracterización (Fase I) que no hayan podido completarse, integrantes del ámbito de la MPG, deberán ser completados durante la fase de gestión del ámbitos de ordenación, en el momento en que la Entidad Gestora tenga acceso a los terrenos y éstos puedan ser ocupados.

   A estos efectos, el primer trabajo a elaborar durante la redacción de los proyectos de urbanización será la actualización del inventario llevado a cabo en la presente fase de

   planificación, el cual será completo, es decir, atenderá a la superficie íntegra de los suelos incluidos en los ámbitos urbanísticos, y no sólo a aquellos que han formado parte de los estudios aquí elaborados en los que se ha detectado una posible presencia de un foco de contaminación.

3. En el plazo de 4 años desde la aprobación de la Ordenación Pormenorizada los trabajos de

BOCM-20200731-40

la Fase I deberán revisarse con el fin de actualizar el diagnóstico ambiental, tanto en el supuesto de la imposibilidad de acceso a los terrenos como en el supuesto de que no hayan comenzado los trabajos de ejecución del planeamiento.

4. Con carácter general, los trabajos de caracterización analítica Fase II quedarán condicionados al momento en el que la Entidad Gestora tenga acceso a las fincas, debiéndose llevar a cabo en la fase de gestión urbanística del ámbito, es decir, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, de modo que los resultados de estos trabajos puedan ser incluidos en éste.

   a. Con independencia del momento temporal en el que se lleve a cabo la Fase II de suelos, ésta consistirá en lo siguiente:

Tabla. Definición de las acciones en las categorías en las que se dividen las APCS

Tipo actividad	Color empleado en el Plano nº 2 "Jerarquización de actividades y mapa de riesgo"	Responsabilidad del titular	Protocolo órgano de gestión o, en su caso, administración actuante
APCS activa	Rojo	Según expediente APCS: IPS + IC-CA / IC-CD / IP-CS	Contactar y verificar informes aplicables al titular. ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2
APCS inactiva	Rojo (tramado de líneas)	IPS + IC-CD para clausura	ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2
Vertido incontrolado (APCS)	Rojo (tramado de puntos)	Retirar residuo y verificar suelo remanente (IC-CA)	ISCA-B-F2 asimilada a la misma investigación que el titular. En su defecto ISCA-B-F2 y control de accesos
Incertidumbre	Amarillo	Según tipología	Completar ISCA-B-F1 para verificar tipología (APCS o no PCS) y determinar si procede realizar ISCA-B-F2
Actividad No PCS	Sin color	Ninguna	Actualizar ISCA-B-F1
Nada (solar sin uso actual e histórico)	Sin color	Ninguna	Actualizar ISCA-B-F1

   a.1. Para cada uno de los focos de contaminación se deberá definir el alcance que deberán tener los informes técnicos recogidos en la tabla en función de las características de cada foco potencial de contaminación.

   a.2. Los estudios técnicos de caracterización de suelos con el contenido antes indicado, deberán remitirse al Órgano competente de la Comunidad de Madrid en la materia, con las medidas a adoptar.

   a.3. En el caso de las APCS inactivas el alcance de la investigación deberá ser de detalle (Informe Complementario de Caracterización Detallada) con el fin de completar el expediente de clausura de la actividad.

   a.4. En el caso de las APCS que se extienden hacia otros ámbitos colindantes, la

BOCM-20200731-40

estrategia debe contemplar la aplicación del protocolo para el conjunto de la APCS y acometer de forma integral los trabajos de caracterización analítica a medida que se materialice el desarrollo de cada APE.

a.5. Para el caso de instalaciones industriales que sea necesario desmantelar para conocer el estado de calidad del suelo, la Fase II y, en su caso, sucesivas, se deberá supeditar a la fase de demolición de dicha instalación. Para que esto resulte posible, durante la redacción de los proyectos de urbanización se deberá remitir al órgano competente de la Comunidad de Madrid en la materia, la información sobre la instalación que permita establecer las condiciones a tener en cuenta durante el desmantelamiento (demolición) de la misma. Estas condiciones se incluirán en la documentación que se aporte para la aprobación de los proyectos de urbanización.

5. En el caso de la existencia de fincas concretas cuyos terrenos no hayan sido aportados a la Junta de Compensación en los plazos establecidos, no teniendo la Entidad Gestora acceso a las mismas hasta que finalice el proceso de expropiación o procedimiento que se habilite, los trabajos de caracterización indicados podrán diferirse al momento en el que se produzca la ocupación legal de los terrenos por ésta. En tal caso, podrá ser aprobado el Proyecto de Urbanización condicionado a la realización posterior de estos trabajos, cuyos resultados deberán ser informados por esta Área con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras de urbanización en este emplazamiento.

6. Para las actividades en funcionamiento sometidas a Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, será de aplicación su artículo 3.4, debiendo presentar el correspondiente Informe de Situación por clausura de actividad potencialmente contaminante, cuando ésta se produzca. Las prescripciones que se establezcan en la Resolución que se emita desde esta Dirección General deberán incluirse en la normativa o condiciones específicas de los proyectos correspondientes en función del nivel de desarrollo del ámbito en ese momento, proyecto de urbanización, o edificación en su caso. Al igual que en el supuesto anterior, podrá ser aprobado el Proyecto de Urbanización del Ámbito de Ordenación, condicionado a la realización de los trabajos de caracterización en este emplazamiento, con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización/edificación.

7. Si hasta la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de los ámbitos de actuación se detectasen, tanto la implantación de nuevas instalaciones potencialmente contaminantes como su clausura, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

8. Tratamiento de actividades que hayan iniciado un procedimiento de recuperación de suelos con anterioridad al, inicio de redacción del proyecto de urbanización:

a. Se evaluará la necesidad de realizar una campaña de caracterización analítica que permita, en su caso, actualizar y contrastar los resultados de los trabajos de descontaminación, llevándose a cabo una valoración cuantitativa del riesgo residual con vistas a determinar la viabilidad de los usos más sensibles (residenciales, equipamientos educativos, de salud y deportivos y zonas verdes) de acuerdo con los posibles niveles de contaminación remanentes en el emplazamiento.

BOCM-20200731-40

b. En caso de que la estimación del riesgo residual así lo indique, se considera oportuno valorar la opción de acordar con el titular de la actividad la continuación de los trabajos de remediación hasta niveles compatibles con los usos anteriormente referidos.

Artículo U.3.8. Sanidad Ambiental:

- Todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 m), depósito de la red de distribución o remodelación de la existente, la autoridad sanitaria (D.G. de Salud Pública) elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor (art 13.2 del R.D. 140/2003).

- Durante los trabajos de instalación de infraestructuras de servicios y su consecuente movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.

- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Madrid.

- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".

- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

BOCM-20200731-40

Artículo U.4 Condiciones particulares relativas a las zonas verdes.

Artículo U.4.1 Zonas Verdes

La reutilización de aguas procedentes de depuración o reutilización de la red de pluviales, con el consiguiente tratamiento, para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de habitabilidad y confort, que justifique la inclusión de elementos para aumentar la calidad de las zonas verdes y espacios públicos, entre otros:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y/o con elementos temporales o permanentes de sombreado que posibiliten un adecuado sombreamiento de los espacios desde la recepción de la urbanización. Todos los elementos artificiales de sombreado tendrán acabados de tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores o bien contarán con paneles fotovoltaicos integrados. Se deberán garantizar dos horas de soleamiento en el solsticio de invierno, y dos horas de sombra en al menos un 20% de la superficie en el solsticio de verano, a excepción de cuando por la forma urbana circundante no sea posible.
- Empleo de elementos de agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y refrigeración del aire circundante en verano, en los espacios de máximo tránsito y estancia peatonal. Se incluirán fuentes públicas de agua potable de manera que en todos los puntos haya un mínimo de una fuente en un radio de 500 metros
- Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.

En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios residenciales durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

Artículo U.4.2 Arbolado

- Se deberán mantener los ejemplares valiosos integrados en zonas verdes resultantes, para lo cual no solo se ha de tener en cuenta su coincidencia planimétrica, sino también su compatibilidad con las nuevas rasantes que se generen.
- Determinados géneros como *Abies*, *Betula*, *Arbutus*, *Fagus* y la pinácea *Pinus wallichiana*, deberán ser objeto de especial consideración respecto a su destino final.
- Se deberá primar siempre el mantenimiento *in situ* del arbolado frente a otras alternativas, particularmente del clasificado en los niveles 1 y 2 por la documentación de la MPG.
- La retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del

BOCM-20200731-40

suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.

- El diseño de los nuevos espacios verdes y arbolamientos debe contemplar las prescripciones del Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad, en particular del Plan Director de Zonas Verdes.
- Si en la zona estudiada estuviese presente algún árbol singular o jardín de interés, se tendrán en cuenta las obligaciones administrativas y técnicas pertinentes antes de realizar acción alguna sobre dichos elementos.
- La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización y de edificación) y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación.
- En los proyectos de edificación se acometerá un estudio de integración del arbolado y su objetivo será conservar el arbolado que se encuentre en parcelas donde se construirán las edificaciones. Este estudio evaluará si las interferencias con las edificaciones propuestas permiten la integración, trasplante, o en su caso, tala de los árboles catalogados como afectados por "Estudio de integración" en el estudio de arbolado.
- Deberá tenerse en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras a la hora de determinar los taxones a implantar en las zonas verdes. Igualmente, debería procederse de forma general en el transcurso del desarrollo proyectado, a la retirada, previa autorización, de los ejemplares pertenecientes a las especies del catálogo.
- Debe considerarse la plantación de especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.
- Se deberán tener en consideración posibles efectos colaterales derivados de la propia actividad de los ámbitos en aquellas zonas dentro de los límites de la MPG, pero fuera de los ámbitos.
- Para el arbolado de alineación, en caso de diseñarse tipologías de alcorques corridos, elegirá correctamente su ubicación sin generalizar su utilización.

Artículo U.4.3 Disponibilidad del recurso hídrico

En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

Artículo U.5. Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU)

A los efectos de garantizar la necesaria coherencia de las nuevas actuaciones con el contenido del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU), los Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del presente APE deberán incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el PCPU.

Artículo U.6. Normas derivadas del Estudio de Tráfico y Movilidad

BOCM-20200731-40

En las secciones de viario definidas en el o los Proyectos de Urbanización, deberán ser tenidas en consideración aquellas medidas tendentes a la reducción del impacto del tráfico en el medioambiente urbano. Para ello, se considerarán las dimensiones estrictas de los carriles, según las categorías del viario definidas en la Instrucción de la Vía Pública o normativa que la sustituya. Además, en dicho Proyecto se analizará otras medidas activas, como son la regulación de la carga y descarga, la regulación del aparcamiento en superficie u otras similares, que generen una mejora del modelo de movilidad sostenible.
También, como parte del citado Proyecto, se incorporará un Estudio de semaforización y regulación de tráfico, que más allá de las medidas que permitan la gestión del viario, tendrán en consideración la posibilidad de introducir elementos de gestión inteligente del tráfico para la reducción de las emisiones, tanto acústicas como atmosféricas.

Artículo U.7. Normas sectoriales

Artículo U.7.1 Canal de Isabel II

Será necesario informe previo y vinculante de Canal de Isabel II para la aprobación de los respectivos proyectos de urbanización, el cual versará sobre la suficiencia y estado de desarrollo de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la correcta prestación de los servicios que gestiona en la ciudad de Madrid y en su ámbito de competencia. Del mismo modo, los proyectos de urbanización en los que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano, de saneamiento de agua residual y de reutilización deberán contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A.

La concesión de licencias de edificación estará condicionada a la previa ejecución y puesta en funcionamiento de las siguientes infraestructuras hidráulicas (i) La red de saneamiento y su conexión exterior. Para los suelos cuya cuenca de vertido desemboca en la EDAR Valdebebas, la conexión exterior incluye el emisario, el tanque anti-DSU y la ampliación de la EDAR; (ii) La conducción de distribución de agua de diámetro 800 mm común a los ámbitos de actuación, y la ampliación de los equipos de bombeo de la elevadora de Plaza de Castilla, (iii) El retranquero de arterias, canales y tuberías de aducción existentes del Canal de Isabel II.; (iv) El nuevo depósito en Valdelatas y las conducciones que lo alimentan y conectan con el nudo del Olivar; (v) La nueva tubería de 1800 mm de ampliación de capacidad del Canal de Santillana, entre Valdelatas y el nudo del Olivar; (vi) El depósito y la red general de distribución de agua regenerada. Esta condición aplicará tanto al régimen ordinario de concesión de licencias de edificación, en base a los artículos 18.2 d) y 20.3 de la LSCM, como al régimen de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación en base al artículo 1.4.4 de las NN.UU del PGOUM.

Será condición para llevar a cabo la recepción de las correspondientes obras de urbanización de los ámbitos de planeamiento que esté finalizada la ejecución de las infraestructuras hidráulicas para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito urbanístico a tramitar. Se deberá ejecutar un nuevo depósito en el interior del ámbito, con capacidad suficiente para regular la demanda de riego de las zonas verdes así como una nueva conducción de agua regenerada desde la red ya ejecutada hasta el nuevo depósito. Se diseñarán los sistemas de impulsión y un nuevo depósito, que garantice como mínimo de máximo consumo de toda la zona atendida desde el depósito. Las redes de conducción se definirán en los proyectos de urbanización, dando cumplimento a la normativa municipal y redes de reutilización del Canal de Isabel II.
Las instalaciones del Canal de Isabel II deberán contar con la conformidad técnica de la Subdirección de Conservación de Infraestructuras de Abastecimiento del Canal de Isabel II.
El Proyecto de red de distribución de agua se remitirá a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II.
El Proyecto de la red de saneamiento se remitirá al Departamento de Tecnología de Alcantarillado del Canal de Isabel II.
El Proyecto de red de agua regenerada requerirá la conformidad técnica de la Dirección General del Agua del Ayuntamiento de Madrid.

BOCM-20200731-40

Los Proyectos para el Diseño de las nuevas zonas verdes deberán contar con el asesoramiento y conformidad de la Dirección General de Patrimonio Verde.
Será necesario obtener autorización por parte del Canal de Isabel II Gestión para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento o a suelos adscritos a Canal de Isabel II Gestión.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Tanto en las arterias, canales, así como tuberías principales de agua regenerada existentes, como en los que vayan a retranquearse, la altura de tierras sobre ellas no podrá ser mayor de 3 metros sobre la generatriz superior. En el caso que no se pueda cumplir esta condición, se construirán las galerías de servicio con la sección definida en las Normas de Abastecimiento de Canal de Isabel II en el apartado "IV.6.2 Cruce de nueva infraestructura lineal sobre tubería existente o prevista", o la que determinen los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II".
Se instalarán prismas de 6 tubos de 110 mm en el retranqueo de las conducciones existentes, así como en las nuevas grandes conducciones a ejecutar.
Para la definición de las características tanto de las conexiones arriba señaladas como de la ampliación de la Estación Elevadora, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de esta Empresa, así como para la definición y características de los puntos de conexión establecidos.
Los proyectos de las nuevas conducciones y de las redes de distribución de agua para consumo humano incluidos en los Proyectos de Urbanización deberán recoger la parte de las conexiones anteriormente descritas que les correspondan, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

Respecto a la afección a infraestructuras de abastecimiento existentes:

En cuanto a las infraestructuras hidráulicas existentes de abastecimiento y pertenecientes a la Red General de Infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A. que puedan verse afectadas se deberá solicitar al Área Cartografía y GIS de Canal de Isabel II los planos actualizados de las redes.
El trazado de las conducciones retranqueadas será tal que el codo máximo sea de 45º.
Para coordinar las afecciones a las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento existentes y realizar las adecuaciones, retranqueos, protecciones y demás actuaciones necesarias de las infraestructuras y conducciones que se pudiesen ver afectadas por la ordenación del ámbito o por las obras de urbanización a desarrollar en él, se deberán poner en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de Canal de Isabel II S.A. para definir los trabajos, actuaciones a realizar y la vigilancia de las mismas.
Respecto a las afecciones a terrenos propiedad de Canal de Isabel II deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Patrimonio de esta Empresa.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

Se deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior* a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Conforme al vigente Real Decreto 1620/2007, con las instalaciones existentes del Canal Isabel II S.A. solo puede suministrar actualmente agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas contempladas en el ámbito del APE. No obstante, dado que el uso de agua regenerada para el riego de jardines privados y la descarga de aparatos sanitarios (consumo de inodoros) implica la reducción en el consumo de agua potable, Canal de Isabel II no descarta que, en un futuro a medio o largo plazo, se amplíe el nivel actual de calidad del agua regenerada suministrada a calidad 1.1. En consecuencia y mientras esta circunstancia no se cumpla, el empleo para estos usos con la calidad 1.2 actualmente disponible, requerirá la instalación de equipamientos adicionales interiores para la transformación de la calidad 1.2 a 1.1 en fincas, edificios, viviendas, etc., que tendrán que ser autorizados, costeados, instalados y mantenidos por sus propietarios. En la actualidad, la autorización de estos usos está condicionada por el R.D. 1620/2007 a la obligatoriedad de la presencia de doble circuito señalizado en todos sus tramos hasta el punto de uso.

BOCM-20200731-40

En los proyectos de urbanización, el diseño de la red de agua regenerada deberá cumplir con el Plan Hidrológico del Tajo, Anexo nº1 de las normas para redes de reutilización; R.D. 1620/07 sobre el régimen jurídicos de la reutilización de las aguas depuradas; Condiciones de cada concesión de E.D.A.R. y autorización de uso emitida por la CH del Tajo, además de la normativa del Canal de Isabel II y el Título V-Recursos Hídricos Alternativos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del agua en la Ciudad de Madrid, o normativas que las sustituyan. El dimensionamiento del bombeo a instalar en el depósito de Montercamelo, se analizará la disponibilidad de espacio en la caseta de bombas.
Se deberá solicitar informe de viabilidad de conexión exterior a la red de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II S.A. y su uso para riego de zonas verdes públicas.

Para la determinación del volumen de regulación de agua regenerada se atenderá a los volúmenes que finalmente serán autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la reutilización de aguas depuradas, autorización que deberá solicitar el Ayuntamiento de Madrid como titular de la EDAR del Sistema "Madrid" de Saneamiento y Depuración.

Se deberá dejar un camino transitable para vehículos sobre las trazas de arterias que discurran por zonas verdes, con el fin de garantizar la correcta explotación de las conducciones.

Respecto a la red de alcantarillado:

La red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización, así como el nuevo colector, deberán cumplir con los requisitos técnicos desarrollados en la *Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos* del Ayuntamiento de Madrid y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa para su aprobación. En cualquier caso, dichos proyectos deberán incluir un modelo de la red aguas abajo para poder determinar si la red unitaria es capaz de asumir los caudales de agua residual, sin comprometer los andenes en tiempo seco, y si la escorrentía que generará el ámbito podrá asumirse por los colectores unitarios sin provocar inundaciones para el periodo de retorno al menos 10 años.

Así mismo, se deberán plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS} para reducir la escorrentía en origen.

Todas las infraestructuras principales de saneamiento y depuración y de agua regenerada deberán llevar en lugar de tritubo, los prismas de 6 tubos de 110 mm.

Respecto a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A.:

Se contempla el régimen establecido por el artículo 7.13.6 de las NNUU PGOM 97 sobre "Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua".

Se dispone la necesidad de obtener conformidad técnica previa de Canal de Isabel II para cualquier intervención y/o afección sobre las infraestructuras que tiene adscritas, así como las autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras que afecten al dominio público afecto a los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y reutilización. El coste por el retranqueo y reposición de las infraestructuras hidráulicas será asumido por los sujetos obligados por el ordenamiento jurídico-urbanístico a costear los gastos de urbanización de la actuación de transformación urbanística, sin que pueda ser imputado y/o repercutido a Canal de Isabel II, salvo en cuanto a la cuota que le corresponda a esta Empresa Pública por su participación como un propietario más en la equidistribución urbanística de beneficios y cargas.

Artículo U.7.2 Estudio hidrológico y de saneamiento (Decreto 170/98)

Se diseñará una red de saneamiento unitaria, con capacidad suficiente para absorber tanto las aguas fecales como pluviales generadas en el APE 08.21, y que conectará con la red unitaria de saneamiento municipal del Ayuntamiento de Madrid.

BOCM-20200731-40

Afección a los cauces receptores

Se garantizará que las dimensiones de la red de saneamiento unitaria no afectarán a los cauces por vertidos de aguas residuales sin depurar. A estos efectos, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes del sistema de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

El establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT

Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico:

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos. En cualquier caso, .la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo (art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Aguas de escorrentía:

De acuerdo con el art. 259 ter b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales, instalaciones de depuración:

La nueva estación de depuración de aguas residuales que preste servicio a los ámbitos de ordenación, deberá prever la eliminación de nitrógeno y fósforo cuando sus dimensiones superen los 10.000 habitantes equivalentes y la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua. Esta condición podrá ser de aplicación en aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Artículo U.7.3 Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid

Los proyectos de construcción de infraestructuras que se diseñen como desarrollo de la Modificación Puntual del PGM97 y de la ordenación de sus ámbitos y que afecten a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán remitirse a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para su informe.

La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido).

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO nº 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN (E)

Artículo E.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con la vía pública

Será de aplicación lo determinado en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Madrid, complementada por los siguientes condicionantes:

- Cimentación:

  Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.

- Prohibición de ocupación de terreno vial:

  No podrá sobresalir fuera de la alineación exterior ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto lo regulado en relación con salientes, vuelos, cornisas y aleros.

- Ocupación de la vía pública por causa de las obras:

  En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la calle y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

  En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de un (1) metro de ancho mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

  Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

  La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

  La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos:

  Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de las obras.

- Injertos y acometidas a los servicios urbanos:

  Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

  La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal del Ayuntamiento o de las propias Compañías suministradoras de los servicios, o bajo su supervisión.

BOCM-20200731-40

- Limpieza de obras:

  No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

  El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos:

  Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones:

  Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo E.2. Normas relativas a los proyectos de edificación y obras ordinarias de urbanización que afecten al dominio público ferroviario o a suelos de titularidad de GRUPO RENFE

Artículo E.2.1. Autorización

Todas las obras incluidas en las zonas de afección ferroviaria definidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF) deberán contar con la preceptiva autorización emitida por ADIF. Si el titular del suelo afectado por la obra fuese Grupo RENFE se requerirá la autorización de dicha empresa.

Todos los elementos que afecten al funcionamiento del servicio ferroviario, como son las salidas de emergencia, tendrán su ajuste definitivo en los proyectos constructivos incorporando para ello las determinaciones que se establezcan por parte de ADIF, y quedando vinculados al Sistema General Ferroviario.

Artículo E.2.2. Procedimiento y plazos

A los efectos de obtención de la autorización señalada en el artículo anterior, se establecen los siguientes procedimientos y plazos:

1. Anteproyectos de edificación y de obras ordinarias de urbanización

Se presentarán al ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, cuando afecten a suelos incluidos en las zonas de afección ferroviaria, y/o a Grupo RENFE, cuando afecten a suelos de su titularidad, para que manifiesten su autorización o emitan informe con los eventuales condicionantes que se establezcan conforme al artículo 16 de la LSF.

2. Proyectos de Ejecución de urbanización y edificación

Recogerán los posibles condicionantes que ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, y/o Grupo RENFE hayan establecido en la fase de Anteproyectos. ADIF-ADIF ALTA VELOCIDAD y/o Grupo RENFE deberán expresar su autorización o emitir informe de eventuales condicionantes conforme al artículo 16 de la LSF. En caso de haber condicionantes, éstos se recogerán en dichos Proyectos antes del comienzo de las obras.

BOCM-20200731-40

3. Licencia de obras

Para la obtención de la correspondiente licencia de edificación y/o urbanización, será requisito indispensable que ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, respecto a las zonas de afección ferroviaria, y Grupo RENFE, respecto a los suelos de su titularidad, hayan informado favorablemente con carácter previo y por escrito la solución técnica del correspondiente proyecto en lo que respecta a las posibles afecciones, tanto de las edificaciones como de la urbanización.

Se presentará solicitud de autorización al ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD de acuerdo con el artículo 16 de la LSF, o normativa en vigor que la sustituya.

4. Ejecución de obras

No se podrán iniciar las obras sin que el ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD, en los suelos incluidos en las zonas de afección ferroviaria, y/o Grupo RENFE, en los suelos de su titularidad, hayan extendido un acta de conformidad al replanteo. A estos efectos, el interesado pondrá en su conocimiento la fecha de inicio de las obras con una antelación mínima de diez días.

Si el ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD entendiera que las obras en ejecución se desvían del proyecto presentado y autorizado, podrá paralizar las mismas según dispone el artículo 33.2 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector Ferroviario.

5. Puesta en servicio de las obras

Con una antelación mínima de 10 días a la finalización de las obras, y previamente en su puesta al servicio, se solicitará del ADIF y/o ADIF ALTA VELOCIDAD la emisión de un acta de conformidad, de acuerdo con el artículo 33.4 del Reglamento del Sector Ferroviario o normativa en vigor que la sustituya.

Artículo E.2.3. Condiciones especiales de las parcelas con calificación superpuesta sobre parcelas de instalaciones ferroviarias y parcelas adyacentes.

La delimitación del dominio público, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación se definen según lo dispuesto en el Capítulo III de la LSF y del Reglamento que la desarrolla.

La Línea Límite de Edificación no es de aplicación en el caso de parcelas con calificación superpuesta o pasos transversales sobre el Sistema General Ferroviario.

En las parcelas que se encuentren afectadas por las zonas de Dominio Público y de Protección, y Línea Límite de Edificación del ferrocarril definidas en la Ley del Sector Ferroviario y en su Reglamento, se tendrán en cuenta las disposiciones de la legislación vigente que pudieran afectar a la implantación de usos o a las construcciones e instalaciones y, en concreto, deberán ser tenidas en cuenta las siguientes determinaciones:

- En los proyectos de urbanización y edificación que afecten al Dominio Público ferroviario o a los suelos de titularidad de Grupo RENFE, se asumirán por los promotores las directrices, condiciones y requerimientos funcionales que establezcan tanto ADIF como el Ministerio de Fomento en suelos de dominio público ferroviario, como Grupo RENFE en suelos de su titularidad, según el procedimiento establecido para la definición y ejecución de las obras de urbanización y edificación sobre el dominio público ferroviario y sobre terrenos titularidad de Grupo RENFE, que será el establecido en los correspondientes artículos **U.2 y E.2**. de los **Anexos Normativos 2 y 3** respectivamente.

- Con carácter general, el diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas (saneamiento, electricidad, suministro de agua, gas, telecomunicaciones, etc.), sobre el Sistema General Ferroviario determinarán que estas estén situadas y discurran por

BOCM-20200731-40

encima de la impermeabilización sobre la cara superior de la losa de cubrimiento, siendo compatibles con la infraestructura ferroviaria bajo rasante. No obstante lo anterior será posible estudiar otras soluciones técnicas concretas en el Proyecto de Urbanización.

- Se deberá garantizar el paso de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios por encima de la estructura de cubrimiento de vías sin perturbar su uso normal y su mantenimiento a lo largo del tiempo.

- Los proyectos de urbanización deberán incluir los espacios de accesos, ventilaciones, huecos para las subestaciones eléctricas y otros elementos complementarios y/o auxiliares que se recojan en los proyectos ferroviarios o de cubrimiento de vías, este último, a su vez, deberán tener en cuenta las necesidades técnicas derivadas de los diferentes usos implantados sobre la losa de cobertura de vías, coordinándose los diferentes proyectos, siempre que ello sea posible.

- La losa de cubrimiento de vías y las pasarelas y pasos superiores sobre la playa de vías del Complejo de Fuencarral deberán proyectarse y ejecutarse con una disposición tal que sus apoyos y luces resulten compatibles con las infraestructuras ferroviarias actuales y con las estimaciones que realice ADIF y/o el Ministerio de Fomento, en suelos de dominio público ferroviario, y RENFE –Operadora, en suelos de su titularidad, para garantizar su futura transformación. Asimismo, cualquier instalación ferroviaria o proyecto de cubrimiento de vías que se vaya a ejecutar a partir de la aprobación definitiva de la MPG y sus ordenaciones pormenorizadas, deben garantizar su viabilidad y compatibilidad recíproca. El procedimiento de ejecución y puesta en servicio de las obras está regulado en el artículo U.2 del Anexo Normativo 2.

Artículo E.3. Normativa sobre autorizaciones en materia de afecciones aeronáuticas

Parte del ámbito de la MPG está incluida en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1080/2009 por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas. La ejecución, en la parte afectada, de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

Artículo E.3.1 Normas relativas a las servidumbres aeronáuticas

Ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, aerogeneradores incluidas las palas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y cualquier otro, ni siquiera temporalmente en fase de construcción como grúas, pértigas, bombas de hormigonado u otros, podrán rebasar la cota máxima de techo aeronáutico establecida en la serie de planos **O-0.5** “Condiciones de la Edificación”.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno

BOCM-20200731-40

del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En la parte del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por el real decreto 1080/2009 por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

En aquellas zonas del ámbito de ordenación que no se encuentren situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 1080/2009, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Para aquellas edificaciones e instalaciones que superen los cien (100) m de altura sobre la rasante de la calle a la que den frente, podrá exigirse la presentación de un estudio de balizamiento e iluminación que, a juicio de la autoridad aeronáutica, cumpla con sus requerimientos de seguridad para la navegación aérea. Del cumplimiento de dicha obligación será responsable el Ayuntamiento de Madrid.

BOCM-20200731-40

En los edificios e instalaciones previstas en el APE no se autorizará la instalación de ningún elemento emisor si no se dispone de un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por la instalación objeto de estudio y las empleadas en navegación aérea, tanto a nivel de frecuencia como de potencia, debiendo éste ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para Sociedad de Información (SETSI).

Artículo E.4. Normas de compatibilidad para servicios infraestructurales

Serán compatibles con todos los usos lucrativos, en las condiciones establecidas en esta Norma, los siguientes servicios infraestructurales:

- Centros de transformación de energía eléctrica
- Redes de calor y frío centralizadas de alta eficiencia
- Instalaciones de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, explotación del potencial energético del subsuelo y aprovechamiento energético de residuos o vertidos
- Instalaciones que permitan la reducción de emisiones de la gestión de residuos, como sistemas neumáticos centralizados

Para los usos no lucrativos será de aplicación lo establecido en los artículos 7.13 y 7.14.3 de las NNUU del PGM 97.

Artículo E.5 Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad

Artículo E.5.1. Condiciones generales

a) Para los espacios libres interiores de manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá considerar la superficie vegetal de la urbanización de la parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal.

b) Para el ajardinamiento del espacio interior libre de la manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.

- Se utilizará como referente el manual “Criterios para una jardinería sostenible en la ciudad de Madrid”, elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad de Madrid.
  Se deberá consultar Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua “Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes” o normativa que lo sustituya.

- Se cumplirán las directrices de la “Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, en lo relativo a la selección de especies, dotaciones de agua. Se establecerá una reducción adicional del 20% respecto a la reducción de la superficie de césped fijada en la Ordenanza.

c) La urbanización interior de parcela deberá incluir una superficie permeable equivalente a un mínimo de un 50% de la superficie total libre de la parcela, excluyendo la huella del edificio, piscinas o elementos de mobiliario urbano o juegos de niños. Tendrán la

BOCM-20200731-40

consideración de superficies permeables las que establece la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, así como las superficies vegetales. Los acabados superficiales de las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

d) Los Proyectos de Edificación deberá demostrar la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela de gestión propia, mediante sistemas de infiltración y/o captación, almacenamiento y reutilización, para un periodo de retorno de 10 años. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento.

e) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o Anexo específico para valorar prioritariamente la reutilización de aguas pluviales y/o grises de generación propia o cualquier otra fuente hídrica para usos compatibles dentro de la parcela y/o de los inmuebles según las directrices de la Ordenanza de Gestión y uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006, BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, siempre que los recursos hídricos de generación propia u otras fuentes garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento, de manera que las aguas pluviales que no se reutilicen en el edificio se viertan a la red de pluviales. Los excedentes de la generación de grises en inmuebles se verterán a la red de saneamiento.

f) El diseño del ajardinamiento interior de parcela deberá cumplir las directrices de "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya. Para el uso de riego privado se deberá priorizar el uso de recursos hídricos alternativos generados in situ en la propia parcela o de manera mancomunada para varias parcelas con base en sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia y sistemas de reciclado de aguas grises, o cualquier otra fuente hídrica, siempre que estos garanticen la calidad requerida para este uso según la normativa o régimen legal de aplicación. Únicamente, cuando se justifique ante el órgano municipal competente la inviabilidad del uso de recursos hídricos alternativos generados in situ, se podrá emplear agua para consumo humano.

g) Todos los inmuebles, cualquiera que sea su uso, deberán incorporar elementos de fontanería para reducción de consumos de agua según los requisitos establecidos en la "Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid" de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006) – (BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya, con una reducción adicional del 10% sobre los caudales máximos establecidos para grifos y duchas.

h) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico sobre medidas pasivas, ahorro, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de electrificación y disminución de la demanda energética, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables "in situ", incluyendo el aprovechamiento energético del subsuelo (geotermia), con el objetivo de garantizar que el edificio cumpla el nivel más alto de calificación energética vigente, superando el estándar de "edificio de consumo energético casi nulo" y aspirando a conseguir edificios de energía positiva. En dicho estudio se justificará el cumplimiento

BOCM-20200731-40

del nivel más alto de calificación energética según la normativa local/nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directrices posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.

El consumo de *energía primaria no renovable* (Cep,nren) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio del APE, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 70% del valor límite (Cep,nren, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya. A tales efectos, se podrá considerar en el balance la generación de energía renovable fuera del ámbito, si está ligada al ámbito del APE por acuerdos de suministro compatible con la filosofía de Cero Emisiones asociadas al ámbito.

El consumo de *energía primaria total* (Cep,tot) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica de un edificio, o en su caso, de una parte del edificio considerada, no superará el 85% del valor límite (Cep,tot, lim) fijado en el DB HE del CTE vigente en su momento o normativa que lo sustituya

i) Los acabados superficiales no vegetales de la envolvente de los edificios y de las superficies pavimentadas en los espacios libres de parcela utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

j) Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar al menos los siguientes aspectos:
   - Seguridad de las zonas libres de parcela y de zonas comunes del inmueble mediante estrategias de visibilidad y comunicación:
   - Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.

k) Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo – solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

   En este mismo sentido, en los futuros proyectos de edificación también deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de las personas como de las tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrá en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030 IN: 2005 " Guía para la prevención y control de la proliferación y diseminación de legionela en instalaciones.

l) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en

BOCM-20200731-40

orientación e inclinación, permitiéndose su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará según lo referido en las condiciones particulares relativas a cada uso (residencial en artículo E.5.4, terciario en artículo E5.5, dotacional en artículo 5.4.6)

Artículo E.5.2 Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.

Como criterio general se adoptarán las siguientes medidas:

Uso de edificios pantalla

- Se recomienda la ubicación de usos terciarios cercanos a las fuentes de ruido que funcionen como apantallamiento de los edificios residenciales y dotacionales.

Usos protegidos

- Se recomienda la orientación de las estancias más sensibles alejadas de las fuentes de ruido.

Documento básico de protección frente al ruido del código técnico de la edificación

- Se recuerda la obligación del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el documento básico DB-HR del Código Técnico de Edificación, o normativa que lo sustituya.

Pantallas acústicas en área Terciario/Comercial y zonas verdes junto a la A-1

- Se recomienda el uso de un edificio pantalla comercial que proteja la parcela de la emisión acústica de la Autovía A-1. Esta solución se podrá sustituir por cualquier otra medida acústicamente equivalente.

Se adoptarán, en su caso, las medidas necesarias para garantizar que no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.

Artículo E.5.3 Protección contra la contaminación por vibraciones:

- Los proyectos constructivos en las zonas inmediatamente anejas a las vías de ferrocarril, deberían incluir un estudio específico de vibraciones para asegurar el cumplimiento de los niveles a nivel de calle y en el interior de las construcciones.

  Para la obtención de la Licencia de Obras, los proyectos de edificación, en los casos en que los edificios se encuentren total o parcialmente a menos de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como la define la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), deben incluir un estudio específico de vibración y prever las medidas correctoras necesarias de forma que se garantice el cumplimiento de los niveles de percepción vibratoria legalmente establecidos para el ambiente interior de los edificios.

  La relación de parcelas afectadas por estas medidas en el APE se encuentra grafiada en el plano O-0.4 Compatibilidad con afecciones y servidumbres.

BOCM-20200731-40

- Las áreas incluidas en los buffers de afección por vibraciones, tanto para las vías del Sistema General Ferroviario como para Metro, no suponen que esté prohibida la construcción residencial o protegida, sino que los edificios incluidos en estas áreas deberán tener un especial control en la fase de proyecto, y especialmente en la fase de construcción, realizando mediciones vibratorias en cada etapa de la construcción, de forma que se asegure que no habrá superaciones. En caso de que se detectaran problemas al paso de los ferrocarriles, se deberán interponer sistemas antivibratorios en las zapatas del edificio con el fin de atenuar dichas vibraciones.

- Se recomienda realizar mediciones de ruidos secundarios procedentes de vibraciones en los edificios de uso residencial contiguos a las parcelas afectadas de forma directa, para vigilar que no se produzcan superaciones conforme a los umbrales establecidos en la normativa de aplicación. En caso de detectarse superaciones se deberán realizar modificaciones en el proyecto de construcción encaminadas a reducir la transmisión de vibraciones, o bien aumentar el aislamiento de los cerramientos para que el ruido generado sea menor.

- Se recomienda la realización de monitoreos de vibraciones en la fase de edificación, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria. Los edificios afectados por esta medida serán los incluidos en la banda de 70 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria.

- Ante la carencia de modelos de predicción técnicamente viables se recomienda la realización de monitoreos de vibraciones en la fase de proyecto y construcción, de forma que se puedan anticipar posibles problemas y que, en su caso, puedan solventarse antes de la finalización de los edificios. Además, será preceptivo realizar mediciones vibratorias previas a la ocupación en los edificios más cercanos al área de afección vibratoria.

Artículo E.5.4. Condiciones particulares relativas al uso Residencial

a) Se deberá dotar a los aparcamientos con la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52 o normativa que la sustituya y proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable

b) Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.

c) Además del nivel de calificación energética exigido según se dispone en Condiciones Generales, los edificios residenciales deberán justificar el cumplimiento con los criterios de demanda térmica y hermeticidad del estándar Passivhaus en su adaptación a climas meridionales, vigente en su momento, siempre que en dicha fecha estos criterios fuesen más restrictivos que en el CTE o normativa que lo sustituya vigente.

BOCM-20200731-40

d) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:

- Para edificios de hasta 15 plantas al menos el 50% mayor a la calculada

El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

Artículo E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario

a) Se deberá proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable. Condiciones para el recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas y vehículos ligeros: este recinto se ubicará preferentemente en la planta baja, pudiendo ser interior o exterior cubierto. En el caso de que dicho recinto sea exterior y esté dotado de cerramientos laterales, estos deberán ser visualmente permeables a ambos lados del mismo y con altura mínima entre cien (100) y ciento ochenta (180) centímetros de altura. En el caso de tratarse de un recinto interior, este deberá contar con las suficientes condiciones de visibilidad. En ambos casos deberá estar provisto de adecuada iluminación, con un nivel de iluminación mínima al exterior de 20 lux y al interior de 40 lux, con factor de uniformidad del 40%.

b) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía fotovoltaica para autoconsumo compartido o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya.

El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento

Artículo E.5.6. Condiciones particulares relativas al uso Dotacional Servicios Colectivos "SC"

a) Se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y/o futura tecnología limpia cero emisiones para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

BOCM-20200731-40

b) Los Proyectos de Edificación deberán reservar superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta. La potencia mínima de la instalación fotovoltaica se calculará, en función de la superficie construida del edificio, mediante la fórmula propuesta en el Documento

Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación vigente en su momento, o normativa análoga que lo sustituya:

- Para edificios de hasta 10 plantas al menos 4 veces la potencia calculada.
- Para edificios mayores de 10 plantas al menos 2 veces la potencia calculada

El proyecto de edificación deberá acondicionar la superficie de envolvente y/o parcela así como las canalizaciones necesarias. Dicha superficie será la más favorable en orientación e inclinación.

Si la generación de la energía renovable excediese la demanda del edificio se permitirá su almacenamiento o bien su vertido a la red, según normativa vigente en su momento.

BOCM-20200731-40

ANEXO NORMATIVO Nº 4. FICHAS DE PARCELAS SITUADAS EN NIVELES SUPERPUESTOS

En cada una de las Fichas se establecen las siguientes determinaciones:

- Número de parcela con referencia al correspondiente plano;
- Calificación del suelo;
- Uso cualificado vinculante;
- Uso dotacional indicativo;
- Superficie de suelo de la parcela, en tres apartados:

    - Superficie total de la parcela (m2),
    - Bajo rasante. Total superficie afectada,
    - Causa y superficie STTF

- Atribución de la propiedad, en función del uso a que se destina.

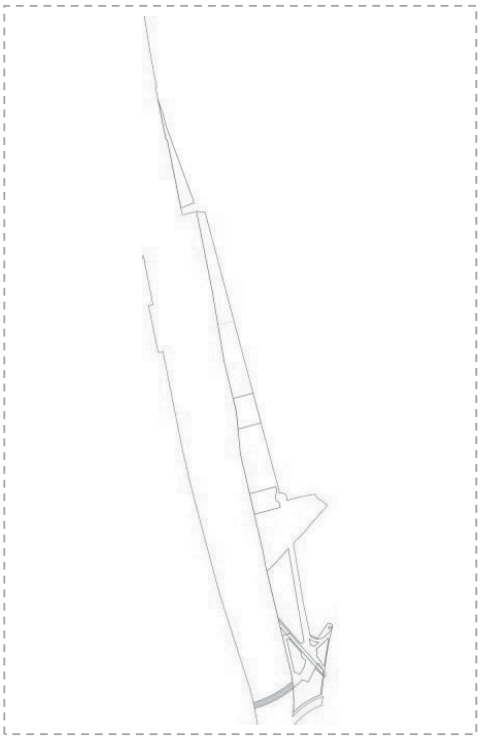
Cada Ficha se completa con la representación gráfica de la parcela, con y sin la indicación de los niveles superpuestos.

BOCM-20200731-40

PARCELAS DE REDES PÚBLICAS EN COTA URBANA CON NIVELES SUPERPUESTOS

PUENTE DE MALMEA

DESCRIPCIÓN	
Parcela	-
Calificación	Viario Principal
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-



BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	5.512

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (Red Supramunicipal STTF)	
STTF	5.512

Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas a la Red Supramunicipal STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.

No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con la citada Red Supramunicipal STTF.

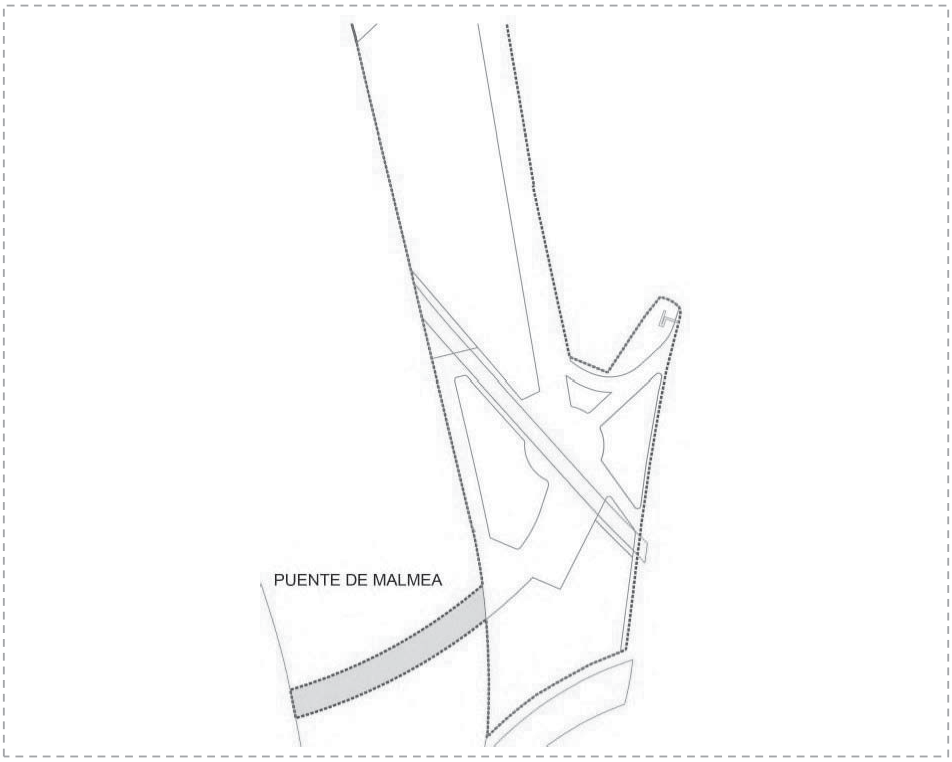
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del sistema general ferroviario afectado.

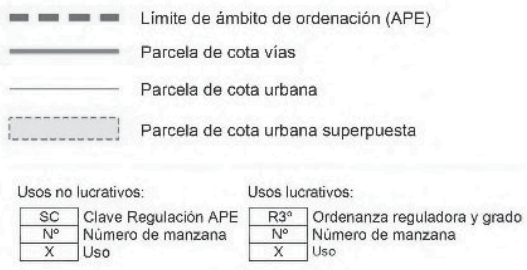
BOCM-20200731-40

PUENTE DE MALMEA

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3.

Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos:





ÁREA COINCIDENTE CON RED SUPRAMUNICIPAL SISTEMA DE TRANSPORTE-TRANSPORTE FERROVIARIO

Total superficie afectada (m2) 5.512

BOCM-20200731-40

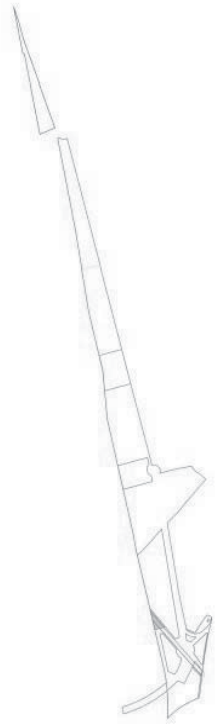
PARCELA 11.3

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**11.3**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	1.909

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	892

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (Red Supramunicipal STTF)	
STTF	892



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas a la Red Supramunicipal STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas con la citada Red Supramunicipal STTF.

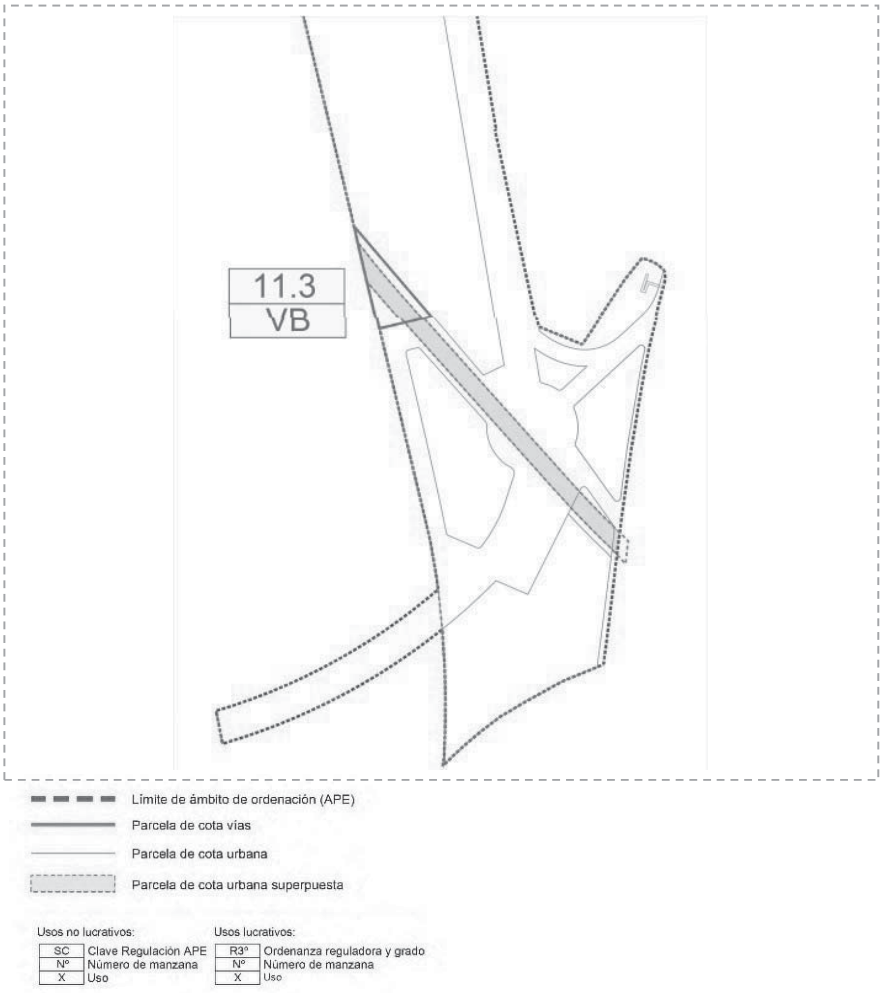
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del Sistema de Transporte Ferroviario afectado.

BOCM-20200731-40

PARCELA 11.3

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3.

Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos:



ÁREA COINCIDENTE CON RED SUPRAMUNICIPAL SISTEMA DE TRANSPORTE-TRANSPORTE FERROVIARIO

Total superficie afectada (m2)	892

BOCM-20200731-40

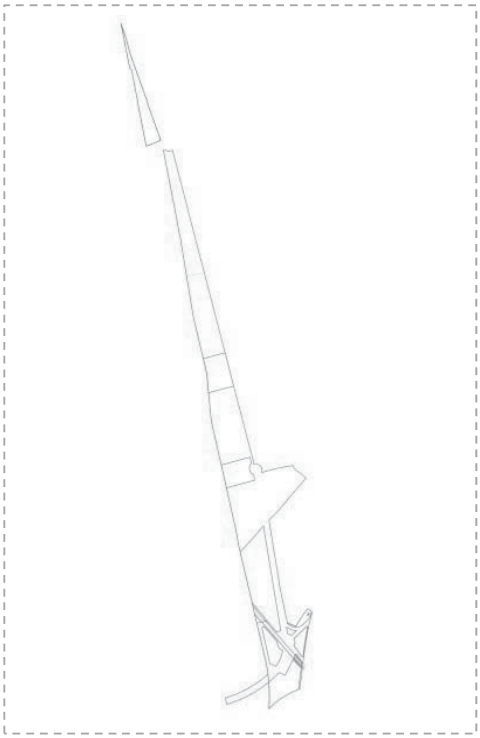
PARCELA 11.2

DESCRIPCIÓN	
Parcela	**11.2**
Calificación	Verde Básico
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	-

PARCELA EN COTA URBANA	
Sup. total de la parcela (m2)	1.010

BAJO RASANTE, SUPERFICIE AFECTADA	
Total superficie afectada (m2)	620

CAUSA Y SUPERFICIE (m2) (Red Supramunicipal STTF)	
STTF	620



Observaciones:

La sobrecarga máxima para el que estará dimensionado el cubrimiento será de 25KN/m2, incluyendo en la cobertura un relleno de 1 metro de tierras.

Todas las instalaciones de las edificaciones en parcelas superpuestas a la Red Supramunicipal STTF estarán situadas y discurrirán por encima de la cara superior de la losa de cubrimiento, sin interferir en la infraestructura ferroviaria bajo rasante, no obstante, cuando la complejidad técnica así lo exija, se admitirán otras soluciones técnicas concretas debidamente motivadas en los respectivos Proyectos Constructivos, que sean compatibles con el normal funcionamiento del sistema ferroviario.

Las edificaciones que se ejecuten fuera de la losa de cubrimiento en parcelas superpuestas deberán separarse al menos 5 metros del límite exterior de la misma.

No existen usos alternativos.
No podrán construirse edificaciones bajo rasante (sótanos, garajes, etc) ni cimentaciones que afecten a la actividad ferroviaria en los suelos bajo rasante en aquellas zonas de las mismas superpuestas conla citada Red Supramunicipal STTF.

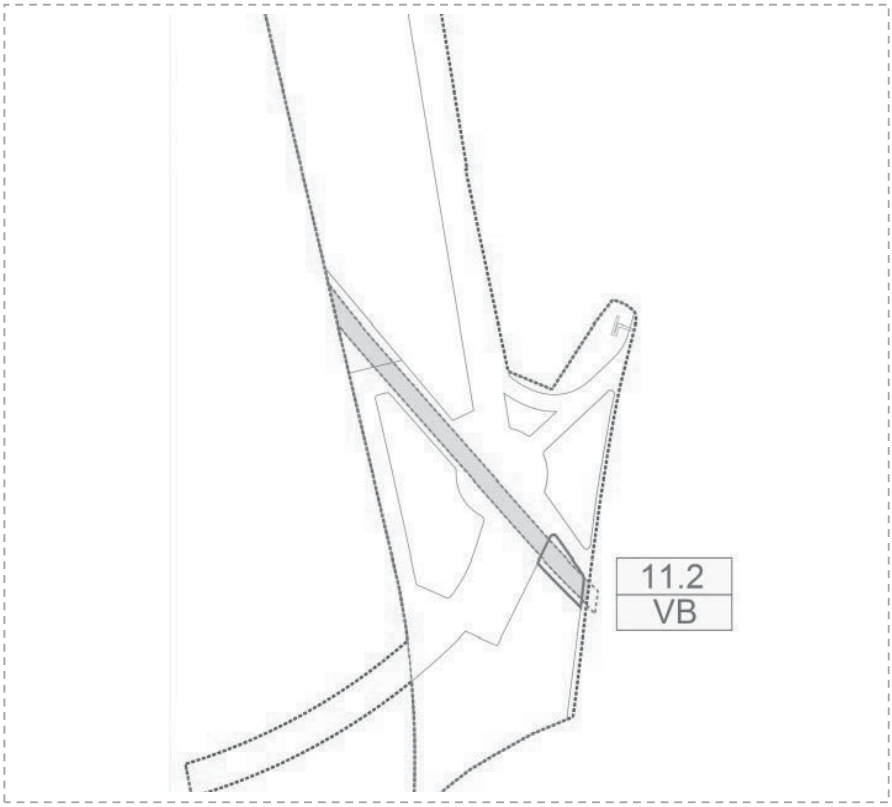
Se deberá obtener conformidad previa y por escrito de ADIF/Renfe Operadora a la solución técnica de la estructura de cobertura e instalaciones de seguridad, ventilación, evacuación, acceso, etc. del-Sistema de Transporte Ferroviario afectado.

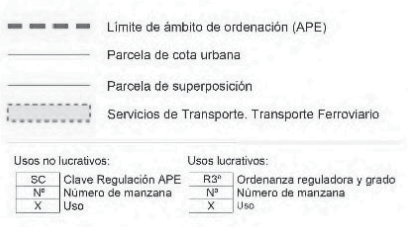
BOCM-20200731-40

PARCELA 11.2

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3.

Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos:





ÁREA COINCIDENTE CON RED SUPRAMUNICIPAL SISTEMA DE TRANSPORTE-TRANSPORTE FERROVIARIO

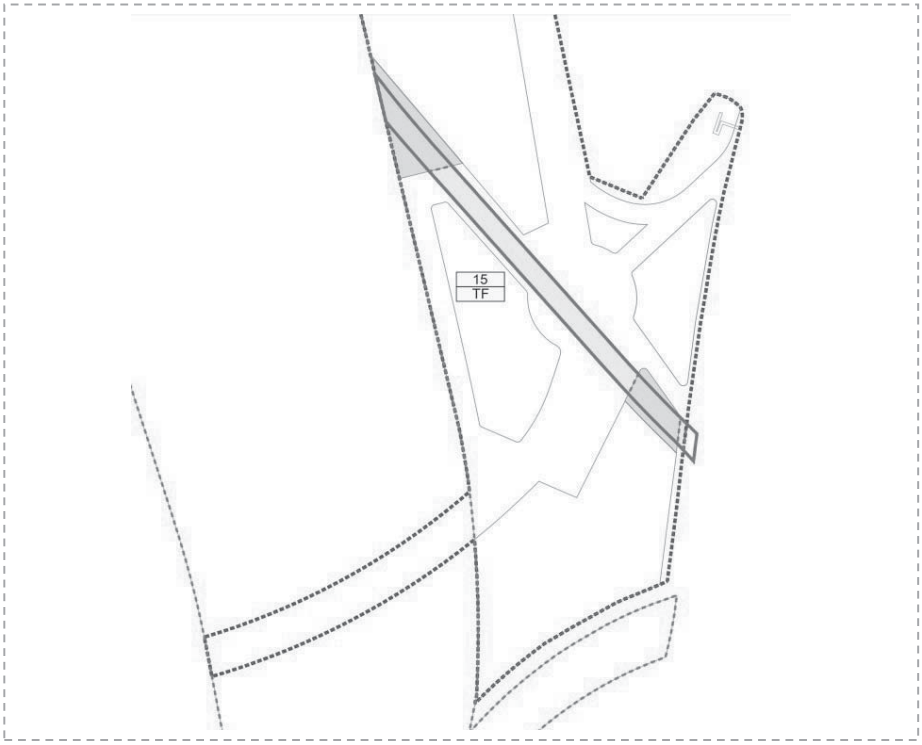
Total superficie afectada (m2) 620

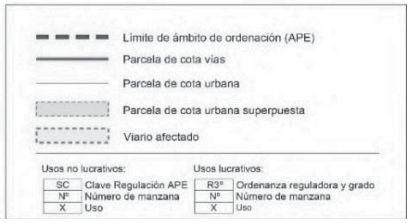
BOCM-20200731-40

2. PARCELA Y VIARIO CON CALIFICACIÓN SUPERPUESTA EN COTA VÍAS PARCELA 15

Afecciones infraestructurales y condiciones particulares
Nota: Ver apartado de la Memoria “Calificación del suelo de las parcelas superpuestas” y Artículos 2.5. de las Normas Urbanísticas, y los artículos U.2 del Anexo normativo nº2 y E.2 del Anexo normativo nº 3.

Plano de parcela en cota urbana con niveles superpuestos:



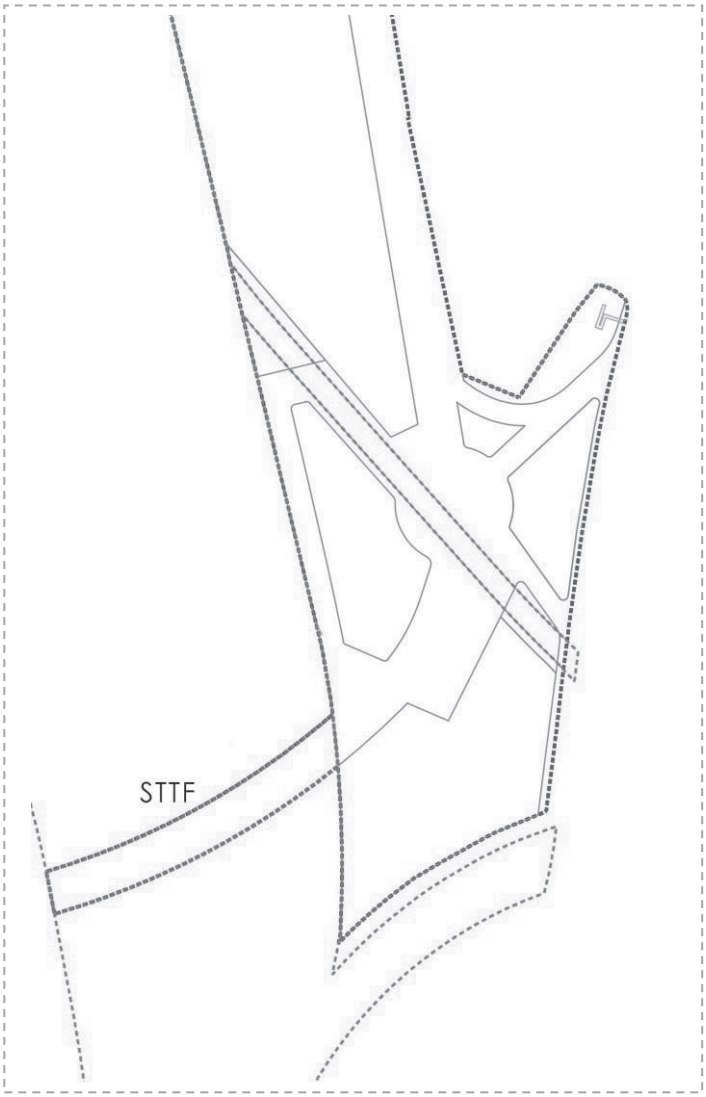


SUPERFICIE PARCELA	
Total superficie (m2)	4.333

ÁREA COINCIDENTE CON VIARIO	
Total superficie afectada (m2)	2.818

BOCM-20200731-40

RED SUPRAMUNICIPAL SISTEMA DE TRANSPORTE-TRANSPORTE FERROVIARIO



Límite de ámbito de ordenación (APE)
Parcela de cota urbana
Parcela de superposición
Servicios de Transporte. Transporte Ferroviario

Usos no lucrativos:		Usos lucrativos:	
SC	Clave Regulación APE	R3º	Ordenanza reguladora y grado
Nº	Número de manzana	Nº	Número de manzana
X	Uso	X	Uso

ÁREA COINCIDENTE CON RED SUPRAMUNICIPAL SISTEMA DE TRANSPORTE-TRANSPORTE FERROVIARIO

Total superficie afectada (m2) 5.512

BOCM-20200731-40

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997

EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APR 05.10 ESTACIÓN DE CHAMARTÍN

1. Fichas de condiciones de desarrollo de la MPG

FICHAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGOUM 1997 PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

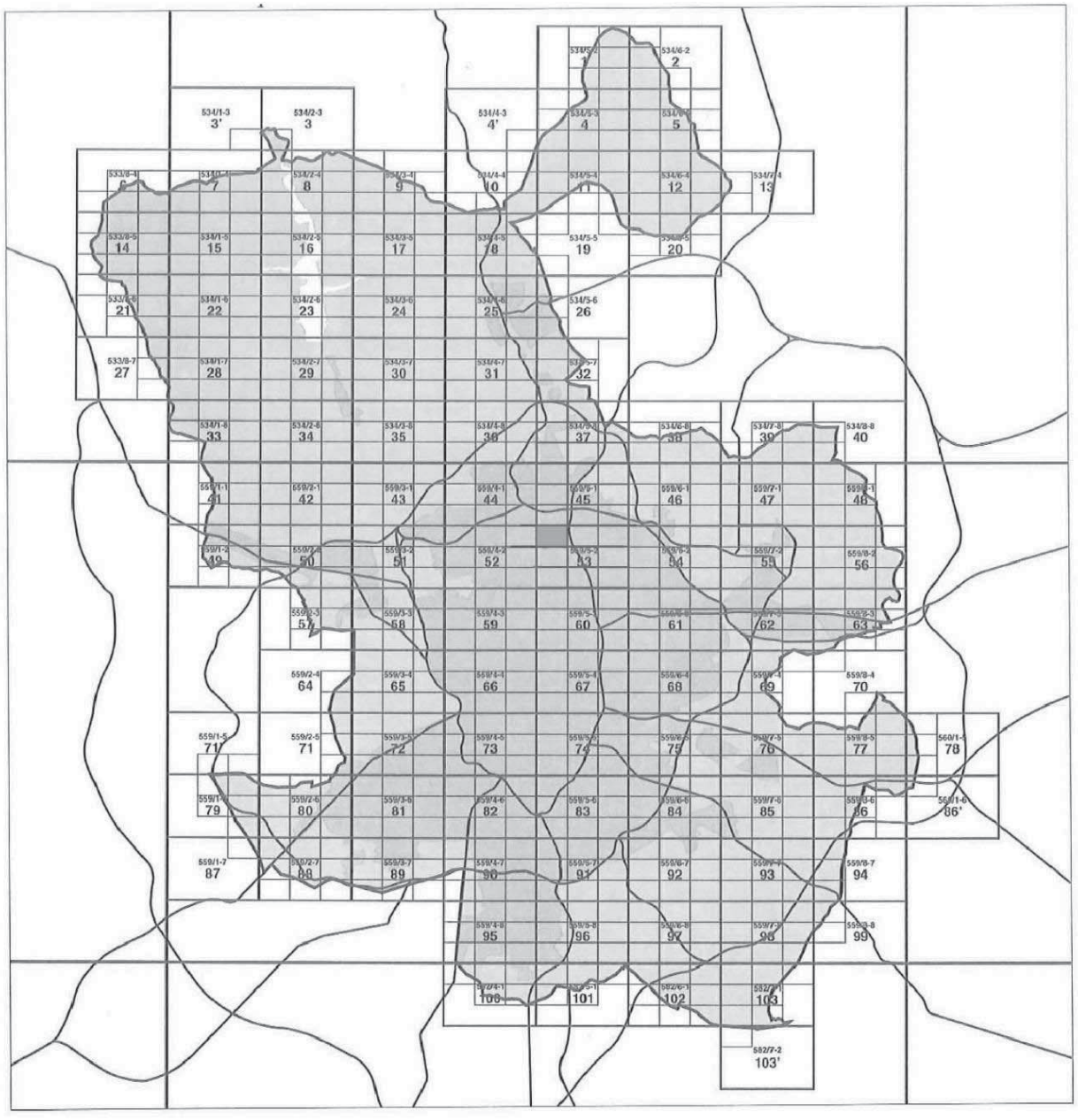
BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	**APR**

Condiciones particulares

Código del Plan General:		**APR.05.10**
Nombre:		ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:		PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito: 5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Situación en el municipio



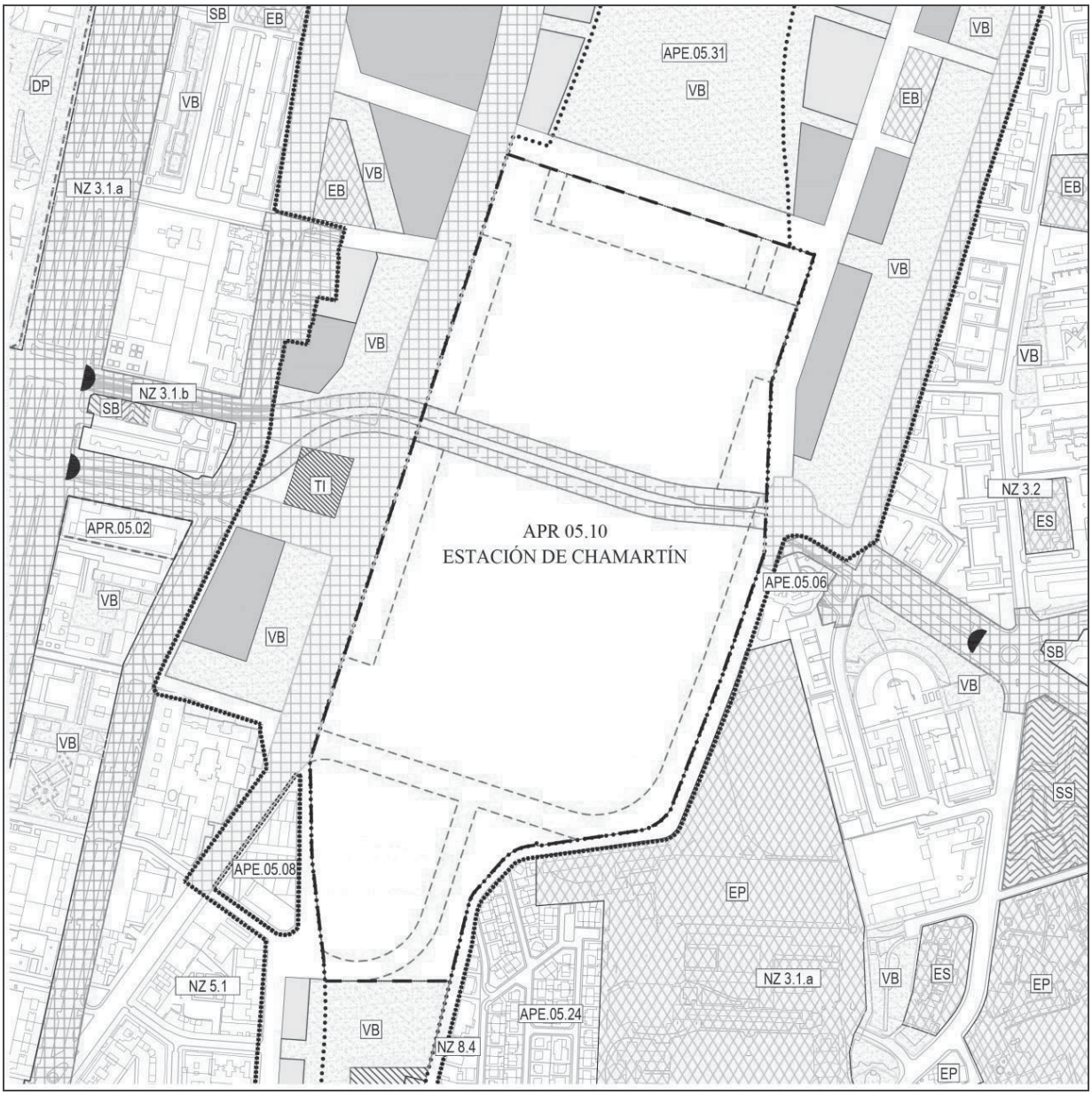
BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	**APR**

Condiciones particulares

Código del Plan General:		**APR.05.10**
Nombre:		ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:		PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito: 5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Delimitación del ámbito de actuación



BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN – SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	APR

Condiciones particulares

Código del Plan General			**APR.05.10**
Nombre			ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	0-53/1/4

Superficie del Ámbito (m^2):	**236.324**
Uso global/ cualificado característico:	Servicios terciarios
Usos pormenorizados/ cualificados:	Dotacional (Transporte ferroviario, transporte, servicios colectivos, infraestructuras y vía pública)[1]
Iniciativa de planeamiento:	PUBLICA (Ministerio de Fomento – ADIF)
Prioridad de planeamiento:	

Gestión

Sistema de Ejecución/Actuación:	
Área Homogénea:	**AH 05.10**
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada m^2cug/m^2s:	0,7617
Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar m^2c/m^2s:	0,7617
Nº de unidades de ejecución:	

Objetivos

- CONFIGURAR LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN, JUNTO CON LA ESTACIÓN DE ATOCHA, COMO ELEMENTO CENTRAL DEL SISTEMA FERROVIARIO URBANO Y NACIONAL POSIBILITANDO LA EJECUCIÓN DE LAS DISTINTAS FASES DE CRECIMIENTO Y GARANTIZANDO EN TODAS ELLAS LA FUNCIONALIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.
- DOTAR A LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN DE UNA ADECUADA INTEGRACIÓN CON EL TEJIDO URBANO COLINDANTE CONFIGURÁNDOLA COMO EL ELEMENTO NUCLEAR DEL NUEVO CENTRO DE NEGOCIOS A DESARROLLAR EN SU ENTORNO.
- DOTAR AL NUEVO COMPLEJO FERROVIARIO DE UNA ADECUADA ARTICULACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y USOS COMPATIBLES, AUTORIZABLES Y APARCAMIENTOS.
- GARANTIZAR LA INTERMODALIDAD DEL TRANSPORTE FERROVIARIO Y COORDINAR SU ORDENACIÓN CON EL INTERCAMBIADOR MODAL PREVISTO EN EL OESTE POTENCIANDO SU CARÁCTER DE GRAN INTERCAMBIADOR METROPOLITANO DEFINIENDO SU ACCESIBILIDAD EN RELACIÓN A LOS DIFERENTES MODOS DE TRANSPORTE Y EN COHERENCIA CON LA MOVILIDAD URBANA DEL ÁREA EN SU CONJUNTO.

Superficies estimadas de suelo actuales (m^2)

SUPERFICIES PUBLICAS EXISTENTES: (ST TF en cota de vías):	236.324m^2
Red general viaria (Túnel de Pío XII), por debajo de ST TF y de la cota de vías[2]:	9.210m^2
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES:	

Edificabilidades de usos lucrativos (m^2c)

RESIDENCIAL	-
INDUSTRIAL	-
TERCIARIO (OFICINAS)	180.000
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-
Total edificabilidad (m^2c) usos lucrativos:	**180.000**

Superficies mínimas de cesión[3] para usos dotacionales públicos de red supramunicipal (m^2)

Red supramunicipal ST TF en cota vías:	Según delimitación del STF en función de las necesidades operativas de ADIF/RENFE Operadora/RENFE Fabricación y Mantenimiento SME, S.A
Red supramunicipal ST TF en cota urbana:	Según necesidades específicas de la Estación, a definir por instrumento de ordenación oportuno.

[1] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a l aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[2] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a l aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[3] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a l aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN – SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	APR

Condiciones particulares

Código del Plan General			**APR.05.10**
Nombre			ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	0-53/1/4

Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos de red local (m²)

ZONAS VERDES DEPORTIVO PÚBLICO EQUIPAMIENTO PÚBLICO OTROS SERVICIOS VÍAS PÚBLICAS
Total superficie usos dotacionales públicos de red local: según artículo 36.6 LSCM

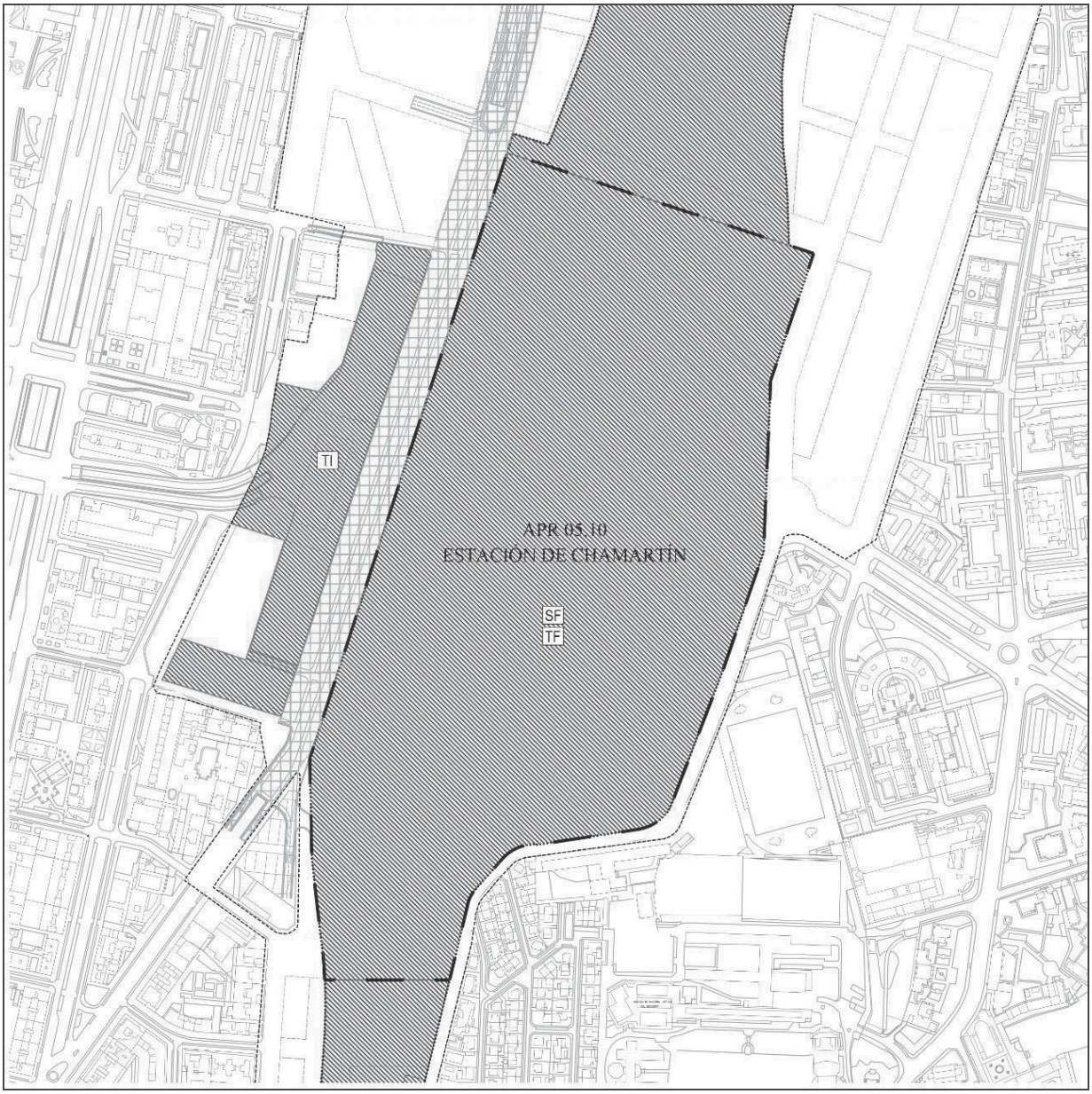
BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN – SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:		**APR.05.10**
Nombre:		ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:		PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito: 5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Ordenación Propuesta



PLANO INDICATIVO NIVEL DE COTA DE VÍAS

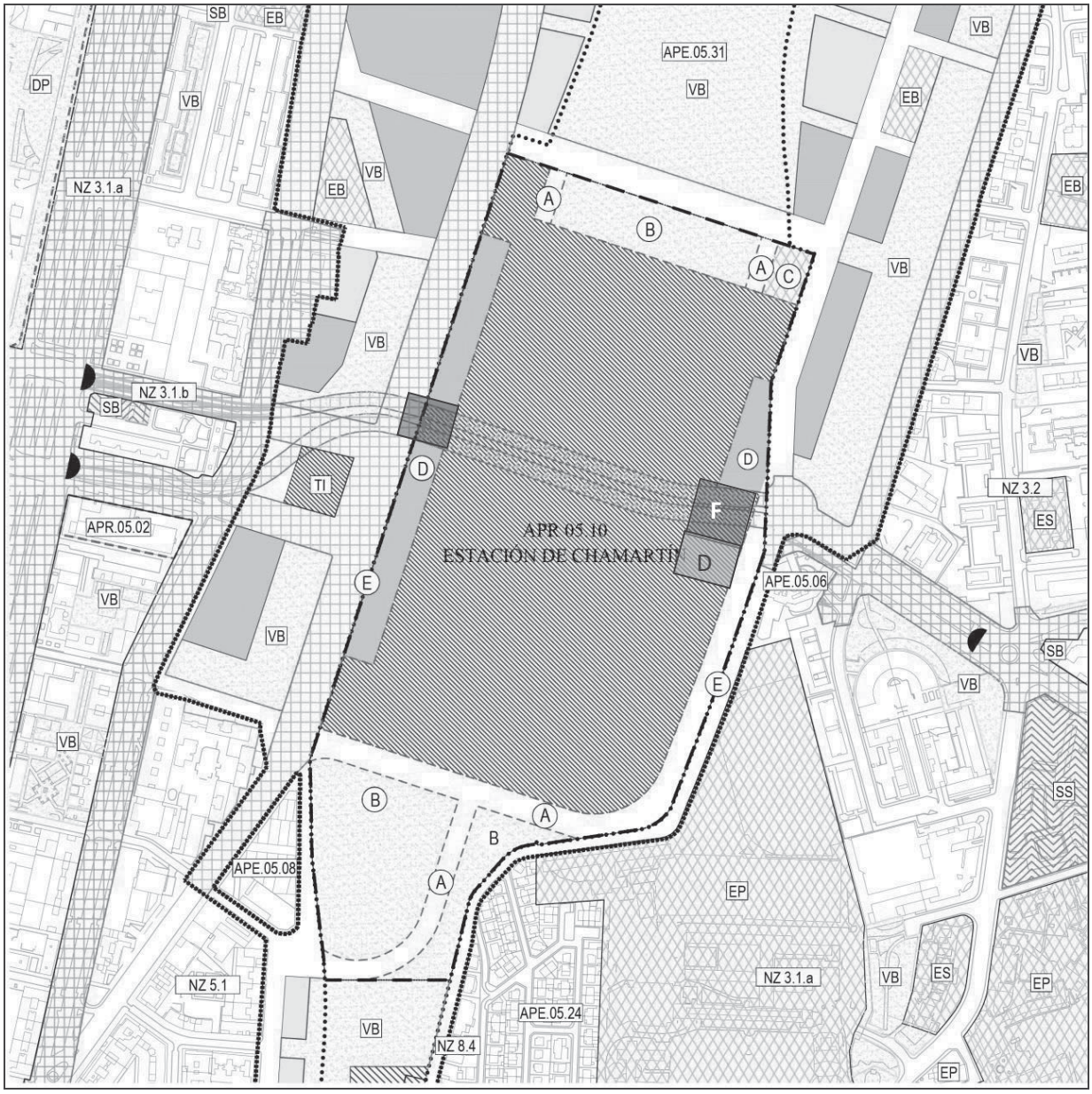
BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	**APR**

Condiciones particulares

Código del Plan General:			**APR.05.10**
Nombre:			ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Ordenación Propuesta



PLANO INDICATIVO NIVEL DE COTA URBANA

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	**APR**

Código del Plan General		**APR.05.10**
Nombre		ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:		PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito: 5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Instrucciones para la ordenación del área.

CONDICIONES VINCULANTES Y ESTRUCTURANTES

1. EN APLICACIÓN DEL RDL 7/2015, DE LA LEY 9/2001 Y DEL PGOUM 1997 SE ESTABLECE COMO EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA LA MÁGNITUD ESTABLECIDA EN LA CASILLA CORRESPONDIENTE (180.000 M²). A LOS EFECTOS DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN, LAS SUPERFICIES DE VIARIOS Y DOTACIONES EXISTENTES QUE SEAN DE TITULARIDAD MUNICIPAL O SE MANTENGAN ADSCRITAS A LA ADMINISTRACIÓN O EMPRESA PÚBLICA TITULAR DE LAS MISMAS QUEDARÁN EXCLUIDAS DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE, SIEMPRE QUE SOBRE ELLAS NO SE ESTABLEZCA UNA CALIFICACIÓN SUPERPUESTA A EXCEPCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA DEL RDL 7/2015.

2. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO DOTACIONAL DE TRANSPORTE FERROVIARIO SE ESTABLECERÁ EN APLICACIÓN EL ARTÍCULO 7.15.13 A LA SUPERFICIE DE SUELO QUE EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO RESULTE ASI CALIFICADA A NIVEL DE COTA URBANA Y CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 7.10.4.5 DE LAS NNUU DEL PG 1997 CON LAS LIMITACIONES CONTENIDAS EN LA PRESENTES INSTRUCCIONES.

3. EL RÉGIMEN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE FERROVIARIO SERÁ DEFINIDO POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. TENDRÁN CARÁCTER DE USO CUALIFICADO FERROVIARIO, ENTRE OTRAS, LAS SUPERFICIES EDIFICADAS CORRESPONDIENTES A:

- SALAS DE SERVICIO AL VIAJERO
- VESTÍBULOS
- ZONAS DE CIRCULACIÓN Y ACCESOS
- ESPACIOS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO FERROVIARIO Y PUESTO DE MANDO
- AQUELLAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA OFRECER EL MEJOR SERVICIO FERROVIARIO POSIBLE A LOS USUARIOS TALES COMO: ALMACENES, Y DEPENDENCIAS PROPIAS DE LA EXPLOTACIÓN, CÁTERING, LIMPIEZA, ETC.

4. LOS ANDENES Y VÍAS DE LA ESTACIÓN, Y SU COBERTURA, QUE EL CORRESPONDIENTE PROYECTO CONSTRUCTIVO FERROVIARIO PUEDA DEFINIR NO COMPUTARÁN A LOS EFECTOS DE LA EDIFICABILIDAD DEL *SERVICIO FERROVIARIO*.

5. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTABLECERÁ EL RÉGIMEN DE USOS ASOCIADOS Y AUTORIZABLES ESPECIALES, CORRESPONDIENTES AL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE FERROVIARIO. LA EDIFICABILIDAD DEL CONJUNTO DE ESOS USOS NO PODRÁ SUPERAR EL 50% DE LA SUPERFICIE DESTINADA AL USO CUALIFICADO DE *SERVICIOS FERROVIARIOS* QUE RESULTE DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.15.13 (1m²c/m²s) A LA SUPERFICIE ASI CALIFICADA A NIVEL DE COTA URBANA POR EL PLAN PARCIAL DE REFORMA.. EN CUALQUIER CASO, ESOS USOS DEBERÁN GARANTIZAR SU COMPATIBILIDAD CON EL SISTEMA FERROVIARIO Y CON EL CONJUNTO DE USOS A IMPLANTAR EN EL ENTORNO URBANO DE LA ESTACIÓN. LA SUPERFICIE EDIFICABLE PARA USOS TERCIARIOS EN SU CLASE DE COMERCIAL COMPLEMENTARIOS AL FERROVIARIO ASCENDERÁ, COMO MÁXIMO, A 4.000 M² Y PODRÁ IMPLANTARSE EN SUS CATEGORIAS DE MEDIANO COMERCIO Y PEQUEÑO COMERCIO.

6. LAS RESERVAS DE APARCAMIENTO, POR RAZÓN DE CONGESTIÓN Y DENSIDAD DE CENTRO URBANO, SE DIMENSIONARÁN TENIENDO EN CUENTA QUE EL USO TERCIARIO Y LOS USOS ASOCIADOS Y AUTORIZABLES ESPECIALES DEL USO FERROVIARIO ESTÁN SUJETOS A LA LIMITACIÓN DE UN ESTÁNDAR MÁXIMO DE MEDIA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 METROS CUADRADOS EDIFICABLES O FRACCIÓN DE ESTE USO, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA. LAS RESERVAS DE APARCAMIENTO ESPECÍFICAS DEL USO FERROVIARIO DEBERÁN JUSTIFICARSE EN RELACIÓN A SUS NECESIDADES Y A LA COMPATIBLIDAD CON EL MODELO DE MOVILIDAD URBANA Y CAPACIDAD DEL SISTEMA VIARIO DEL ENTORNO, REMITIENDO, EN TODO CASO, A LO DISPUESTO EN EL ART. 5.2.7. 1.b) DE LAS NNUU DEL PG97.

BOCM-20200731-40

CONDICIONES VINCULANTES Y ESTRUCTURANTES (II)

7. PARA ARTICULAR Y GARANTIZAR EL DESARROLLO DEL ÁMBITO SE ESTABLECERÁ, IMPULSADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, LA CONSTITUCIÓN DE UN MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE LAS ADMINISTRACIONES Y EMPRESAS PÚBLICAS IMPLICADAS EN EL QUE SE ABORDE EL CONJUNTO DE ACTUACIONES E INVERSIONES PÚBLICO – PRIVADAS REQUERIDAS Y EN EL QUE SE INTEGREN LOS ADJUDICATARIOS DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS PATRIMONIALES DE DICHAS ENTIDADES.

8. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO RESOLVERÁ LAS CIRCULACIONES PROPIAS DE LA OPERATIVA DE LA ESTACIÓN DENTRO DE SU PROPIO ÁMBITO.

9. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERÁ ORDENAR EL VIARIO INTERIOR DE LA ESTACIÓN QUE CONECTA LA AVENIDA DE PÍO XII CON AGUSTÍN DE FOXÁ Y PALAU QUER QUE SE CALIFICARÁ EN COTA URBANA COMO VÍA PÚBLICA DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y RESOLVERÁ LA OPERATIVA DE TODOS LOS ACCESOS, FAVORECIENDO SU INTEGRACIÓN URBANA Y LA CONEXIÓN PEATONAL Y RODADA CON LA CIUDAD.

10. LA EJECUCIÓN DEL VIARIO DE BORDE DE LA ESTACIÓN, POR EL NORTE, ESTE, SUR (INTERIOR) Y OESTE PARCIALMENTE, ORDENADO POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, TENDRÁ LA CONSIDERACIÓN DE CARGA URBANÍSTICA A MATERIALIZARSE EN CADA UNIDAD DE EJECUCÓN AFECTADA".

11. EL ÁMBITO PARTICIPA DE LA OBLIGACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES COMPARTIDAS CON LOS APE 05.31, APE 08.20 Y APE 08.21. LE CORRESPONDE EN ESTE CONCEPTO UN COEFICIENTE DE REPARTO DE LA CARGA DEL 8,70%.

12. ESTIMACIÓN DE CARGAS NETAS, (DESCONTADA LA CESIÓN DEL 10%) E INVERSIONES[4]

Estimación preliminar de cargas del ámbito de actuación, propias y comunes o compartidas, imputables a los titulares de suelo, y porcentaje de imputación al APR 05.10 (descontada la cesión del 10%):

Carga	%	Carga de reparto estimada €/m^{2}cug
Propias o de urbanización y afecciones (1)	100	A definir por instrumento desarrollo
Compartidas con APE 05.31, APE 08.20 y APE 08.21 (2)	8,70	91,61

(1) Cargas propias de urbanización, incluyendo afecciones y cubrimiento de vías.

(2) - Red viaria y servicios comunes:
Prolongación de la Calle Agustín de Foxá.
Conexión con la red viaria de primer nivel de la Ciudad (C30, M40, M607, A1 y M-11 mediante ramales de enlace a los nudos Norte y nudo Fuencarral.
Conexión con la Estación de Chamartín.
Conexiones transversales:
Eje transversal Norte, formado por la prolongación de las calles Monasterio de Arlanza desde Montecarmelo Avda. Santo Domingo de la Calzada desde las Tablas y prolongación de la calle del Padre Francisco Palau y Quer.
- Redes de servicios compartidos:
Tubería de 800 mm de diámetro para suministro de agua potable
Depósito y red principal de agua regenerada
Retranqueo gaseoductos
Retranqueo canalizaciones comunicaciones
Conexión de urbanizaciones con Nudo Norte y galería de servicios bajo Calle 30.
- Afecciones: las vinculadas a las obras anteriores.

[4] En cumplimiento del apartado A9 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97. Dado que al ámbito remite su pormenorización a un posterior instrumento de planeamiento, estos datos tienen carácter orientativo y serán objeto de posterior definición. Los datos se corresponden a los del apartado 14 de la Memoria General Descriptiva y Justificativa y que se sintetizan en el apartado 19 de la misma.

BOCM-20200731-40

Inversiones de las Administraciones públicas

Inversión	Imputación
Nueva Estación de Chamartín	Ministerio de Fomento
Nueva línea de Metro	Comunidad de Madrid
Equipamientos	Comunidad y Ayuntamiento de Madrid

13. SE ESTABLECE LA NECESIDAD DE QUE EN LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO QUE PORMENORICE EL ÁMBITO SE SOLICITE INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, EN EL ÁMBITO DE SUS COMPETENCIAS.[5]

14. SE CEDERÁN A TÍTULO GRATUITO AL MUNICIPIO, EN LA FORMA DISPUESTA EN LA LSCM, LAS SUPERFICIES PRECISAS PARA LA MATERIALIZACIÓN DEL 10 POR 100 DEL PRODUCTO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, O UNIDADES DE EJECUCIÓN EN QUE SE DIVIDA, POR SU SUPERFICIE.[6]

15. **CONVENIOS**[7]: UNA VEZ APROBADO EL PLANEAMIENTO GENERAL, CON CARÁCTER PREVIO A CUALQUIER ACTUACIÓN, SE DEBEN FORMALIZAR UNO O VARIOS CONVENIOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN QUE ASEGUREN LA COMPATIBILIDAD Y LA COORDINACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS CORRESPONDIENTES A ESTE APR CON LAS INFRAESTRUCTURAS GLOBALES, DE FORMA CONCRETA PARA LOS PROPIETARIOS, ADMINISTRACIONES Y ENTIDADES PÚBLICAS CONCERNIDAS, DE MANERA QUE QUEDE GARANTIZADA LA GESTIÓN GLOBAL Y LA COORDINACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE APR.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS PORMENORIZADAS[8]:

Los instrumentos de ejecución en desarrollo de la MPG observarán las condiciones y prescripciones legales que hayan sido establecidas, en el marco de su respectiva competencia sectorial, en los informes emitidos con posterioridad a la aprobación provisional, y que resulten pertinentes en función de los respectivos informes de cumplimiento.

[5] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[6] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97
[7] En cumplimiento del apartado A8 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[8] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	**APR**

Código del Plan General			**APR.05.10**
Nombre			ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Instrucciones para la ordenación del área.

CONDICIONES NO VINCULANTES

A.- TRAZADO INDICATIVO DEL VIARIO PERIMETRAL QUE COMPLETA EL ANILLO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN TORNO A LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN. LA ORDENACIÓN DE DESARROLLO PORMENORIZADA RESOLVERÁ EL TRAZADO DE ESTOS VIARIOS DE FORMA COORDINADA CON LA SOLUCIÓN ADOPTADA POR EL PLANEAMIENTO CONTIGUO (APE 05.31 "CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN") PARA LA CALLE DE NUEVO TRAZADO AL NORTE, LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE AGUSTÍN DE FOXÁ AL OESTE, LOS NUEVOS VIARIOS EN TORNO A LA CALLE RODRÍGUEZ JAÉN AL SUR Y PARA LAS CALLES HIEDRA Y PÍO XII POR EL ESTE.

B.- LOCALIZACIÓN INDICATIVA DE ZONAS VERDES DE LA RED LOCAL EN RELACIÓN CON LAS ZONAS VERDES DEL APE 05.31 COLINDANTE: PARCELAS QUE REQUERIRÁN DE LA DEFINICIÓN DE CALIFICACIÓN SUPERPUESTA SOBRE SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

C.- LOCALIZACIÓN INDICATIVA DE EQUIPAMIENTOS DE LA RED LOCAL PARCELAS QUE REQUERIRÁN DE LA DEFINICIÓN DE CALIFICACIÓN SUPERPUESTA SOBRE SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

D.- LOCALIZACIÓN INDICATIVA DE LA NUEVA EDIFICACIÓN DESTINADA A USO LUCRATIVO DE SERVICIOS TERCIARIOS. EL PLAN PARCIAL PODRÁ ESTABLECER OTRAS LOCALIZACIONES PARA ESAS EDIFICACIONES SOBRE LA SUPERFICIE CALIFICADA COMO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE FERROVIARIO A NIVEL DE COTA URBANA. TODAS ESAS PARCELAS REQUERIRÁN DE LA DEFINICIÓN DE CALIFICACIONES SUPERPUESTAS SOBRE LA RED GENERAL FERROVIARIA INSTRUMENTADA MEDIANTE COMPLEJOS INMOBILIARIOS O FIGURA JURÍDICA SIMILAR.

E.- DELIMITACIÓN INDICATIVA DEL SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE FERROVIARIO: LA DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE FERROVIARIO SE AJUSTARÁ A LOS REQUERIMIENTOS DE LAS NECESIDADES FUNCIONALES, ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA INSTALACIÓN FERROVIARIA.

F.- CON OBJETO DE REDUCIR LAS POSIBLES AFECCIONES FUNCIONALES, ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVAS SOBRE EL TUNEL DE PIO XII, LOS POSIBLES USOS LUCRATIVOS A IMPLANTAR EN EL ÁREA SE SITUARÁN FUERA DEL ACTUAL TRAZADO DEL VIARIO BAJO EL FERROCARRIL

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Remitido	**APR**

Código del Plan General			**APR.05.10**
Nombre			ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-53/1/4

Instrucciones para la ordenación del área.

CONDICIONANTES AMBIENTALES:

Tráfico y Movilidad:

La documentación que se elabore para la tramitación del Plan Parcial de Reforma, incluirá un estudio de tráfico y movilidad consecuencia de la entrada en funcionamiento de la estación y cuyos resultados, además de servir para el diseño y dimensionamiento del viario en torno a la estación, facilitará los datos para el estudio de contaminación acústica y estudio de calidad del aire y cambio climático.

Calidad del aire:

La documentación que se elabore para la tramitación del Plan Parcial de Reforma, incluirá un estudio de calidad del aire que, sobre la base de los resultados del estudio de tráfico y movilidad elaborado al efecto y, en consonancia con los planes y estrategias de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Madrid en materia de calidad del aire y cambio climático evalúe la contribución de la puesta en carga de la Estación de Chamartín a la calidad del aire de la ciudad, así como al cambio climático para, en su caso, implementar las medidas de diseño y gestión necesaria para mitigar los posibles efectos adversos detectados.

Contaminación acústica:

La documentación que se elabore para la tramitación del Plan Parcial de Reforma, incluirá un estudio de contaminación acústica conforme al modelo de cálculo para la evaluación del ruido ambiental CNOSSOS-EU (Orden PCI/1319/2018), o bien, el vigente en ese momento, que permita valorar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para los diferentes usos propuestos para, en su caso, proponer las medidas de diseño que corrijan, en origen, los conflictos detectados o bien se diseñarán las medidas correctoras que logren su cumplimiento. Dicho estudio empleará, como datos de partida, tanto los valores derivados de la instalación ferroviaria como los resultados del estudio de tráfico y movilidad elaborado para la tramitación del Plan Parcial.

Vibraciones:

El Plan Parcial de Reforma, incluirá un estudio que permita identificar las parcelas/manzanas afectadas por la superación de los objetivos de calidad para vibraciones definidos en el Real Decreto 1367/2007 para las cuales se condicionará, en su caso, la necesidad de realizar un estudio específico durante la redacción del Proyecto de Urbanización o de Edificación correspondientes. Dicho estudio empleará los desplazamientos ferroviarios y de Metro, vigentes en ese momento y proyectados a futuro.

Arbolado urbano:

El Plan Parcial que se redacte contendrá un inventario de arbolado describiendo, para cada especie y para cada ejemplar arbóreo, sus características fitosanitarias y endométricas con recomendaciones para cada uno de ellos. En el Proyecto de Urbanización que posteriormente se redacte, se definirán las acciones de trasplante, reposición o tala dependiendo a las características propias de cada individuo, sus valores y el grado de compatibilidad con la ordenación pormenorizada resultante.

Calidad de los suelos e hidrogeología:

El Plan Parcial contendrá un estudio sobre la calidad de los suelos en el que se identifiquen las Actividades Potencialmente Contaminadoras del Suelo. En función de la naturaleza de la actividad, dicho estudio evaluará la probabilidad de que hayan existido, o bien, sigan existiendo, actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos o, en su caso, las aguas subterráneas. En aquellas actividades para las que se haya identificado tal probabilidad se definirán, en las normas urbanísticas del PPRI que se redacte, los estudios que se deberán elaborar durante las diferentes fases de ejecución del planeamiento.

BOCM-20200731-40

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997

EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APE 05.31 CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN

1. Fichas de condiciones de desarrollo de la MPG

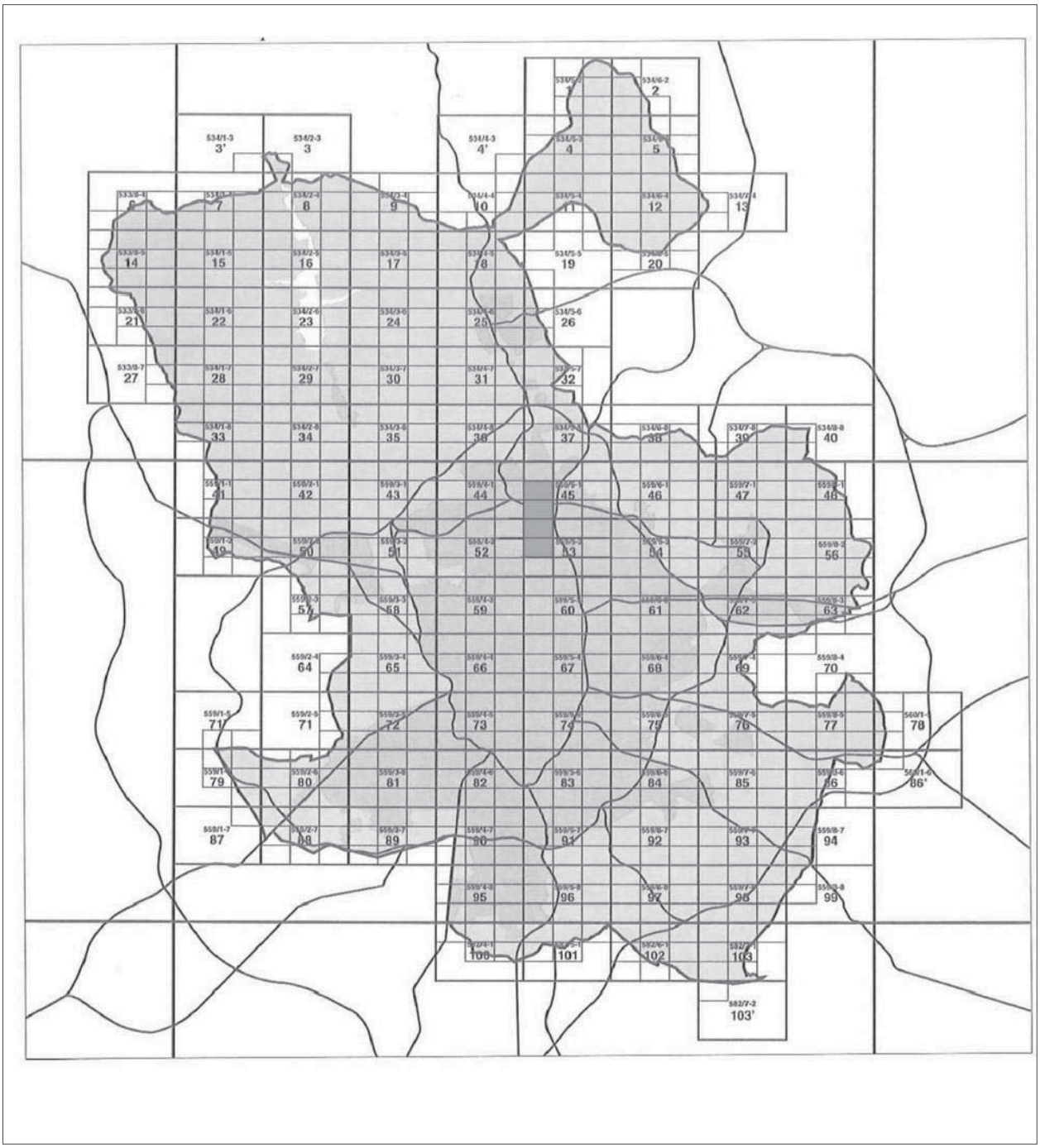
FICHAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PG97, PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:			**APE.05.31**
Nombre:			CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN
Figura de ordenación:		ORDENACIÓN ESPECÍFICA(PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/4/7 O-53/1/4

Situación en el municipio

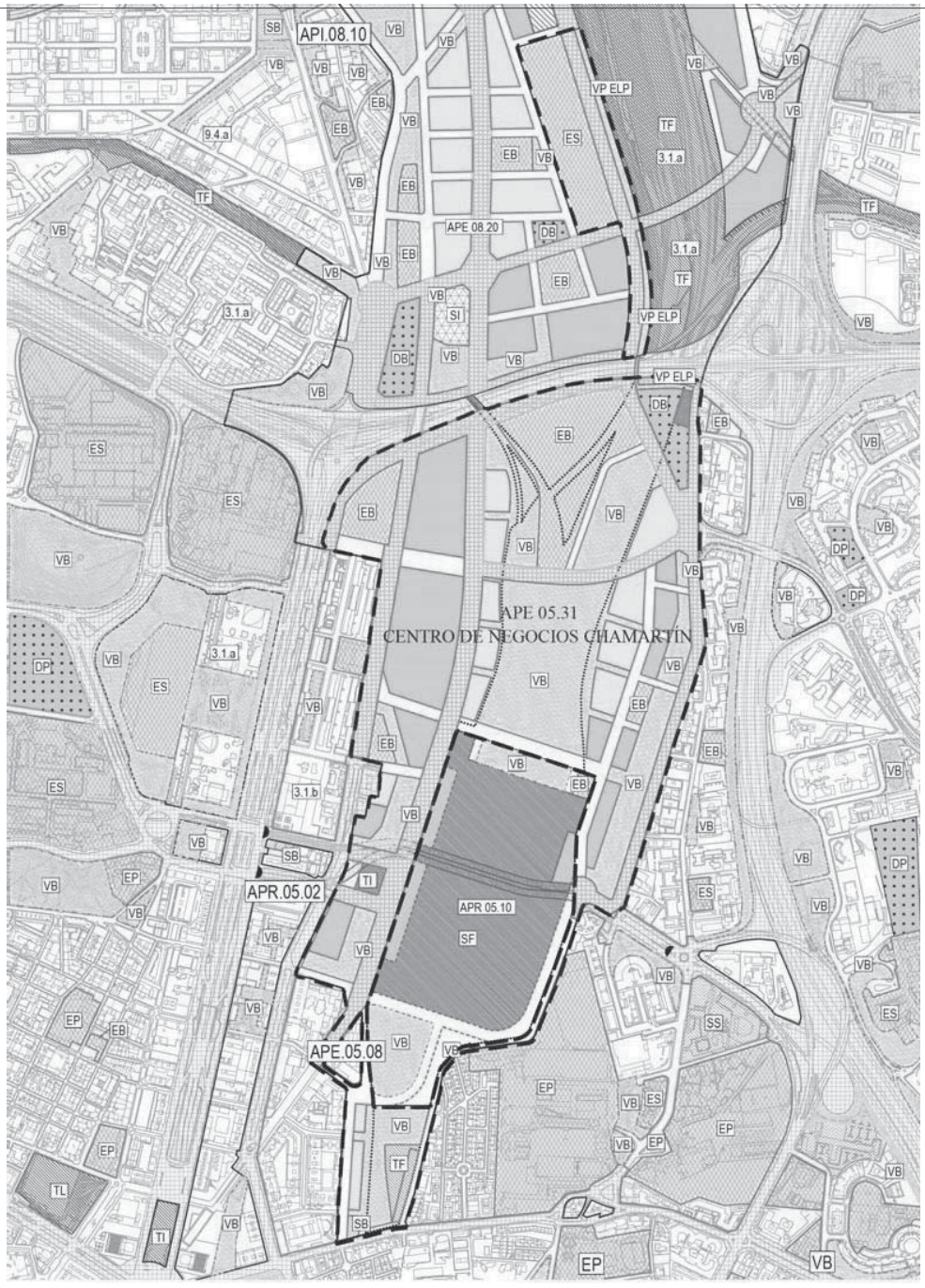


BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:			**APE.05.31**
Nombre:			CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN
Figura de ordenación:		ORDENACIÓN ESPECÍFICA(PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/4/7 O-53/1/4

Delimitación del ámbito de actuación



BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO

Áreas de Planeamiento Específico — APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:			**APE.05.31**
Nombre:			CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA(PG97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)		
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/4/7 O-53/1/4

Superficie del Ámbito (m^2):			**793.878**
Uso global/ cualificado característico:			Servicios terciarios
Usos pormenorizados/ cualificados:	Servicios Terciarios	Residencial	Dotacional

Gestión

Sistema de Ejecución/ Actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	Privada
Área Homogénea:	**AH 05.31**
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada m^2cug/m^2s:	1,5589
Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar m^2c/m^2s:	1,6375
N.º de unidades de ejecución:	1

Objetivos de carácter estructurante

- ESTABLECER UNA CENTRALIDAD DE ALTO RANGO PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE MANERA INTEGRADA CON USOS RESIDENCIALES ALREDEDOR DE LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN, APROVECHANDO SU CAPACIDAD COMO NODO MULTIMODAL.
- POTENCIAR LA COHESIÓN SOCIAL FAVORECIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA MEDIANTE LA FIJACIÓN DE UN PORCENTAJE MÍNIMO DEL 20% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB >70%).
- RESOLVER LA INSERCIÓN URBANA DE LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN POTENCIANDO SU ACCESIBILIDAD A Y DESDE EL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE, MEJORANDO LA CONECTIVIDAD CON EL PASEO DE LA CASTELLANA, AVENIDA DE BURGOS Y CALLE 30.
- ARTICULAR LAS CONEXIONES NORTE-SUR CON EL DISTRITO DE FUENCARRAL Y ESTE-OESTE ENTRE BARRIOS DEL DISTRITO DE CHAMARTÍN, ACTUANDO SOBRE LA SEGREGACIÓN CREADA POR LAS BARRERAS URBANAS DE CALLE 30 Y LA PLAYA DE VÍAS DEL SISTEMA FERROVIARIO.
- HABILITAR EL ESPACIO URBANO NECESARIO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO INTERCAMBIADOR MODAL JUNTO A MAURICIO LEGENDRE.
- CREAR UN GRAN ESPACIO LIBRE PÚBLICO CENTRAL QUE ESTRUCTURE LA ORDENACIÓN Y RESUELVA LA CONTINUIDAD URBANA DESDE LA CALLE MAURICIO LEGENDRE HASTA LA CALLE BAMBÚ.
- CONTRIBUIR MEDIANTE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO NECESARIAS AL REEQUILIBRIO DE LOS DÉFICITS DOTACIONALES DE REDES LOCALES DE LOS BARRIOS DEL ENTORNO PRÓXIMO, DESARROLLAR LA RED DE EQUIPAMIENTO GENERAL MUNICIPAL Y POTENCIAR LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA.

Superficies estimadas de suelo actuales[1] (m^2)

SUPERFICIES PUBLICAS EXISTENTES:	Según lo indicado en su correspondiente ficha de Área Homogénea AH 05.31
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES:	Según los datos estimados en los cuadros recogidos en la memoria de ordenación pormenorizada.

Edificabilidades de usos lucrativos[2] (m^2c)

RESIDENCIAL	260.000
INDUSTRIAL	-
TERCIARIO OFICINAS	987.000
TERCIARIO COMERCIAL	53.000
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-
Total edificabilidad (m^2c) usos lucrativos:	**1.300.000**

[1] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[2] En cumplimiento del apartado B2 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:		**APE.05.31**
Nombre:		CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA(LSCM 9/2001)	
Distrito: 5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/4/7 O-53/1/4

Superficies de cesión para usos de redes /dotacionales públicos en cota urbana[3] (m^2s)	
RED SUPRAMUNICIPAL	
VÍA PECUARIA	10.538
INFRAESTRUCTURAS / TRANSPORTE FERROVIARIO	2.850
INFRAESTRUCTURAS /TRANSPORTE INTERCAMBIADOR	3.019
RED GENERAL	
INFRAESTRUCTURAS / VÍA PÚBLICA	140.057
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS/ SERVICIOS COLECTIVOS	40.031
RED LOCAL	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	206.441
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	91.806
INFRAESTRUCTURAS / VÍA PÚBLICA	129.428
TOTAL RED LOCAL	427.675

[3] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO

Áreas de Planeamiento Específico — APE

Código del Plan General:			**APE.05.31**
Nombre:			CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA(LSCM 9/2001)		
Distrito:	5.CHAMARTÍN	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/4/7 O-53/1/4

Determinaciones complementarias estructurantes

Ordenación

1. Con el fin de potenciar la red pública de equipamiento general municipal se establece una reserva mínima de suelo de 40.000 m² para este uso.

2. Reposición del trazado del Cordel del Camino de la Cuerda en el interior del ámbito, en continuidad con su trazado exterior, calificándolo de red supramunicipal Vía Pecuaria. El Cordel Camino de la Cuerda no tiene ni recibe aprovechamiento urbanístico y su reposicionamiento no computa a efectos de cálculo de cesiones de redes.

Gestión

1. A los efectos de gestión las superficies de viarios y dotaciones existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la administración o empresa pública titular de las mismas quedarán excluidas de la superficie computable salvo cuando sobre ellas se establezca una calificación superpuesta y a excepción de lo establecido en la disposición adicional cuarta del RDL 7/2015.

2. Se cederán a título gratuito al Municipio, en la forma dispuesta en la LSCM, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad homogeneizada del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

3. Con el fin de desarrollar la política municipal de vivienda pública la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento que le corresponde por ministerio de la Ley se materializará en el uso residencial de vivienda protegida con uso comercial correspondiente asociado y complementariamente, hasta alcanzar el 10% de cesión obligatoria, en vivienda libre con uso comercial correspondiente asociado, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente

4. Estimación de cargas netas (descontada la cesión del 10%) e inversiones[4]:

Carga	%	Carga de reparto estimada €/m²cug
Propias o de urbanización y afecciones (1)	100	533,62
Compartidas con APR 05.10, APE 08.20 y APE 08.21 (2)	59,79	101,79
Compartidas con APE 08.20 y APE 08.21 (3)	4,53	2,24
Compartidas con APE 08.21 (4)	91,00	7,95
Total		645,60

(1) Cargas propias de urbanización, incluyendo afecciones y cubrimiento de vías.

(2) Red viaria y servicios comunes:
Prolongación de la Calle Agustín de Foxá.
Conexión con la red viaria de primer nivel de la Ciudad (C30, M40, M607, A1 y M-11 mediante ramales de enlace a los nudos Norte y nudo Fuencarral.

[4] En cumplimiento de los apartados A6 y A9 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97. Los datos se corresponden a los del apartado 14 de la Memoria General Descriptiva y Justificativa y que se sintetizan en el apartado 19 de la misma.

BOCM-20200731-40

Conexión con la Estación de Chamartín.
Conexiones transversales:
Eje transversal Norte, formado por la prolongación de las calles Monasterio de Arlanza desde Montecarmelo Avda. Santo Domingo de la Calzada desde las Tablas y prolongación de la calle del Padre Francisco Palau y Quer.

- Redes de servicios compartidos:
  Tubería de 800 mm de diámetro para suministro de agua potable
  Depósito y red principal de agua regenerada
  Retranqueo gaseoductos
  Retranqueo canalizaciones comunicaciones
  Conexión de urbanizaciones con Nudo Norte y galería de servicios bajo Calle 30
- Afecciones: las vinculadas a las obras anteriores

(3) Conexiones de redes de saneamiento con EDAR Valdebebas.

(4) Conexiones transversales puente Malmea sur.

La definición detallada de las cargas y su imputación se incluyen en la Carpeta Específica APE 05.31

4.2 Inversiones de las Administraciones públicas

Inversión	Imputación
Nueva línea de Metro	Comunidad de Madrid
Puesta en marcha Intercambiador Chamartín	Comunidad de Madrid
Equipamientos	Comunidad y Ayuntamiento de Madrid
Enlaces exteriores Nudo Fuencarral	Ayuntamiento de Madrid
Mejora Nudo Norte	Ayuntamiento de Madrid

5. Criterios para las reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local:

	Mínimo m2s x 100 m2c		Máximo computable Total sobre Losa x 100 m2c		Mínimo Total sobre Suelo Natural x 100m²c	
	Zona verde	Equipam	Zona verde	Equipam	Zona verde	Equipam
T. Comercial	15,0	5,0	13,0	0,0	2,0	5,0
T. Hospedaje	15,0	5,0	13,0	0,0	2,0	5,0
T. Ocio	15,0	5,0	13,0	0,0	2,0	5,0
T. Oficinas	15,0	5,0	13,0	2,0	2,0	3,0
Residencial	15,0	15,0	13,0	4,0	2,0	11,0

Para las reservas de aparcamiento, por razón de congestión y densidad de centro urbano, se establece un límite específico en uso terciario: deberá preverse, de manera justificada, hasta un máximo de media plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de este uso, siempre en el interior de parcela edificable. Para los usos residenciales se establece un máximo y mínimo de plaza y media por cada 100 metros cuadrados residenciales.

6. Coeficientes de homogeneización/ ponderación:

USO	Coeficiente:
Residencial vivienda libre	1,00
Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	0,32
Vivienda de Protección Pública Básica	0,23
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	0,57

7.- Convenios[5]-

Una vez aprobado el Planeamiento General, con carácter previo a cualquier actuación, se deben formalizar uno o varios convenios de ejecución y gestión que aseguren la compatibilidad y la coordinación de las obras públicas correspondientes a este APE con las infraestructuras globales, de forma concreta para los propietarios, administraciones y entidades públicas concernidas, de manera que quede garantizada la gestión global y la coordinación con el desarrollo de este APE.

[5] En cumplimiento del apartado A8 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

Determinaciones complementarias pormenorizadas

General

1. Las condiciones de edificación y gestión pormenorizadas se regulan en la documentación anexa con el contenido propio del nivel de Planeamiento de Desarrollo, Carpeta Específica APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín".

General[6]:

2. Los instrumentos de ejecución en desarrollo de la MPG observarán las condiciones y prescripciones legales que hayan sido establecidas, en el marco de su respectiva competencia sectorial, en los informes emitidos con posterioridad a la aprobación provisional, y que resulten pertinentes en función de los respectivos informes de cumplimiento.

Ordenación

1. El número máximo[7] de viviendas es de 2.595.

Superficie edificable para uso de vivienda en régimen de protección pública:

Vivienda con protección pública de precio básico (VPPB) 41.370 m^2c

Vivienda con protección pública de precio limitado (VPPL) 11.450 m^2c

Gestión

1. Sin perjuicio de las funciones propias de las Juntas de Compensación sobre cada ámbito de actuación de la modificación, así como de la Entidad Urbanística de coordinación en su caso, el Ayuntamiento impulsará un marco de colaboración y coordinación con participación de las demás Administraciones y organismos públicos afectados, los adjudicatarios de derechos urbanísticos patrimoniales de dichos organismos, así como de las citadas entidades urbanísticas, con la finalidad de articular y garantizar cuanto incida en el desarrollo de las restantes redes estructurantes cuyo servicios excede al de tales ámbitos.

2. La ejecución, retranqueo y reposición de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento, incluida la depuración de aguas residuales, así como la obtención de los terrenos y derechos sobre los mismos que sean necesarios, serán sufragados por los sujetos obligados al pago de los gastos de urbanización conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, sin que pueda imputar ni repercutir coste alguno por tales conceptos a Canal de Isabel II, salvo en cuanto a la cuota que le corresponda a esta Empresa Pública por su participación como un propietario más en la equidistribución urbanística de beneficios y cargas. El importe estimativo inicial para el APE 05.31 en este concepto es de 2,49 millones de euros como carga propia, quedando el resto sujeto al régimen de las cargas comunes.

3. En el Documento 3 "Organización y Gestión de la Ejecución" de la carpeta específica del APE se recogen los condicionantes para la recepción, conexión y posterior otorgamiento de licencias de edificación[8] en relación a la puesta en servicio de las infraestructuras exteriores y/o comunes.

Infraestructuras

Abastecimiento y saneamiento:

1. En ejecución del planeamiento las acciones sobre la infraestructura hidráulica afectada por la ordenación del ámbito requerirán la conformidad del Canal de Isabel II.

Transporte:

2. Las infraestructuras de transporte (Metro, Cercanías, autobuses y/o intercambiadores de transporte) dentro del ámbito se definirán en coordinación con el Consorcio de Transportes de Madrid.

[6] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

[7] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

[8] En cumplimiento del informe del Canal de Isabel II de fecha 20 de noviembre de 2019

BOCM-20200731-40

Medioambiente

Calidad de los suelos:

1. El procedimiento de trabajo a desarrollar en lo relativo a la calidad de los suelos se especifica en las Normas Urbanísticas del APE.
2. Si hasta el inicio de la fase de gestión del ámbito se detectaran tanto la implantación de nuevas instalaciones potencialmente contaminantes como su clausura, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3. Medidas Preventivas y Correctoras[9]:

En las fases de ejecución del ámbito deberán aplicarse las medidas preventivas y correctoras derivadas de la evaluación de sostenibilidad ambiental, medidas incluidas en el Anexo Normativo 2 "Condiciones particulares de la urbanización", artículo U.3. "Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización", que consta de los siguientes contenidos:

Artículo U.3.1: Condiciones generales.
Artículo U.3.2: Condiciones relativas al Suministro de agua.
Artículo U.3.3: Condiciones relativas a las instalaciones de vertido de aguas residuales.
Artículo U.3.4. Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.
Artículo U.3.5. Protección contra la contaminación por vibraciones
Artículo U.3.6. Medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas
Fase de obras:
Artículo U.3.7. Consideraciones en relación con la gestión de actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos y, en su caso, las aguas subterráneas.
Artículo U.3.10. Sanidad Ambiental:

Y en el Anexo Normativo 3 "Condiciones de la edificación", artículo E.5. "Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad" que a su vez consta de los siguientes contenidos:

Artículo E.5.1. Condiciones generales
Artículo E.5.2 Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.
Artículo E.5.3 Protección contra la contaminación por vibraciones:
Artículo E.5.4. Condiciones particulares relativas al uso Residencial
Artículo E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario
Artículo E.5.6. Condiciones particulares relativas al uso Dotacional Servicios Colectivos "SC"

[9] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997

EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APE 08.20 MALMEA - SAN ROQUE -TRES OLIVOS

1. Fichas de condiciones de desarrollo de la MPG.

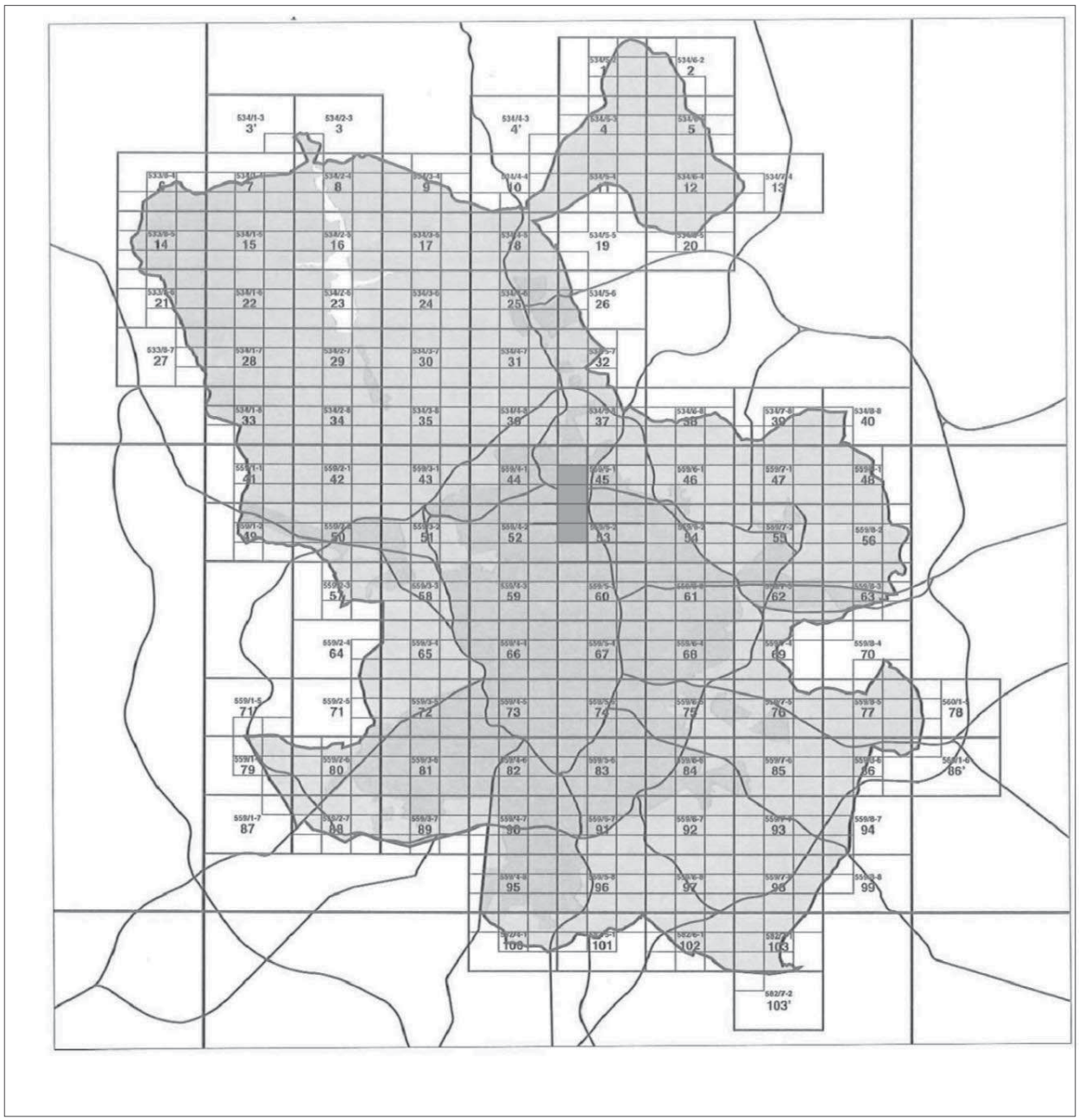
FICHAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PG97, PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN . SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:		**APE.08.20**
Nombre:		MALMEA - SAN ROQUE- TRES OLIVOS
Figura de ordenación:		ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG 97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/1/4/7 O -37/7/4

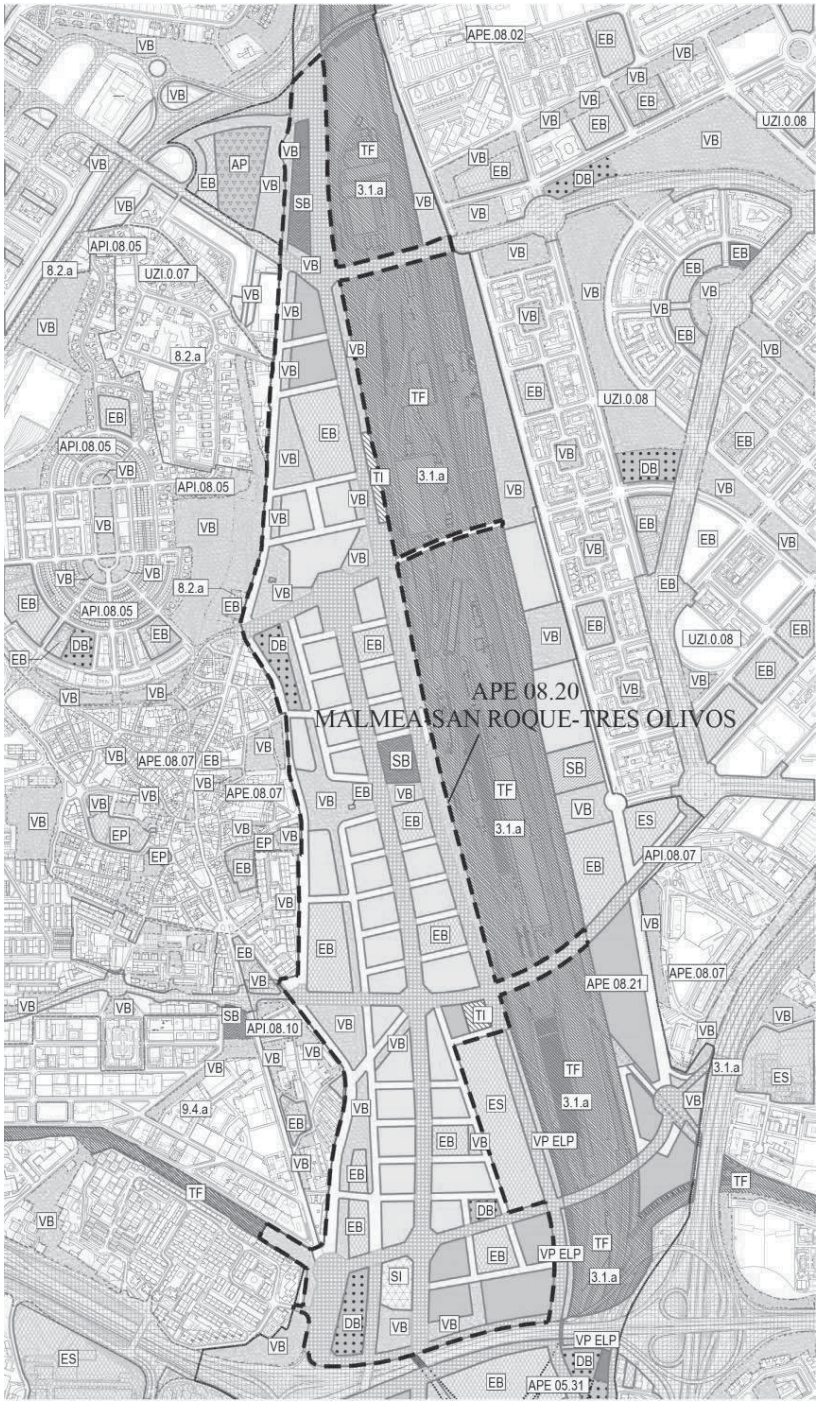
Situación en el municipio



ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General**:**			**APE.08.20**
Nombre:			MALMEA - SAN ROQUE- TRES OLIVOS
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG 97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)		
Distrito:	8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/1/4/7 O -37/7/4

Delimitación del ámbito de actuación



BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:			**APE.08.20**
Nombre			MALMEA - SAN ROQUE- TRES OLIVOS
Figura de ordenación:			ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG 97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)
Distrito: 8. FUENCARRAL-EL PARDO		Hoja de referencia del Plan General:	O-45/1/4/7 O -37/7/4

Superficie del Ámbito (m^2):			**1.029.647**
Uso global/ cualificado característico:			Residencial
Usos pormenorizados/ cualificados:	Residencial	Servicios terciarios	Dotacional

Gestión

Sistema de Ejecución / Actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	Privada
Área Homogénea:	**AH 08.20**
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada m^2cug/m^2s:	0,8429
Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar m^2c/m^2s:	0,9375
Nº de unidades de ejecución:	SIN DEFINIR

Objetivos de carácter estructurante

- DESARROLLAR UN ESPACIO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO CON OBJETO DE GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA CIUDAD BASADOS EN UNAS RAZONABLES EXPECTATIVAS DEMOGRÁFICAS Y ECONÓMICAS.
- POSIBILITAR LA COHESIÓN SOCIAL FAVORECIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA MEDIANTE LA FIJACIÓN DE UN PORCENTAJE DEL 20% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB>70%).
- ESTRUCTURAR EL TERRITORIO EN TORNO A UN GRAN EJE AMBIENTAL NORTE-SUR QUE INTEGRE EL CONJUNTO DE RESERVAS DE SUELO PARA ZONAS VERDES DE LOS NUEVOS ÁMBITOS OBJETO DE LA ORDENACIÓN, ASEGURANDO SU CONTINUIDAD CON LA CALLE MAURICIO LEGENDRE CONCEBIDA COMO VÍA VERDE.
- ESTABLECER LAS RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS DE FORMA QUE PUEDAN CONTRIBUIR A REDUCIR DÉFICITS DOTACIONALES DEL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE Y DESARROLLAR LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA.
- SUPERAR LA FRACTURA URBANA ORIGINADA POR LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA Y ASEGURAR UNA TRANSVERSALIDAD VIARIA ADECUADA EN LA CORONA NORTE: LAS TABLAS, CASCO HISTÓRICO DE FUENCARRAL, TRES OLIVOS Y MONTECARMELO MEDIANTE LA IMPLANTACIÓN DE TRES NUEVOS PUENTES Y RECUPERANDO LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL NUEVO TÚNEL ENTRE TRES OLIVOS Y LAS TABLAS.
- PLANTEAR LA RESOLUCIÓN DE LAS CONEXIÓNES DEL ÁMBITO CON EL NORTE Y EL SUR DE LA CIUDAD MEDIANTE EL ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS PRÓXIMAS: NUDO NORTE Y CALLE 30, M-40 Y M-603 Y M-607.
- PRESERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO MEDIANTE LA INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL EDIFICIO PROFIDEN Y DE LAS ERMITAS DE NUESTRA SEÑORA DE LOURDES Y DE SAN ROQUE
- POTENCIAR LA ARTICULACIÓN URBANA DE LA ESTACIÓN EXISTENTE DE CERCANÍAS DE FUENCARRAL COMO NUEVO NODO DE ACCESIBILIDAD DE FORMA COORDINADA CON LA LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE UNA NUEVA ESTACIÓN.
- MEJORAR LA RELACIÓN CON LOS BORDES EDIFICADOS MEDIANTE ACTUACIONES PUNTUALES COMO LA CUBRICIÓN DEL TRAMO DE VÍAS DEL FERROCARRIL LINDANTE A LA CALLE FRANCISCO SANCHA.

Superficies estimadas de suelo actuales[1] (m^2)

SUPERFICIES PUBLICAS EXISTENTES: Según lo indicado en su correspondiente ficha de Área Homogénea AH 08.20
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES: Según los datos estimados en los cuadros recogidos en la memoria de ordenación pormenorizada.

Edificabilidades de usos lucrativos[2] (m^2c)

RESIDENCIAL	714.338
INDUSTRIAL	-
TERCIARIO OFICINAS	214.864
TERCIARIO COMERCIAL	36.119
EQUIPAMIENTO PRIVADO	
Total edificabilidad (m^2c) usos lucrativos:	**965.321**

[1] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[2] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97. La edificabilidad de usos lucrativos no incluye la superficie edificada existente de la ermita de Nuestra Señora de Lourdes, la cual permanece inalterada.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO

Áreas de Planeamiento Especifico — APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:		APE.08.20
Nombre:		MALMEA - SAN ROQUE- TRES OLIVOS
Figura de ordenación:		ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG 97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/1/4/7 O -37/7/4

Superficies de cesión[3] para usos de redes /dotacionales públicos en cota urbana (m^2s)	
RED SUPRAMUNICIPAL	
INFRAESTRUCTURAS / SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	8.946
INFRAESTRUCTURAS /TRANSPORTE INTERCAMBIADOR	8.740
RED GENERAL	
INFRAESTRUCTURAS / VÍA PÚBLICA	228.463
RED LOCAL	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	161.982
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	136.890
INFRAESTRUCTURAS / VÍA PÚBLICA	210.374
TOTAL RED LOCAL	509.246

[3] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Especifico	**APE**

Código del Plan General:		**APE.08.20**
Nombre:		MALMEA - SAN ROQUE- TRES OLIVOS
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG 97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General:	O-45/1/4/7 O -37/7/4

Determinaciones complementarias estructurantes

Ordenación

1. Calificación de suelo de la red supramunicipal de infraestructura de comunicaciones de Transporte Ferroviario para la ordenación de estacionamiento asociado a las estaciones de Cercanías previstas.
2. Calificación de suelo de la red supramunicipal de infraestructura social para la integración del Nudo Hidráulico de Malmea y sus instalaciones anexas.

Gestión

1. A los efectos de gestión las superficies de viarios y dotaciones existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la administración o empresa pública titular de las mismas quedarán excluidas de la superficie computable salvo cuando sobre ellas se establezca una calificación superpuesta y a excepción de lo establecido en la disposición adicional cuarta del RDL 7/2015.

2. Se cederán a título gratuito al Municipio, en la forma dispuesta en la LSCM, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad homogeneizada del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

3. Con el fin de desarrollar la política municipal de vivienda pública la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento que le corresponde por ministerio de la Ley se materializará en el uso residencial de vivienda protegida con uso comercial correspondiente asociado y complementariamente, hasta alcanzar el 10% de cesión obligatoria, en vivienda libre con uso comercial correspondiente asociado, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente

4. Estimación de Cargas e inversiones[4]:

4.1 Cargas netas del ámbito de actuación, propias y comunes o compartidas, imputables a los titulares de suelo, y porcentaje de imputación al APE 08.20 (descontada la cesión del 10%):

Carga	%	Carga de reparto estimada €/m^{2}cug
Propias o de urbanización y afecciones (1)	100	323,2
Compartidas con APR 05.10, APE 05.31 y APE 08.21 (2)	25,60	62,15
Compartidas con APE 05.31 y APE 08.21 (3)	75,31	53,08
Compartidas con APE 08.21 (4)	81,24	61,76
Total		500,19

(1) Cargas propias de urbanización, incluyendo afecciones y cubrimiento de vías. La carga de urbanización incluye la reposición de las infraestructuras de abastecimiento del Canal de Isabel II afectadas por la ordenación, en los términos incorporados en el Protocolo General de Colaboración para la ejecución de las Actuaciones Singulares identificadas en la Modificación del PG97 relativa a los ámbitos APE.05.27 Colonia Campamento y APR.08.03 Prolongación de la Castellana, con el fin de garantizar la correcta viabilidad técnica del funcionamiento de la ordenación de la operación urbanística denominada "Madrid Nuevo Norte", incluyendo las actuaciones de ampliación de Depósito en Valdelatas.

(2) Red viaria y servicios comunes:
Prolongación de la Calle Agustín de Foxá.
Conexión con la red viaria de primer nivel de la Ciudad (C30, M40, M607, A1 y M-11 mediante ramales

[4] En cumplimiento de los apartados A6 y A9 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97. Los datos se corresponden a los del apartado 14 de la Memoria General Descriptiva y Justificativa y que se sintetizan en el apartado 19 de la misma.

BOCM-20200731-40

de enlace a los nudos Norte y nudo Fuencarral.
Conexión con la Estación de Chamartín.
Conexiones transversales:
Eje transversal Norte, formado por la prolongación de las calles Monasterio de Arlanza desde Montecarmelo Avda. Santo Domingo de la Calzada desde las Tablas y prolongación de la calle del Padre Francisco Palau y Quer.

- Redes de servicios compartidos:
  Tubería de 800 mm de diámetro para suministro de agua potable
  Depósito y red principal de agua regenerada
  Retranqueo gaseoductos
  Retranqueo canalizaciones comunicaciones
  Conexión de urbanizaciones con Nudo Norte y galería de servicios bajo Calle 30
- Afecciones: las vinculadas a las obras anteriores

(3) Conexiones de redes de saneamiento con EDAR Valdebebas.

(4) Conexiones transversales viarias entre Malmea- San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste: viaducto transversal sobre la infraestructura ferroviaria y una pasarela peatonal, situados entre los ámbitos de Malmea-San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste, agrupados bajo la denominación "Puentes del Norte" y, por otro lado, el Túnel Tres Olivos-Las Tablas.

La definición detallada de las cargas y su imputación se incluyen en la Carpeta Específica APE 08.20

4.2 Inversiones de las Administraciones públicas

Inversión	Imputación
Nueva línea de Metro	Comunidad de Madrid
Equipamientos	Comunidad y Ayuntamiento de Madrid
Enlaces exteriores Nudo Fuencarral	Ayuntamiento de Madrid
Mejora Nudo Norte	Ayuntamiento de Madrid

5. Criterios para las reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local:

RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVEL LOCAL: (superficie mínima) 15m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 EDIFICABLES DE CUALQUIER USO.
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL LOCAL: 15m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL 10m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 EDIFICABLES DE USO TERCIARIO 5m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 DE DOTACIONAL PRIVADO

Para las reservas de aparcamiento, por razón de congestión y densidad de centro urbano, se establece un límite específico en uso terciario excepto para en grado 2º: deberá preverse, de manera justificada, hasta un máximo de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de este uso, siempre en el interior de parcela edificable. Para el resto de los usos residenciales se establece un mínimo acorde con el artículo 36.6 de la Ley 9/2001.

6. Coeficientes de homogeneización/ponderación:

USO	**Coeficiente:**
Residencial vivienda libre	1,00
Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	0,47
Vivienda de Protección Pública Básica	0,34
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	0,88

BOCM-20200731-40

7.- Convenios[5] -

Una vez aprobado el Planeamiento General, con carácter previo a cualquier actuación, se deben formalizar uno o varios convenios de ejecución y gestión que aseguren la compatibilidad y la coordinación de las obras públicas correspondientes a este APE con las infraestructuras globales, de forma concreta para los propietarios, administraciones y entidades públicas concernidas, de manera que quede garantizada la gestión global y la coordinación con el desarrollo de este APE.

Determinaciones complementarias pormenorizadas

General

1. Las condiciones de edificación y gestión pormenorizadas se regulan en la documentación anexa con el contenido propio del nivel de Planeamiento de Desarrollo, Carpeta Específica APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos".

General[6]:

2.- Los instrumentos de ejecución en desarrollo de la MPG observarán las condiciones y prescripciones legales que hayan sido establecidas, en el marco de su respectiva competencia sectorial, en los informes emitidos con posterioridad a la aprobación provisional, y que resulten pertinentes en función de los respectivos informes de cumplimiento.

Ordenación

1. El número máximo[7] de viviendas es de 7.138.
   Superficie edificable para uso de vivienda en régimen de protección pública:

   Vivienda con protección pública de precio básico (VPPB) 106.756 m^2c
   Vivienda con protección pública de precio limitado (VPPL) 42.723 m^2c

Gestión

1. Sin perjuicio de las funciones propias de las Juntas de Compensación sobre cada ámbito de actuación de la modificación, así como de la Entidad Urbanística de coordinación en su caso, el Ayuntamiento impulsará un marco de colaboración y coordinación con participación de las demás Administraciones y organismos públicos afectados, los adjudicatarios de derechos urbanísticos patrimoniales de dichos organismos, así como de las citadas entidades urbanísticas, con la finalidad de articular y garantizar cuanto incida en el desarrollo de las restantes redes estructurantes cuyo servicios excede al de tales ámbitos.

2. La ejecución de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento, incluida la depuración de aguas residuales, así como la obtención de los terrenos y derechos sobre los mismos que sean necesarios, serán sufragados por los sujetos obligados al pago de los gastos de urbanización conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, sin que pueda imputar ni repercutir coste alguno por tales conceptos a Canal de Isabel II. El importe estimado para el APE 08.20 en este concepto es de 41,46 millones de euros como carga propia, quedando el resto sujeto al régimen de las cargas comunes.

3. Se estará a lo dispuesto en el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en orden a la imputación de los costes por obras e indemnizaciones a las que el mismo se refiere.

4. En el Documento 3 "Organización y Gestión de la Ejecución" de la carpeta específica del APE se recogen los condicionantes para la recepción, conexión y posterior otorgamiento de licencias de edificación[8] en relación a la puesta en servicio de las infraestructuras exteriores y/o comunes.

5. La ejecución y gestión del APE.08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos" deberá desarrollarse de conformidad con el apartado 14 de la Memoria General y con el documento 3 "Organización y Gestión de la Ejecución" del ámbito,

[5] En cumplimiento del apartado A8 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[6] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[7] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[8] En cumplimiento del informe del Canal de Isabel II de fecha 20 de noviembre de 2019

BOCM-20200731-40

especialmente en relación con la garantía de la compatibilidad de las infraestructuras, la movilidad y el desarrollo del ámbito.[9]

Infraestructuras

Abastecimiento y saneamiento:

1. En ejecución del planeamiento las acciones sobre la infraestructura hidráulica afectada por la ordenación del ámbito requerirán la conformidad del Canal de Isabel II. El Nudo hidráulico de Malmea y el Depósito el Olivar serán de obligado mantenimiento hasta tanto el organismo administrativo disponga lo contrario o habilite su trasformación sustitución y/o traslado, en su caso.

Transporte:

2. Las infraestructuras de transporte (Metro, Cercanías, autobuses y/o intercambiadores de transporte) dentro del ámbito se definirán en coordinación con el Consorcio de Transportes de Madrid.

Carreteras:

3. En relación con las actuaciones previstas sobre la carretera M-603, se deberá respetar la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por decreto 29/93, de 11 de marzo.

Medioambiente:

1. Calidad de los suelos: el procedimiento de trabajo a desarrollar en lo relativo a la calidad de los suelos se especifica en las Normas Urbanísticas del APE. Si hasta el inicio de la fase de gestión del ámbito se detectaran tanto la implantación de nuevas instalaciones potencialmente contaminantes como su clausura, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

2: Medidas Preventivas y Correctoras[10]:

En las fases de ejecución del ámbito deberán aplicarse las medidas preventivas y correctoras derivadas de la evaluación de sostenibilidad ambiental, medidas incluidas en el Anexo Normativo 2 “Condiciones particulares de la urbanización”, artículo U.3. “Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización”, que consta de los siguientes contenidos:

Artículo U.3.1: Condiciones generales.
Artículo U.3.2: Condiciones relativas al Suministro de agua.
Artículo U.3.3: Condiciones relativas a las instalaciones de vertido de aguas residuales.
Artículo U.3.4. Punto limpio.
Artículo U.3.5. Señalización acceso al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
Artículo U.3.6. Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.
Artículo U.3.7. Protección contra la contaminación por vibraciones
Artículo U.3.8. Medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas
Fase de obras:
Artículo U.3.9. Consideraciones en relación con la gestión de actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos y, en su caso, las aguas subterráneas.
Artículo U.3.10. Sanidad Ambiental:

Y en el Anexo Normativo 3 “Condiciones de la edificación”, artículo E.5. “Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad” que a su vez consta de los siguientes contenidos:

Artículo E.5.1. Condiciones generales
Artículo E.5.2 Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.
Artículo E.5.3 Protección contra la contaminación por vibraciones:
Artículo E.5.4. Condiciones particulares relativas al uso Residencial
Artículo E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario
Artículo E.5.6. Condiciones particulares relativas al uso Dotacional Servicios Colectivos “SC”

[9] En cumplimiento de del apartado B3 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97
[10] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997

EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APE 08.21 LAS TABLAS OESTE

1. Fichas de condiciones de desarrollo de la MPG

FICHAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PG97, PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:		**APE.08.21**
Nombre:		LAS TABLAS OESTE
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General:	O-37/7/4 O-45/1/4/5

Situación en el municipio

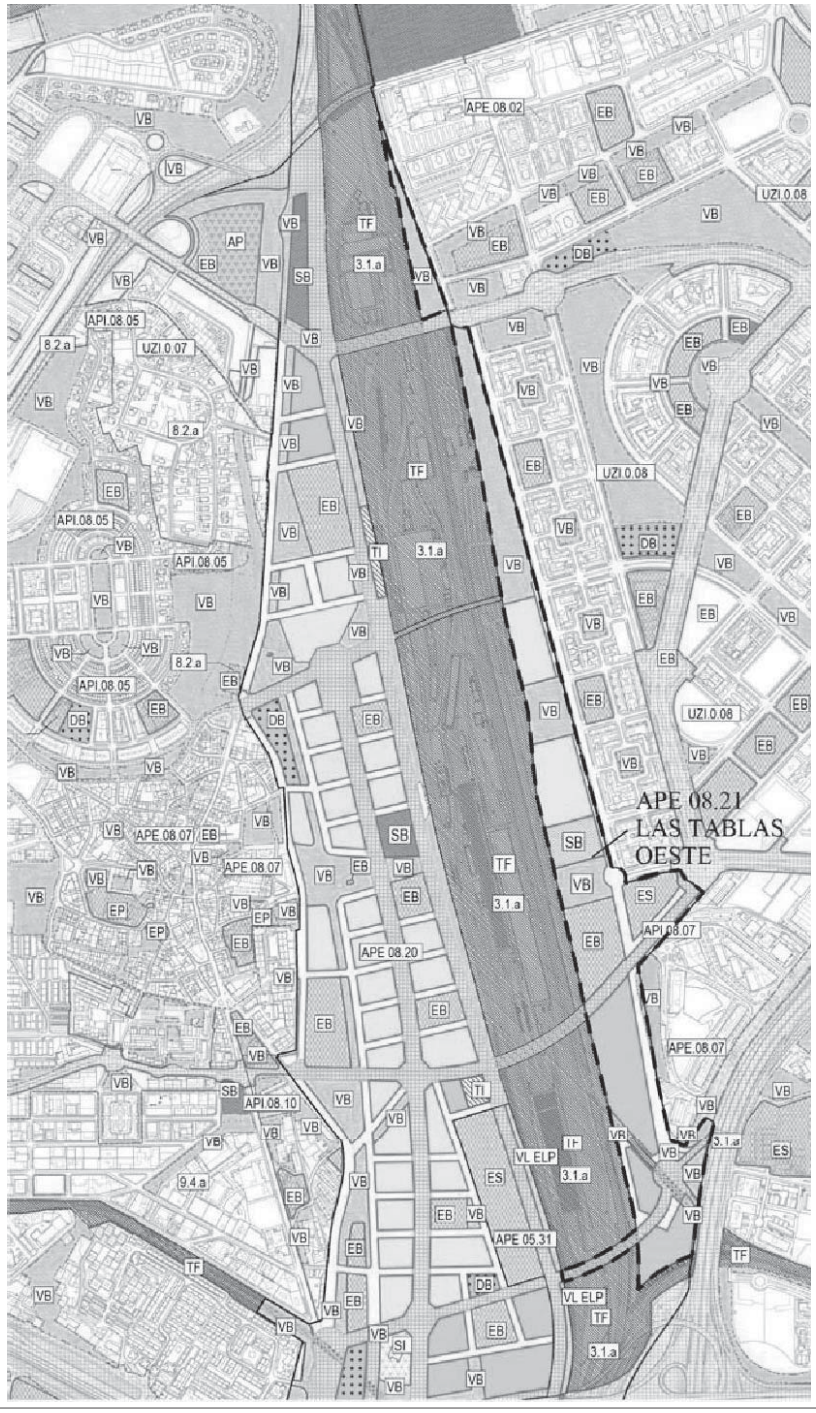


BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:		**APE.08.21**
Nombre:		LAS TABLAS OESTE
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General	O-37/7/4 O-45/1/4/5

Delimitación del ámbito de actuación



BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	APE

Condiciones particulares

Código Del Plan General:			**APE.08.21**
Nombre			LAS TABLAS OESTE
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)		
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General		O-37/7/4 O-45/1/4/5

Superficie del Ámbito (m^2):			**304.976**
Uso global/ cualificado característico:			Servicios Terciarios
Usos pormenorizados/ cualificados:	Servicios Terciarios	Residencial	Dotacional

Gestión

Sistema de Ejecución / Actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	Privada
Área Homogénea:	**AH 08.21**
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada m^2cug/m^2s:	0,6575
Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar m^2c/m^2s:	0,6951
Nº de unidades de ejecución:	1

Objetivos de carácter estructurante

- DESARROLLAR UN ESPACIO PRODUCTIVO Y RESIDENCIAL CON OBJETO DE GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA CIUDAD BASADOS EN UNAS RAZONABLES EXPECTATIVAS DEMOGRÁFICAS Y ECONÓMICAS.
- POSIBILITAR LA COHESIÓN SOCIAL FAVORECIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA MEDIANTE LA FIJACIÓN DE UN PORCENTAJE DEL 20% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB>70%).
- ESTABLECER LAS RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS DE FORMA INTEGRADA CON LOS USOS DOTACIONALES DEL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE Y DESARROLLAR LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVENDA.
- REMATAR EL BORDE URBANO DEL BARRIO DE LAS TABLAS CON EL FERROCARRIL.
- SUPERAR LA FRACTURA URBANA ORIGINADA LA POR LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA Y FACILITAR LA CONSECUCIÓN DE LA NECESARIA TRANSVERSALIDAD VIARIA EN LA CORONA NORTE DESDE Y HACIA LAS TABLAS, Y AL CASCO HISTÓRICO DE FUENCARRAL,
- MEJORAR LA ACCESIBILIDAD PEATONAL A LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE FUENCARRAL, ASÍ COMO A LA NUEVA ESTACIÓN DE CERCANÍAS EN LA PROXIMIDAD DE MALMEA.

Superficies estimadas de suelo actuales[1] (m^2)

SUPERFICIES PUBLICAS EXISTENTES: Según lo indicado en su correspondiente ficha de Área Homogénea AH 08.21
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES: Según los datos estimados en los cuadros recogidos en la memoria de ordenación pormenorizada.

Edificabilidades de usos lucrativos[2] (m^2)

RESIDENCIAL	74.197
INDUSTRIAL	-
TERCIARIO OFICINAS	123.795
TERCIARIO COMERCIAL	14.000
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-
Total edificabilidad (m^2) usos lucrativos:	**211.992**

[1] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[2] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	APE

Condiciones particulares

Código d el Plan General:		**APE.08.21**
Nombre		LAS TABLAS OESTE
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General	O-37/7/4 O-45/1/4/5

Superficies de cesión[3] para usos de redes /dotacionales públicos en cota urbana (m^2s)	
RED GENERAL	
INFRAESTRUCTURAS / VÍA PÚBLICA	4.818
RED LOCAL	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	33.032
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	26.649
INFRAESTRUCTURAS / VÍA PÚBLICA	43.106
TOTAL RED LOCAL	102.787

[3] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97. Sólo redes de nueva creación computables a efectos de cumplimiento del art. 36.6 de la LSCM. Sólo se incluyen las redes que computan a efectos de cumplimiento del art 36.6 de la LSCM.

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN · SUELO URBANO	
Áreas de Planeamiento Específico	**APE**

Código del Plan General:		**APE.08.21**
Nombre:		LAS TABLAS OESTE
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) / ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM 9/2001)	
Distrito: 8.FUENCARRAL-EL PARDO	Hoja de referencia del Plan General:	O-37/7/4 O-45/1/4/5

Determinaciones complementarias estructurantes

Ordenación

1. Calificación de suelo de la red general de infraestructura de comunicaciones de viario para articular las conexiones transversales con el ámbito APE 08.20 desde la A1 y desde la calle Carretera de Fuencarral-Hortaleza.

Gestión

1. A los efectos de gestión las superficies de viarios y dotaciones existentes que sean de titularidad municipal o se mantengan adscritas a la administración o empresa pública titular de las mismas quedarán excluidas de la superficie computable salvo cuando sobre ellas se establezca una calificación superpuesta y a excepción de lo establecido en la disposición adicional cuarta del RDL 7/2015.

2. Se cederán a título gratuito al Municipio, en la forma dispuesta en la LSCM, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad homogeneizada del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

3. Con el fin de desarrollar la política municipal de vivienda pública la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento que le corresponde por ministerio de la Ley se materializará en el uso residencial de vivienda protegida con uso comercial correspondiente asociado y complementariamente, hasta alcanzar el 10% de cesión obligatoria, en vivienda libre con uso comercial correspondiente asociado, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente

4. Estimación de cargas netas (descontada la cesión del 10%) e inversiones[4]:

Carga	%	Carga de reparto estimada €/m^{2}cug
Propias o de urbanización y afecciones (1)	100	298,69
Compartidas con APR 05.10, APE 05.31 y APE 08.20 (2)	5,91	62,14
Compartidas con APE 05.31 y APE 08.20 (3)	20,16	61,50
Compartidas con APE 08.20 (4)	18,76	61,74
Compartidas con APE 05.31 (5)	9,00	4,86
Total		488,93

(1) Cargas propias de urbanización, incluyendo afecciones y cubrimiento de vías.
(2) Red viaria y servicios comunes:
Prolongación de la Calle Agustín de Foxá.
Conexión con la red viaria de primer nivel de la Ciudad (C30, M40, M607, A1 y M-11 mediante ramales de enlace a los nudos Norte y nudo Fuencarral.
Conexión con la Estación de Chamartín.
Conexiones transversales:
Eje transversal Norte, formado por la prolongación de las calles Monasterio de Arlanza desde Montecarmelo Avda. Santo Domingo de la Calzada desde las Tablas y prolongación de la calle del Padre Francisco Palau y Quer.

[4] En cumplimiento de los apartados A6 y A9 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97. Los datos se corresponden a los del apartado 14 de la Memoria General Descriptiva y Justificativa y que se sintetizan en el apartado 19 de la misma.

BOCM-20200731-40

Redes de servicios compartidos:

Tubería de 800 mm de diámetro para suministro de agua potable
Depósito y red principal de agua regenerada
Retranqueo gaseoductos
Retranqueo canalizaciones comunicaciones
Conexión de urbanizaciones con Nudo Norte y galería de servicios bajo Calle 30

Afecciones: las vinculadas a las obras anteriores.

(3) Conexiones de redes de saneamiento con EDAR Valdebebas.

(4) Conexiones transversales viarias entre Malmea- San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste: viaducto transversal sobre la infraestructura ferroviaria y una pasarela peatonal, situados entre los ámbitos de Malmea-San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste, agrupados bajo la denominación "Puentes del Norte" y, por otro lado, el Túnel Tres Olivos-Las Tablas.

(5) Conexión viaria puente Malmea sur

La definición detallada de las cargas estimadas y su imputación se incluyen en la Carpeta Específica APE 08.21

4.2 Inversiones de las Administraciones públicas

Inversión	Imputación
Equipamientos	Comunidad y Ayuntamiento de Madrid
Enlaces exteriores Nudo Fuencarral	Ayuntamiento de Madrid
Mejora Nudo Norte	Ayuntamiento de Madrid

5. Criterios para las reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local[5]:

RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVEL LOCAL: (superficie mínima) 15m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 EDIFICABLES DE CUALQUIER USO.
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL LOCAL: 15m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL 10m^2 DE SUELO POR CADA 100 m^2 EDIFICABLES DE USO TERCIARIO

Las superficies de redes públicas existentes no computarán a efectos de cumplimiento del art. 36.6 de la LSCM. Las superficies de redes existentes que se vean afectadas por la ordenación serán repuestas en, al menos, igual cuantía en el ámbito.

6. Coeficientes de homogeneización/ponderación:

USO	Coeficiente:
Residencial vivienda libre	1,00
Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	0,47
Vivienda de Protección Pública Básica	0,34
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	0,88

7.- Convenios[6]-

Una vez aprobado el Planeamiento General, con carácter previo a cualquier actuación, se deben formalizar uno o varios convenios de ejecución y gestión que aseguren la compatibilidad y la coordinación de las obras públicas correspondientes a este APE con las infraestructuras globales, de forma concreta para los propietarios, administraciones y entidades públicas concernidas, de manera que quede garantizada la gestión global y la coordinación con el desarrollo de este APE.

[5] En cumplimiento del apartado B del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97 se elimina el ratio de reserva para el caso de que se reordenara el ámbito con la implantación de un uso dotacional privado.

[6] En cumplimiento del apartado A8 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

Determinaciones complementarias pormenorizadas

General

1. Las condiciones de edificación y gestión pormenorizadas se regulan en la documentación anexa con el contenido propio del nivel de Planeamiento de Desarrollo, Carpeta Específica APE 08.21 "Las Tablas-Oeste".

General[7]:

2. Los instrumentos de ejecución en desarrollo de la MPG observarán las condiciones y prescripciones legales que hayan sido establecidas, en el marco de su respectiva competencia sectorial, en los informes emitidos con posterioridad a la aprobación provisional, y que resulten pertinentes en función de los respectivos informes de cumplimiento.

Ordenación

1. El número máximo[8] de viviendas es de 741.
   Superficie edificable para uso de vivienda en régimen de protección pública:
   Vivienda con protección pública de precio básico (VPPB) 11.714 m^2c
   Vivienda con protección pública de precio limitado (VPPL) 3.905 m^2c

Gestión

1. Sin perjuicio de las funciones propias de las Juntas de Compensación sobre cada ámbito de actuación de la modificación, así como de la Entidad Urbanística de coordinación en su caso, el Ayuntamiento impulsará un marco de colaboración y coordinación con participación de las demás Administraciones y organismos públicos afectados, los adjudicatarios de derechos urbanísticos patrimoniales de dichos organismos, así como de las citadas entidades urbanísticas, con la finalidad de articular y garantizar cuanto incida en el desarrollo de las restantes redes estructurantes cuyo servicios excede al de tales ámbitos.

2. La ejecución, retranqueo y reposición de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento, incluida la depuración de aguas residuales, así como la obtención de los terrenos y derechos sobre los mismos que sean necesarios, serán sufragados por los sujetos obligados al pago de los gastos de urbanización conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, sin que pueda imputar ni repercutir coste alguno por tales conceptos a Canal de Isabel II, salvo en cuanto a la cuota que le corresponda a esta Empresa Pública por su participación como un propietario más en la equidistribución urbanística de beneficios y cargas. El importe estimativo inicial para el APE 08.21 en este concepto es de 11,10 millones de euros como carga propia, quedando el resto sujeto al régimen de las cargas comunes.

3. En el Documento 3 "Organización y Gestión de la Ejecución" de la carpeta específica del APE se recogen los condicionantes para la recepción, conexión y posterior otorgamiento de licencias de edificación[9] en relación a la puesta en servicio de las infraestructuras exteriores y/o comunes.

Infraestructuras

Abastecimiento y saneamiento:

1. En ejecución del planeamiento las acciones sobre la infraestructura hidráulica afectada por la ordenación del ámbito requerirán la conformidad del Canal de Isabel II.

[7] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[8] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.
[9] En cumplimiento del informe del Canal de Isabel II de fecha 20 de noviembre de 2019

BOCM-20200731-40

Medioambiente

1. Calidad de los suelos: el procedimiento de trabajo a desarrollar en lo relativo a la calidad de los suelos se especifica en las Normas Urbanísticas del APE.

Si hasta el inicio de la fase de gestión del ámbito se detectaran tanto la implantación de nuevas instalaciones potencialmente contaminantes como su clausura, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

2: Medidas Preventivas y Correctoras[10]:
En las fases de ejecución del ámbito deberán aplicarse las medidas preventivas y correctoras derivadas de la evaluación de sostenibilidad ambiental, medidas incluidas en el Anexo Normativo 2 "Condiciones particulares de la urbanización", artículo U.3. "Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización", que consta de los siguientes contenidos:

Artículo U.3.1: Condiciones generales.
Artículo U.3.2: Condiciones relativas al Suministro de agua.
Artículo U.3.3: Condiciones relativas a las instalaciones de vertido de aguas residuales.
Artículo U.3.4. Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales.
Artículo U.3.5. Protección contra la contaminación por vibraciones
Artículo U.3.6. Medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas
Fase de obras:
Artículo U.3.7. Consideraciones en relación con la gestión de actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos y, en su caso, las aguas subterráneas.
Artículo U.3.8. Sanidad Ambiental.

Y en el Anexo Normativo 3 "Condiciones de la edificación", artículo E.5. "Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad" que a su vez consta de los siguientes contenidos:

Artículo E.5.1. Condiciones generales
Artículo E.5.2 Protección contra la contaminación acústica. Medidas generales
Artículo E.5.3 Protección contra la contaminación por vibraciones
Artículo E.5.4. Condiciones particulares relativas al uso Residencial
Artículo E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario
Artículo E.5.6. Condiciones particulares relativas al uso Dotacional Servicios Colectivos "SC"

[10] En cumplimiento del apartado A6 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

FICHAS ÁREAS HOMOGENEAS

FICHAS AFECTADAS POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGOUM 1997 PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 05.10 ESTACIÓN DE CHAMARTÍN	PLANO/HOJA
	O-53/ 1/4

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH 05.10. ESTACIÓN DE CHAMARTÍN
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	236.324
USO GLOBAL	SERVICIOS TERCIARIOS
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	APR 05.10

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (georreferenciado en coordenadas UTM)



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA

Limita en todos sus bordes con el área homogénea AH 05.31. Centro de Negocios Chamartín, que se corresponde con el ámbito de actuación APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín. Comprende el suelo de la actual Estación de Chamartín así como la reserva de suelo necesaria para su ampliación y para la adecuada conformación de sus sistemas de accesos, organización de flujos e integración urbana.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS/ CUALIFICADOS	NORMATIVA DE REGULACIÓN	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN/ PONDERACIÓN
SERVICIOS TERCIARIOS OFICINA	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DETALLE A TRAMITAR	1,00

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 05.10 ESTACIÓN DE CHAMARTÍN	PLANO/HOJA
	O-53/ 1/4

DATOS INICIALES	
SUPERFICIE DE SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA EXISTENTES	236.324 m^2s (Red supramunicipal de infraestructuras. Sistema de Transporte Ferroviario en nivel de vías)[1]

DATOS FINALES		
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)		236.324
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		180.000
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m^2cug)		180.000
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR (m^2c / m^2s)		0,7617
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m^2cug / m^2s)		0,7617
SUPERFICIE DE SUELO DE REDES PÚBLICAS PREVISTAS (m^2s) (en cota urbana)		
REDES LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	A definir por el instrumento de planeamiento de desarrollo conforme al artículo 36.6 de la LSCM 9/2001
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	
	INFRAESTRUCTURAS	
	TOTAL RL	
REDES GENERALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	-
	INFRAESTRUCTURAS	-
	TOTAL RG	-
REDES SUPRAMUNICIPALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	-
	INFRAESTRUCTURAS	NUEVA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN. A DEFINIR POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO EN FUNCIÓN DE LAS NECESIDADES OPERATIVAS DE ADIF/RENFE Operadora/RENFE Fabricación y Mantenimiento SME, S.A.
	TOTAL RS	-
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m^2s)		Conforme al artículo 36.6 de la LSCM 9/2001
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m^2cug)		180.000
ESTÁNDAR DE REDES LOCALES (m^2s / m^2cug)		Conforme al artículo 36.6 de la LSCM 9/2001

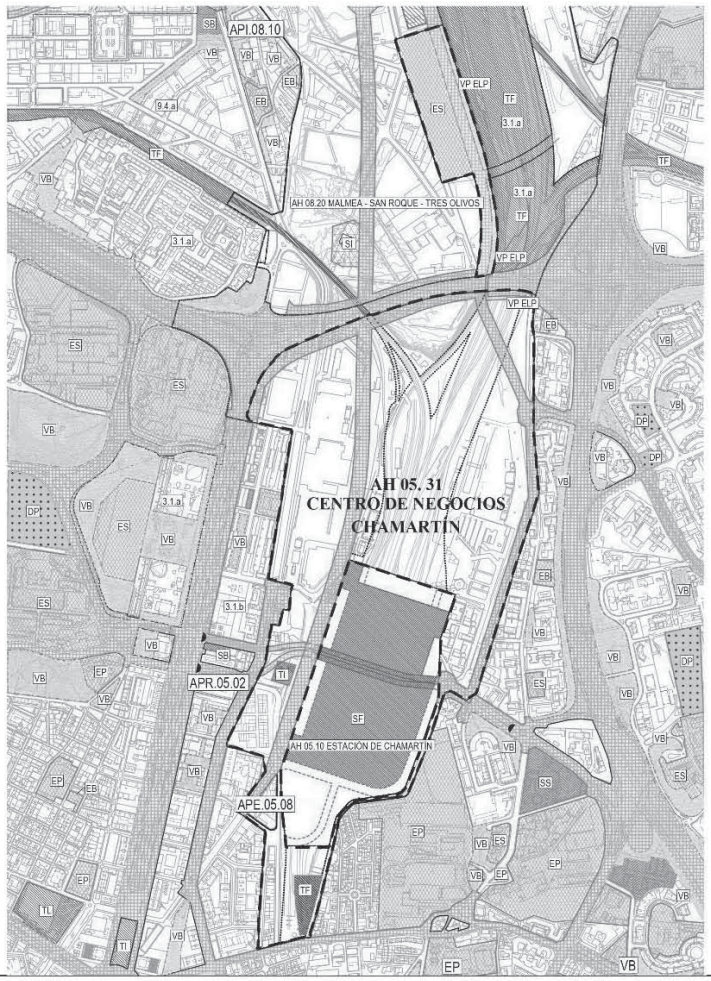
[1] La totalidad del área homogénea se proyecta sobre suelos ocupados en la actualidad por la infraestructura ferroviara, incluyendo las instalaciones de la Estación de Chamartín.

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 05.31 CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN	PLANO/HOJA
	O-45/4/7 O-53/1/4

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH 05.31 CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	793.878
USO GLOBAL	SERVICIOS TERCIARIOS
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	APE 05.31

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (georreferenciado en coordenadas UTM)



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA

Limita al norte con las redes públicas de la Calle 30, ST-TF y con el ámbito Malmea-San Roque-Tres Olivos, y en el resto de su perímetro con las áreas homogéneas del suelo urbano consolidado colindante. El área homogénea del Centro de Negocios define un espacio de fuerte carácter terciario y alta densidad, con tipologías predominantes en altura que se corresponden con las existentes en el entorno, tanto en los usos terciarios (Plaza Castilla, barrio de Costillares, Cinco Torres, etc.) como en los residenciales (tipologías del barrio Costillares).

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS/ CUALIFICADOS	NORMATIVA DE REGULACIÓN	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN/ PONDERACIÓN
SERVICIOS TERCIARIOS OFICINA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ CARPETA ESPECÍFICA APE 05.31	1,00
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL		0,57
RESIDENCIAL VL		1,00
RESIDENCIAL VPPB		0,23
RESIDENCIAL VPPL		0,32

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 05.31 CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN	PLANO/HOJA
	O-45/4/7 O-53/1/4

DATOS INICIALES	
SUPERFICIE DE SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA EXISTENTES	La situación actual de los suelos públicos existentes se describe en el apartado 19.1 "Situación de los suelos incluidos en el ámbito espacial de la modificación" de la Memoria descriptiva y justificativa.[2]

DATOS FINALES		
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)		793.878
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		1.300.000
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m^2cug)		1.237.569,10
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR (m^2c / m^2s)		1,6375
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m^2cug / m^2s)		1,5589
SUPERFICIE DE SUELO DE REDES PÚBLICAS PREVISTAS (m^2s) (en cota urbana)		
REDES LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	206.441
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	91.806
	INFRAESTRUCTURAS	129.428
	TOTAL RL	427.675
REDES GENERALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	40.031
	INFRAESTRUCTURAS	140.057
	TOTAL RG	**180.088**
REDES SUPRAMUNICIPALES	VÍA PECUARIA	10.538
	INFRAESTRUCTURAS INTERCAMBIADOR*	3.019
	INFRAESTRUCTURAS TRANSPORTE FERROVIARIO*	2.850
	TOTAL RS	16.407
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m^2s)		427.675
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m^2cug)		1.237.569,10
ESTÁNDAR DE REDES LOCALES (m^2s / m^2cug)		0,3455

*Definida en la ordenación pormenorizada en función de las necesidades funcionales de las infraestructuras determinadas por los organismos actuantes.

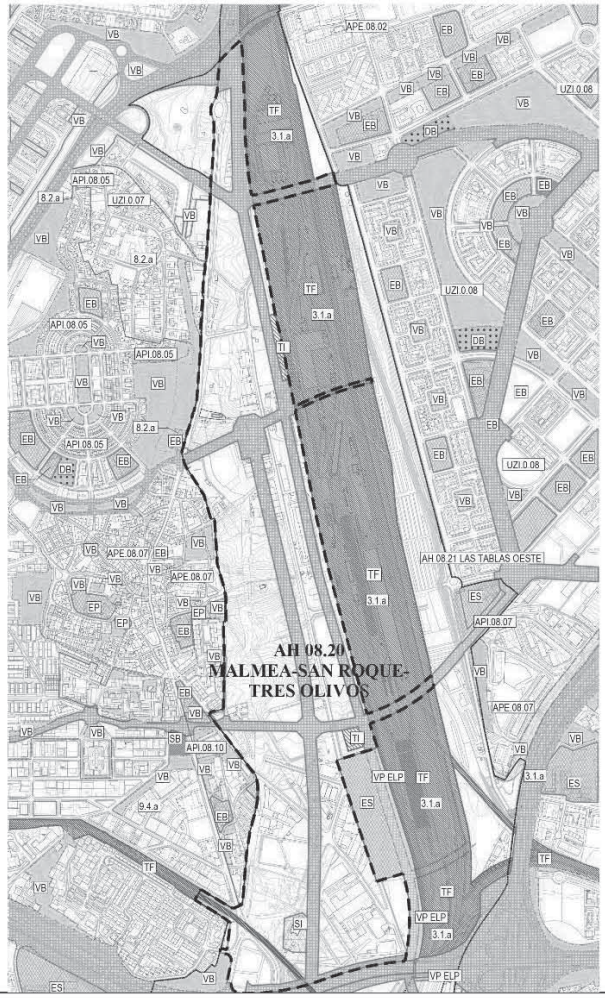
[2] En cumplimiento del apartado A5 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 08.20 MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS	PLANO/HOJA
	O-45/1/4/7 O -37/7/4

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH 08.20 MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	1.029.647
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	APE 08.20

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (georreferenciado en coordenadas UTM)



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA

Definen sus límites las redes públicas de Calle 30, Nudo de Fuencarral, ST-TF, y las áreas homogéneas existentes en Fuencarral. Da continuidad a las tramas anexas, siendo la manzana residencial de altura promedio entre 7 y 10 plantas el principal elemento de configuración del espacio edificado. Remata el tejido urbano descrito resolviendo su contacto con el mismo y ayudando a reequilibrar déficits urbanos existentes.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS/ CUALIFICADOS	NORMATIVA DE REGULACIÓN	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN/ PONDERACIÓN
SERVICIOS TERCIARIOS OFICINA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ CARPETA ESPECÍFICA APE 08.20	1,00
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL		0,88
RESIDENCIAL VL		1,00
RESIDENCIAL VPPB		0,34
RESIDENCIAL VPPL		0,47

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 08.20 MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS	PLANO/HOJA
	O-45/1/4/7 O -37/7/4

DATOS INICIALES	
SUPERFICIE DE SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA EXISTENTES	La situación actual de los suelos públicos existentes se describe en el apartado 19.1 "Situación de los suelos incluidos en el ámbito espacial de la modificación" de la Memoria descriptiva y justificativa.[3]

DATOS FINALES		
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)		1.029.647
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		965.321
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m^2cug)		867.884,57
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR (m^2c / m^2s)		0,9375
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m^2cug / m^2s)		0,8429
SUPERFCIE DE SUELO DE REDES PÚBLICAS PREVISTAS (m^2s) (en cota urbana)		
REDES LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	161.982
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	136.890
	INFRAESTRUCTURAS	210.374
	TOTAL RL	509.246
REDES GENERALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	0
	INFRAESTRUCTURAS	228.463
	TOTAL RG	228.463
REDES SUPRAMUNICPALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0
	INFRAESTRUCTURA SISTEMA FERROVIARIO*	8.740
	INFRAESTRUCTURAS SOCIALES (Nudo Malmea)*	8.946
	TOTAL RS	17.686
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m^2s)		509.246
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m^2cug)		867.884,57
ESTÁNDAR DE REDES LOCALES (m^2s / m^2cug)		0,5867

*~~A definir en~~ Definida en la ordenación pormenorizada en función de las necesidades funcionales de las infraestructuras determinadas por los organismos actuantes.

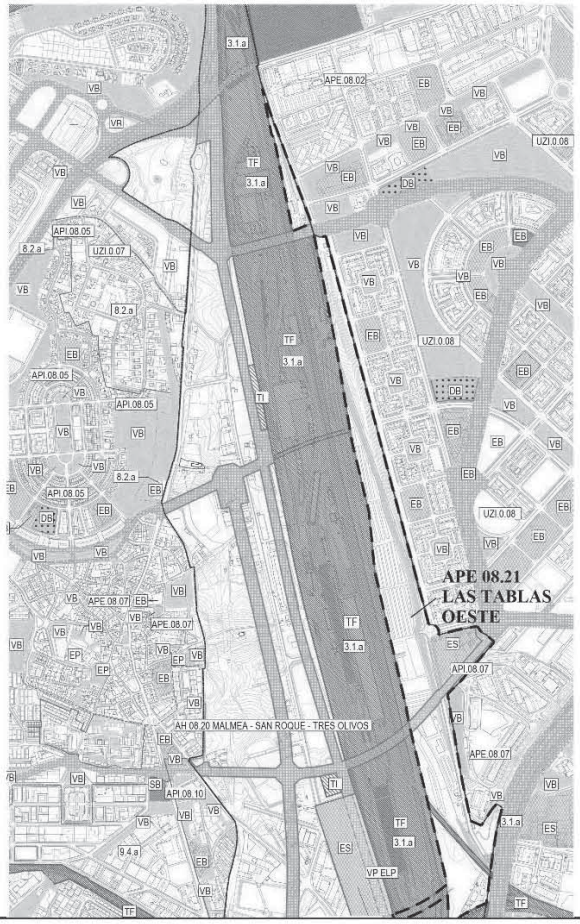
[3] En cumplimiento del apartado A5 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 08.21 LAS TABLAS OESTE	PLANO/HOJA
	O-37/7/4 O-45/1/4/5

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH 08.21 LAS TABLAS OESTE
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	304.976
USO GLOBAL	SERVICIOS TERCIARIOS
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS	APE 08.21

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (georreferenciado en coordenadas UTM)



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA

Definen sus límites el nudo de Manoteras, la vía de servicio de la A-1, el ST-TF y los ámbitos del UZI Las Tablas y del API Polígono I Carretera de Burgos. Da una cierta continuidad a las tramas anexas, bloques terciarios de 12 plantas de altura en Las Tablas Oeste, en continuidad con la actividad terciaria del eje de la A-1, y de 12 plantas (como la altura de la edificación correspondiente a la norma zonal 5 grado primero) en las manzanas residenciales al noreste. Remata el tejido urbano descrito resolviendo su contacto con el mismo y ayudando a reequilibrar déficits urbanos existentes.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / CUALIFICADOS	NORMATIVA DE REGULACIÓN	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN/ PONDERACIÓN
SERVICIOS TERCIARIOS OFICINA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ CARPETA ESPECÍFICA APE 08.21	1,00
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL		0,88
RESIDENCIAL VL		1,00
RESIDENCIAL VPPB		0,34
RESIDENCIAL VPPL		0,47

BOCM-20200731-40

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH 08.21 LAS TABLAS OESTE	PLANO/HOJA
	O-37/7/4 O-45/1/4/5

DATOS INCIALES	
SUPERFICIE DE SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA EXISTENTES	La situación actual de los suelos públicos existentes se describe en el apartado 19.1 "Situación de los suelos incluidos en el ámbito espacial de la modificación" de la Memoria descriptiva y justificativa.[4]
REDES PÚBLICAS EXISTENTES[5] (m^2s)	
LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	58.130
LOCAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	21.302
LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS	20.857
TOTAL	100.289

DATOS FINALES		
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)		304.976
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		211.992
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m^2cug)		200.511,11
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR (m^2c / m^2s)		0,69511
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m^2cug / m^2s)		0,65746
SUPERFICIE EDIFICADA EXISTENTE (m^2c)		0
SUPERFICIE DE SUELO DE REDES PÚBLICAS PREVISTAS (m^2s) (en cota urbana)[6]		
REDES LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	33.032
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	26.649
	INFRAESTRUCTURAS	43.106
	TOTAL RL	102.787
REDES GENERALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	0
	INFRAESTRUCTURAS	4.818
	TOTAL RG	4.818
REDES SUPRAMUNICPALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	0
	INFRAESTRUCTURAS	0
	TOTAL RS	0
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m^2s)		102.787
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m^2cug)		200.511,11
ESTÁNDAR DE REDES LOCALES (m^2s / m^2cug)		0,5126

[4] En cumplimiento del apartado A5 del Anexo de condiciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del PG97.

[5] El ámbito incluye, para favorecer la integración urbana y un remate de borde adecuado, suelos de redes públicas existentes de los ámbitos colindantes API 08.07 Polígono I Carretera de Burgos y UZI 0.08 Las Tablas

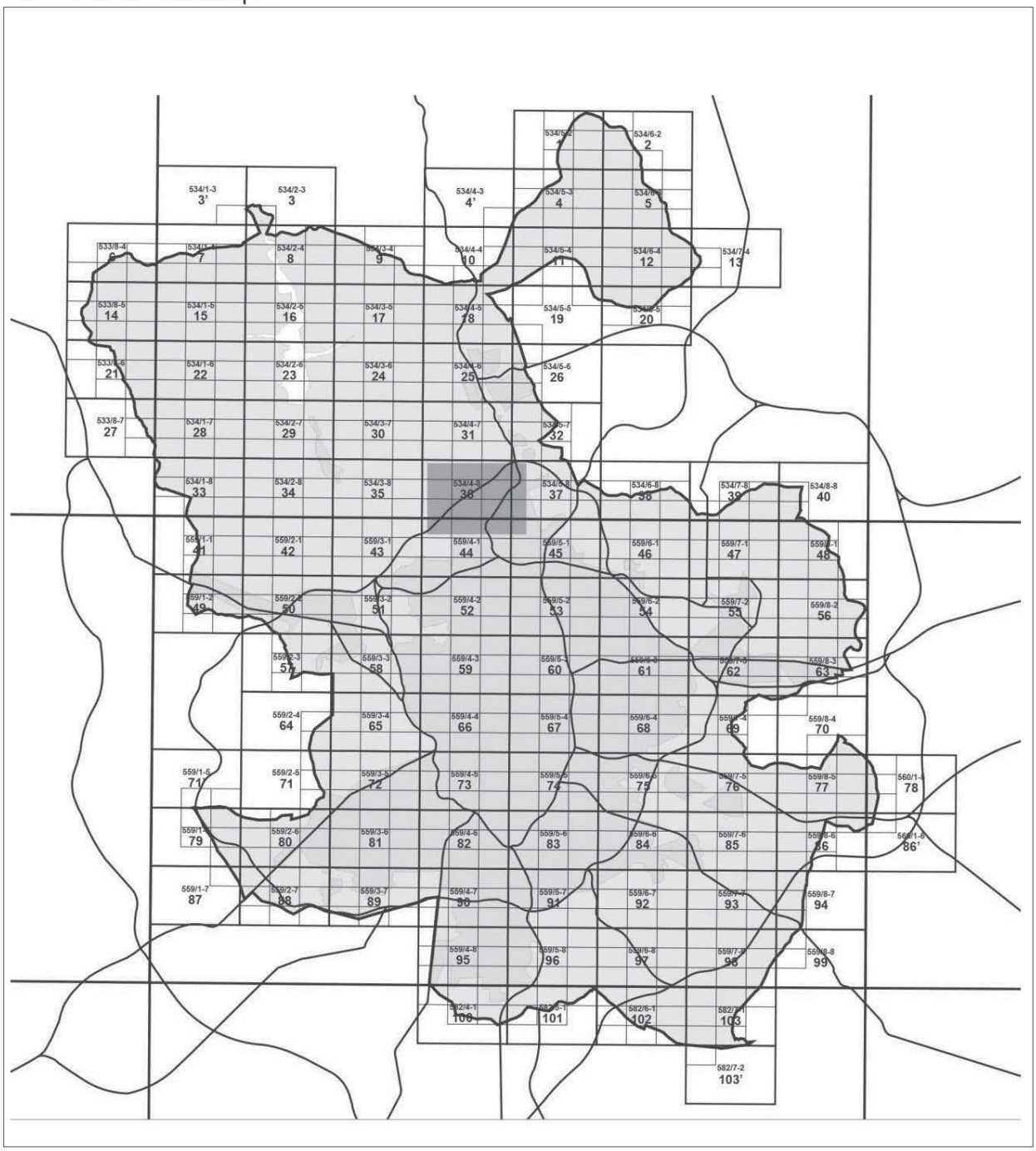
[6] Sólo las superficies de suelo de redes de nueva creación, computables a efectos de cumplimiento del art 36.6. de la LSCM. No icnluyen las redes existentes

BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable incorporado	**UZI**

Código del Plan General:			**UZI.0.07**
Nombre:			MONTECARMELO (PP II.2)
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL
Distrito:	FUENCARRAL	Hoja referencia del Plan General:	36,37,44

Situación en el municipio

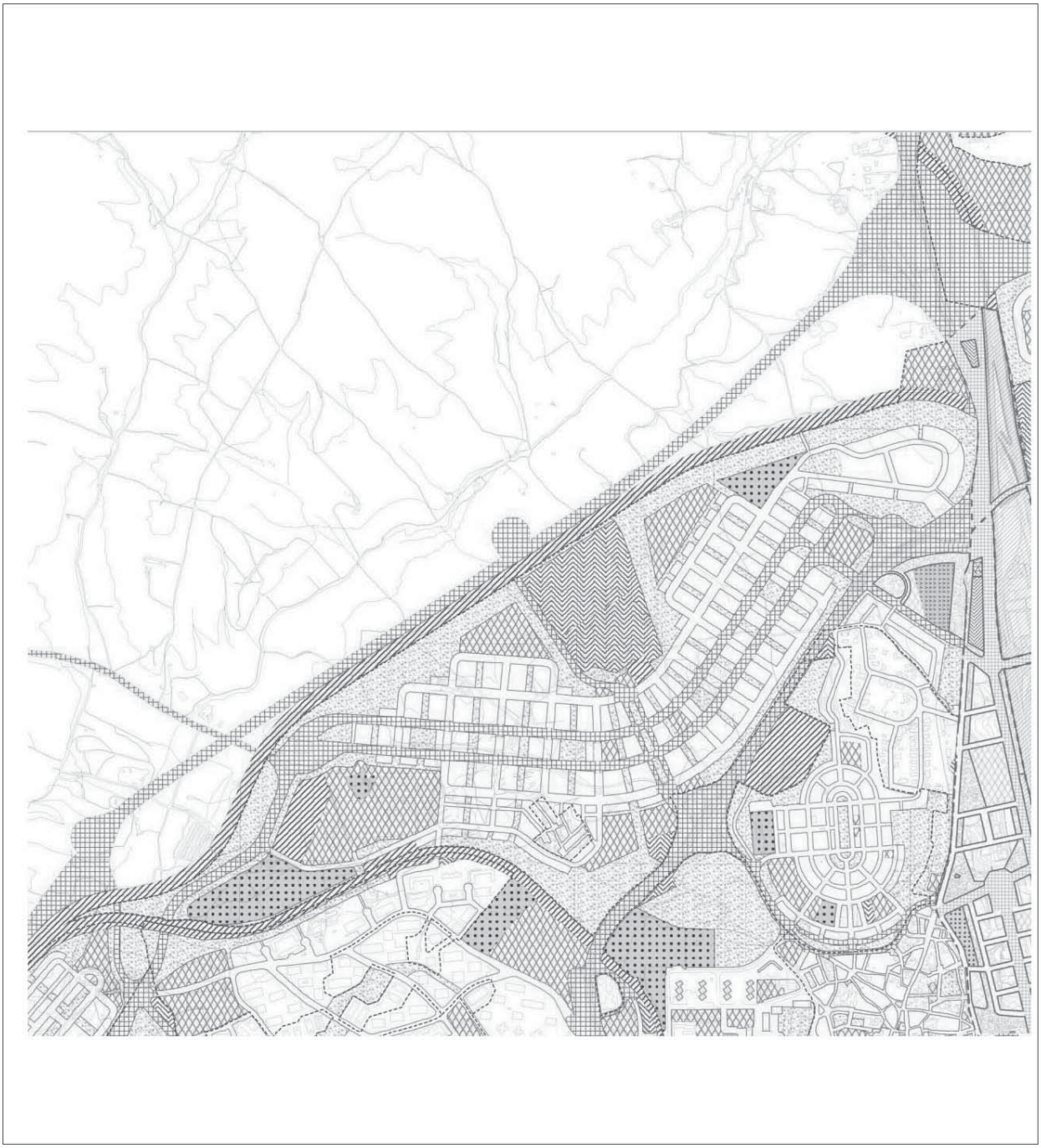


BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN · SUELO URBANIZABLE	
Suelo urbanizable incorporado	**UZI**

Código de Plan General:			**UZI.0.07**
Nombre:			MONTECARMELO (PP II.2)
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL
Distrito:	FUENCARRAL	Hoja de referencia del Plan General:	36,37,44

Delimitación del ámbito de ordenación



BOCM-20200731-40

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN · SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable incorporado — UZI

Condiciones particulares

Código del Plan General:			**UZI.0.07**
Nombre:			MONTECARMELO (PP II.2)
Figura de ordenación:			PLAN PARCIAL
Distrito:	FUENCARRAL	Hoja referencia del Plan General:	36,37,44

1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Planeamiento básico del área

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
92/079	711/92/14450 MPG.PAU II-2.(M-776).		5/06/95 DF

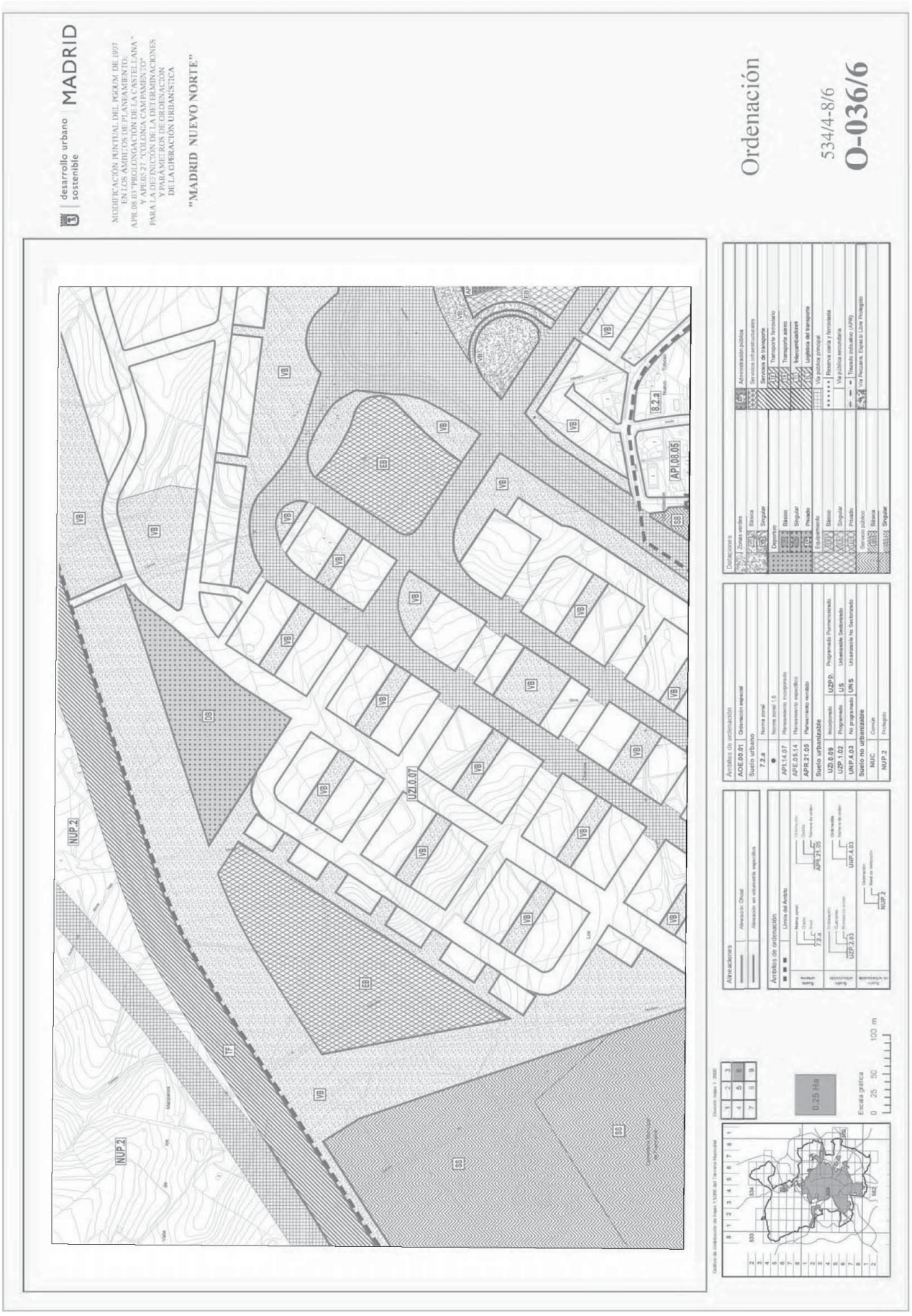
Desarrollos y/o modificaciones

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	FIGURA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
93/094	711/93/03047	PAU	PAU.II-2.	24/05/95 DF
93/095	711/93/03048	PP	PP.DEL PAU II-2.	28/07/95 DF
95/064	711/96/22260	PAU	MPAU.II-2.	9/09/96 DF
	711/95/22267	MPP	MPP.DEL PP PAU II-2.	29/11/96 DF
	711/95/22996	ERR	ERR.EN LA MPG (M-776) DISTRIBUIDOR NORTE M-40.(N-981).	26/02/96 PR

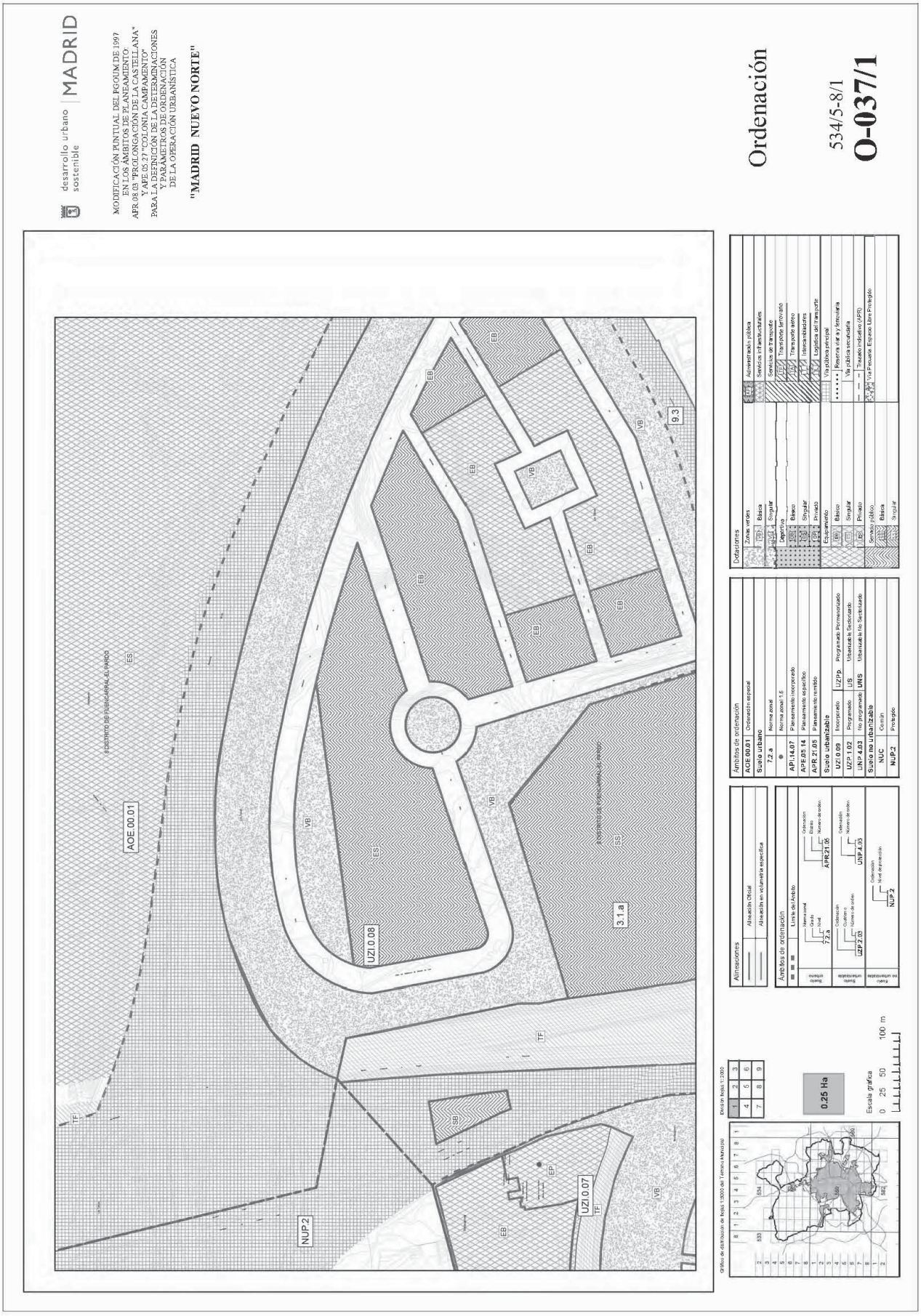
2 OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES

1. EL UZI.00.07 AFECTA CON UN VIARIO UNA PARTE DEL ED.86/13, DESARROLLADO SEGÚN PGOUM 1985, DEL BARRIO DE LAS ALAMEDILLAS. ESTA AFECCIÓN LA ASUMIRÁ COMO CARGA EL UZI.00.07.
2. EL NÚMERO DE VIVIENDAS RECOGE LAS PREVISIONES DERIVADAS DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA CAM Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID DE FECHA 12.12.95.
3. SUPERFICIE DEL SECTOR: 2.558.000 M2; SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL ÁMBITO: 500.000 M2; SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL: 991.300 M2.
4. EL PLAN PARCIAL ASIGNARÁ CON CARÁCTER PORMENORIZADO LOS SUELOS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, MANTENIENDO LOS PORCENTAJES DE VIVIENDA PROTEGIDA ESTABLECIDOS EN EL CONVENIO SUSCRITO POR LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 1995.
5. LA ACTUACIÓN PONDRÁ A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, TERMINADOS Y EN ESTADO DE FUNCIONAMIENTO LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES A LAS REDES GENERALES DEL TERRITORIO.
6. POR EFECTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997 EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APR 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE", SE REORDENAN LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS 55.1, 55.2 Y 55.3, SEGÚN QUEDA RECOGIDO EN LAS HOJAS O-036/6, O-037/4, G-036/6 y G-0.37/4 DE LOS PLANOS DEL PLAN GENERAL

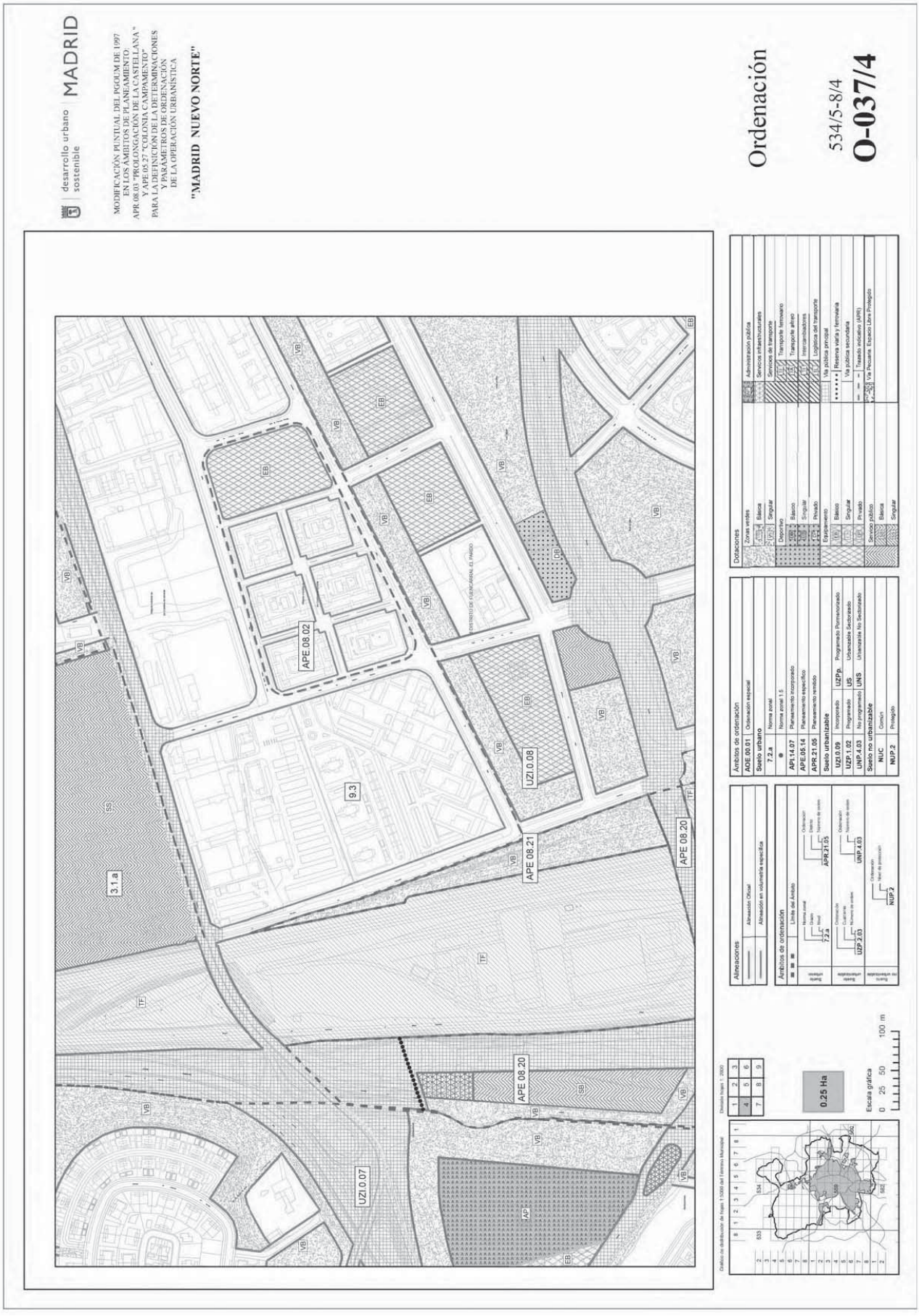
BOCM-20200731-40



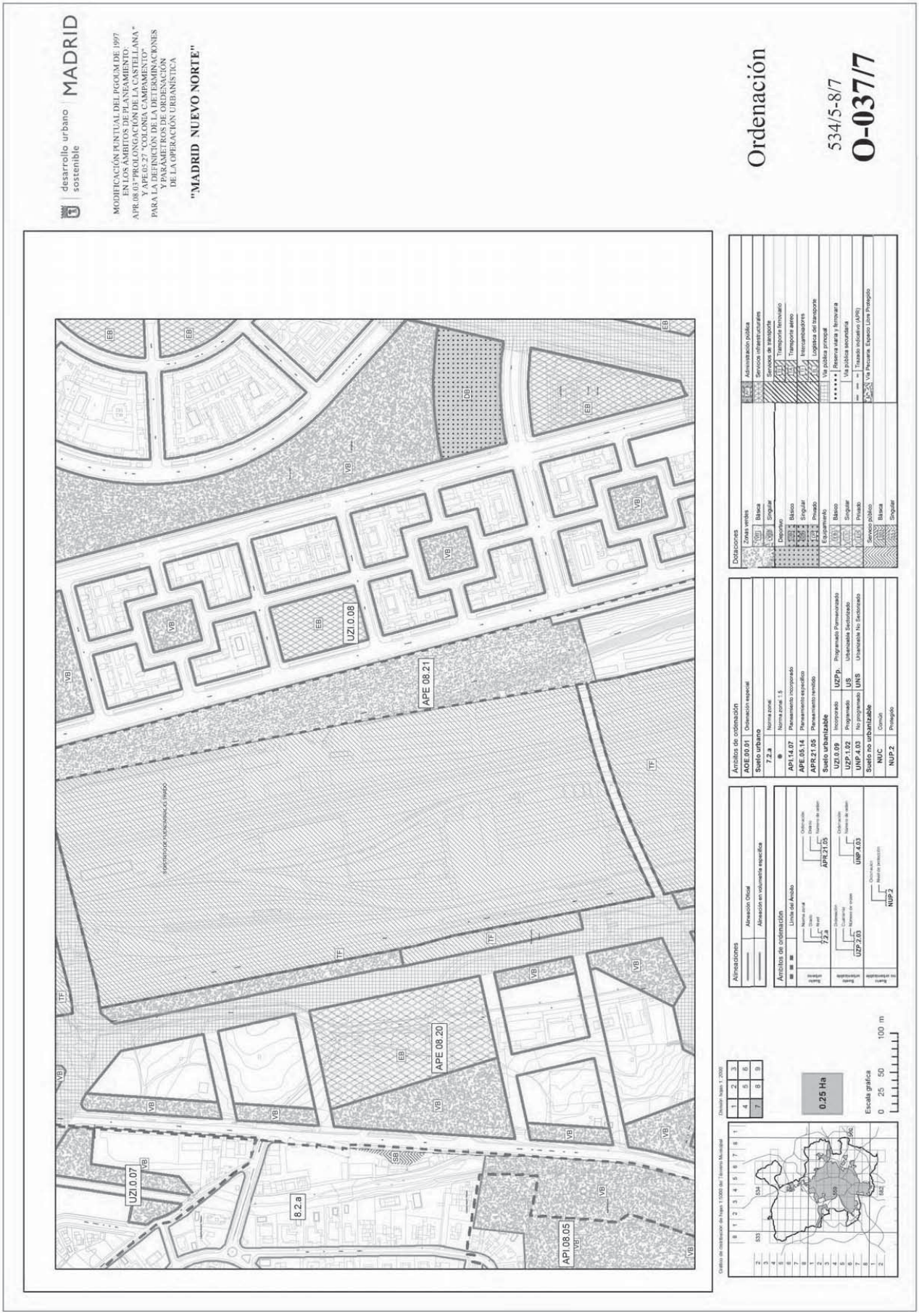
BOCM-20200731-40



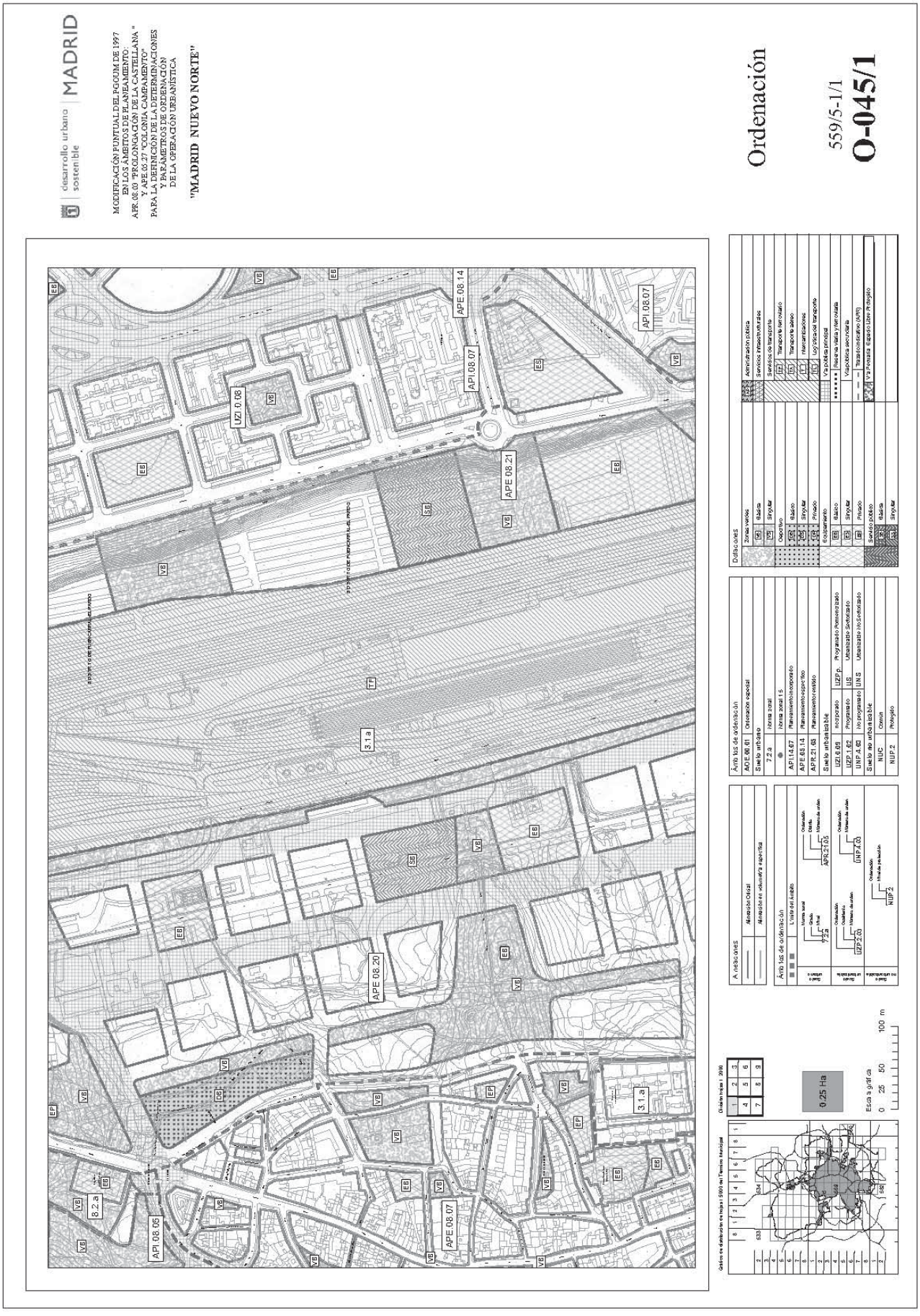
BOCM-20200731-40



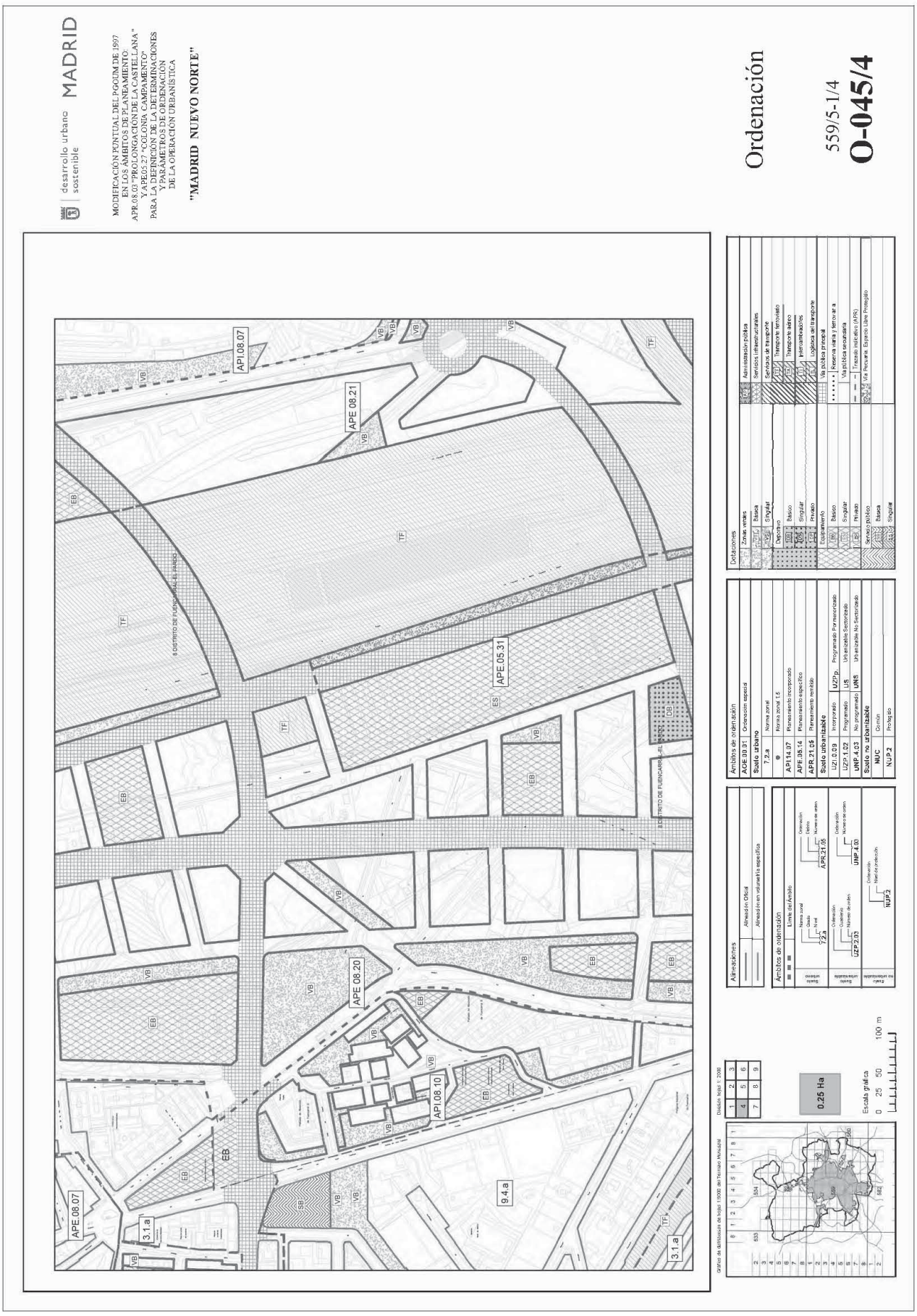
BOCM-20200731-40



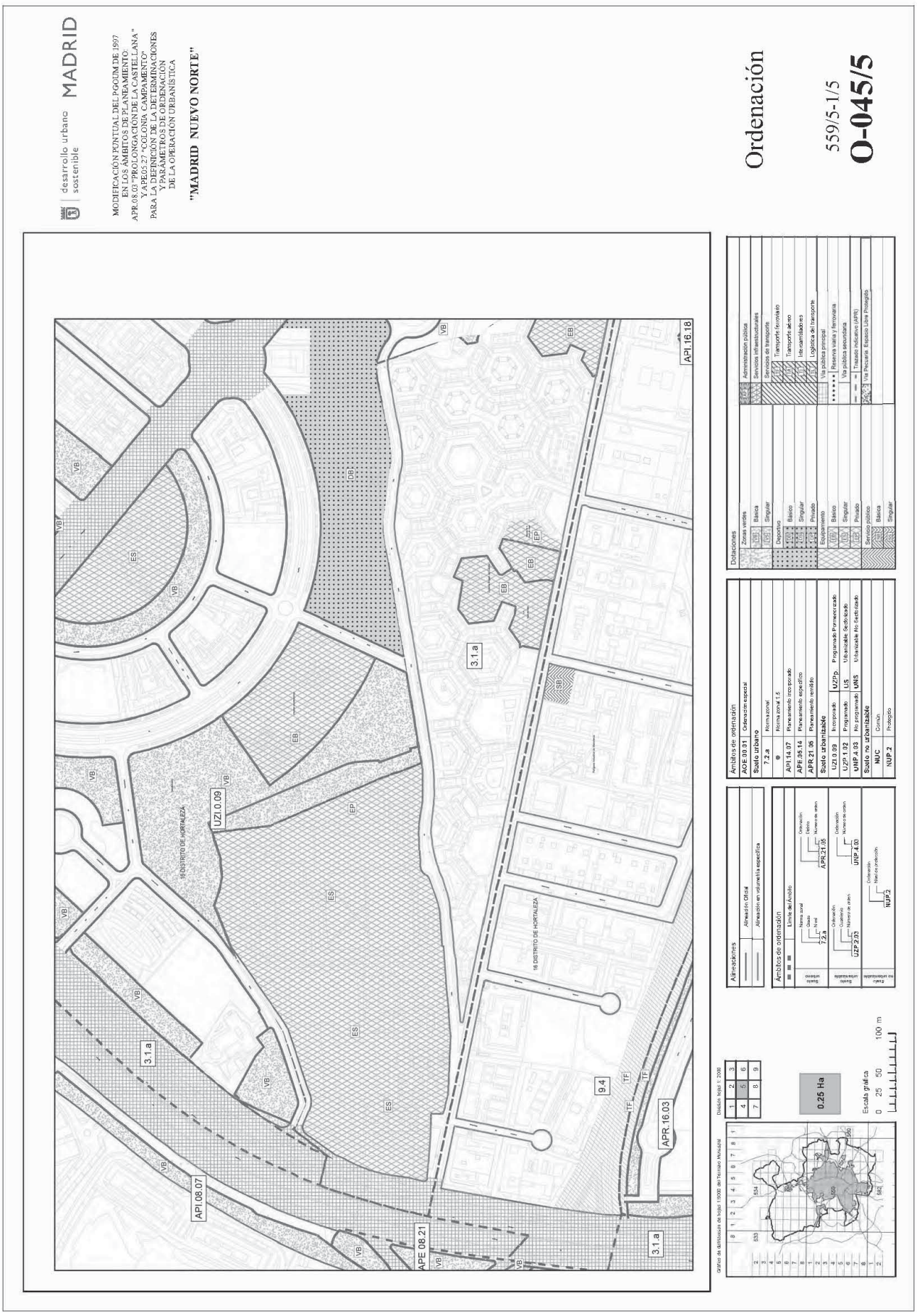
BOCM-20200731-40



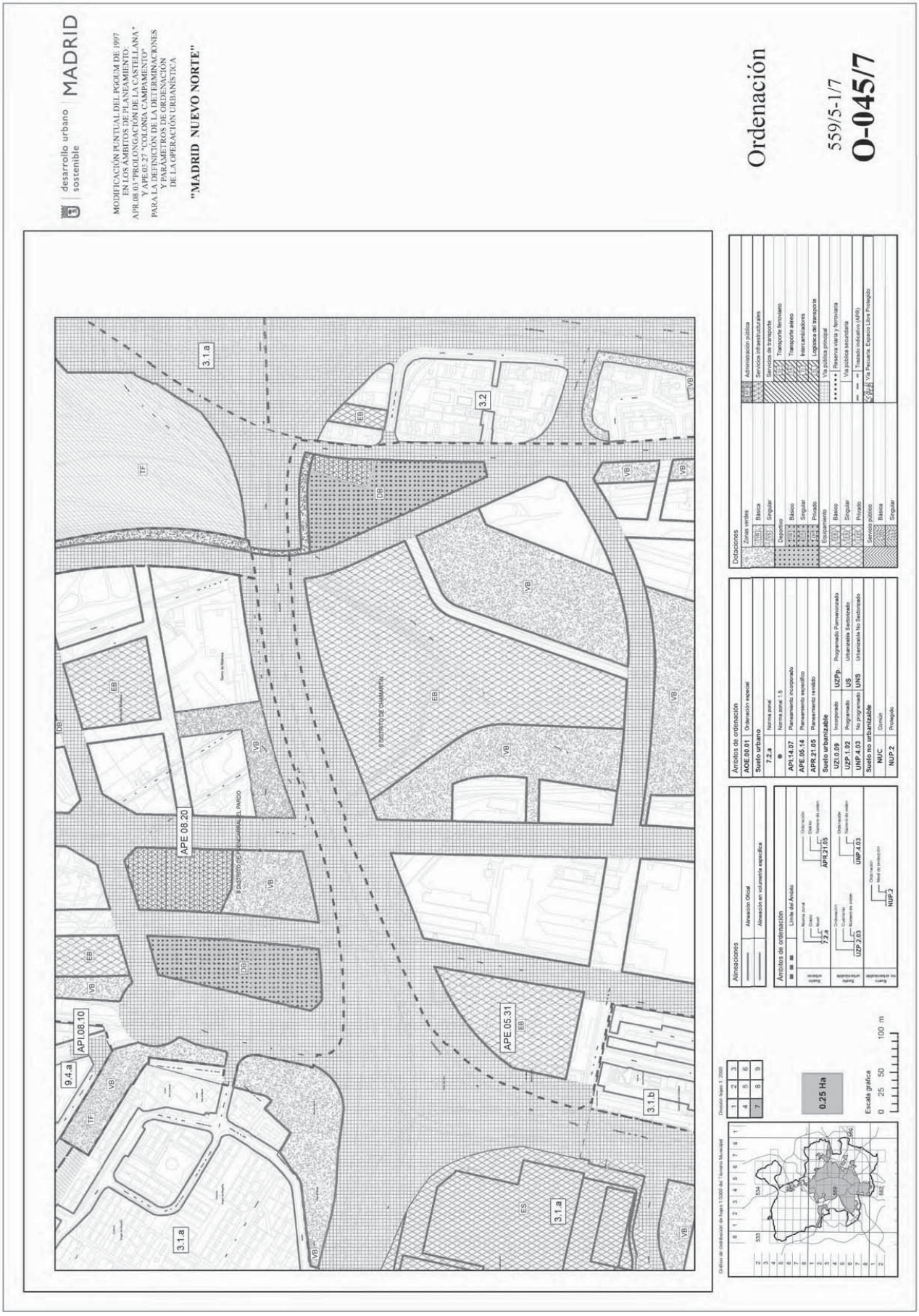
BOCM-20200731-40



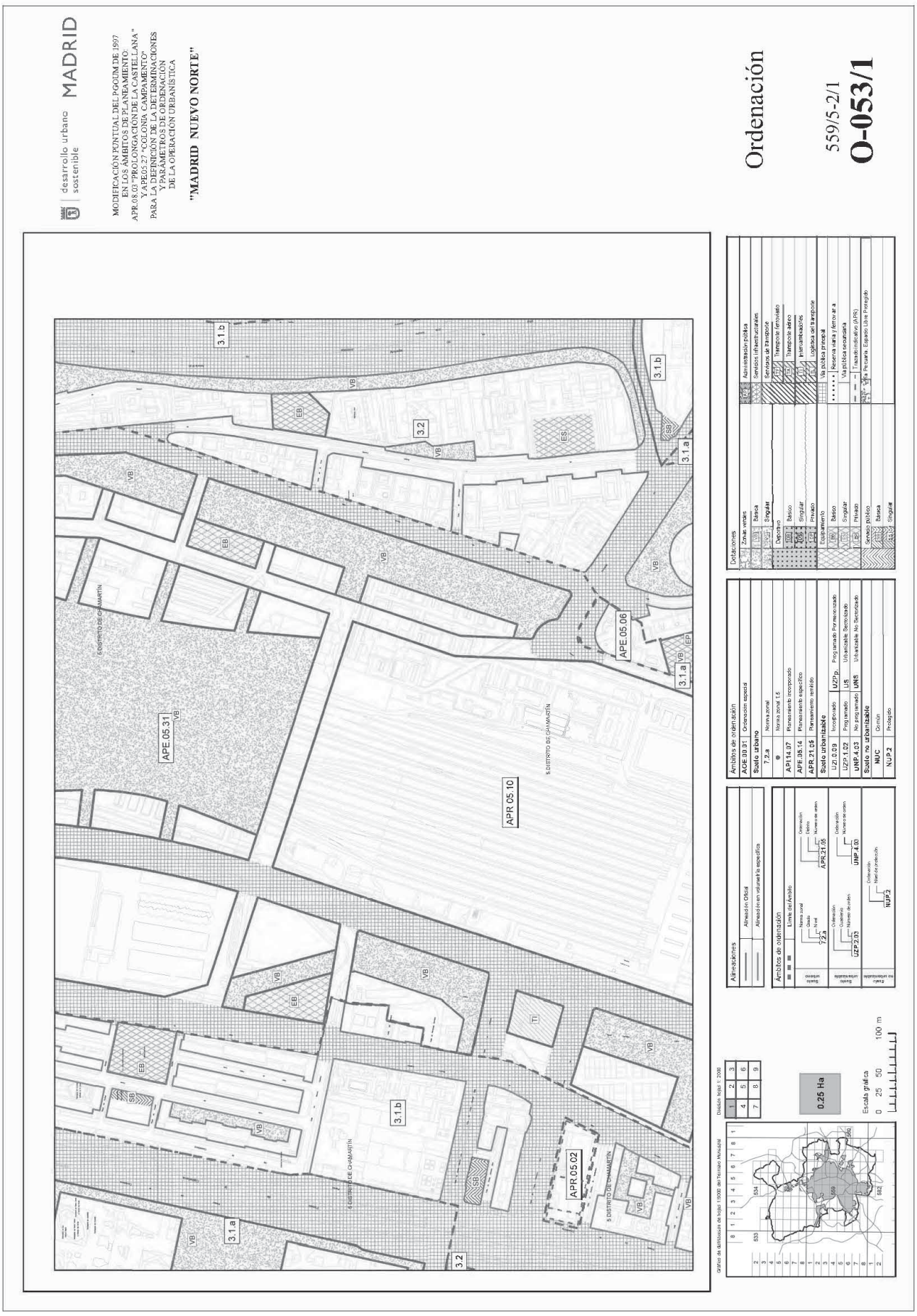
BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40



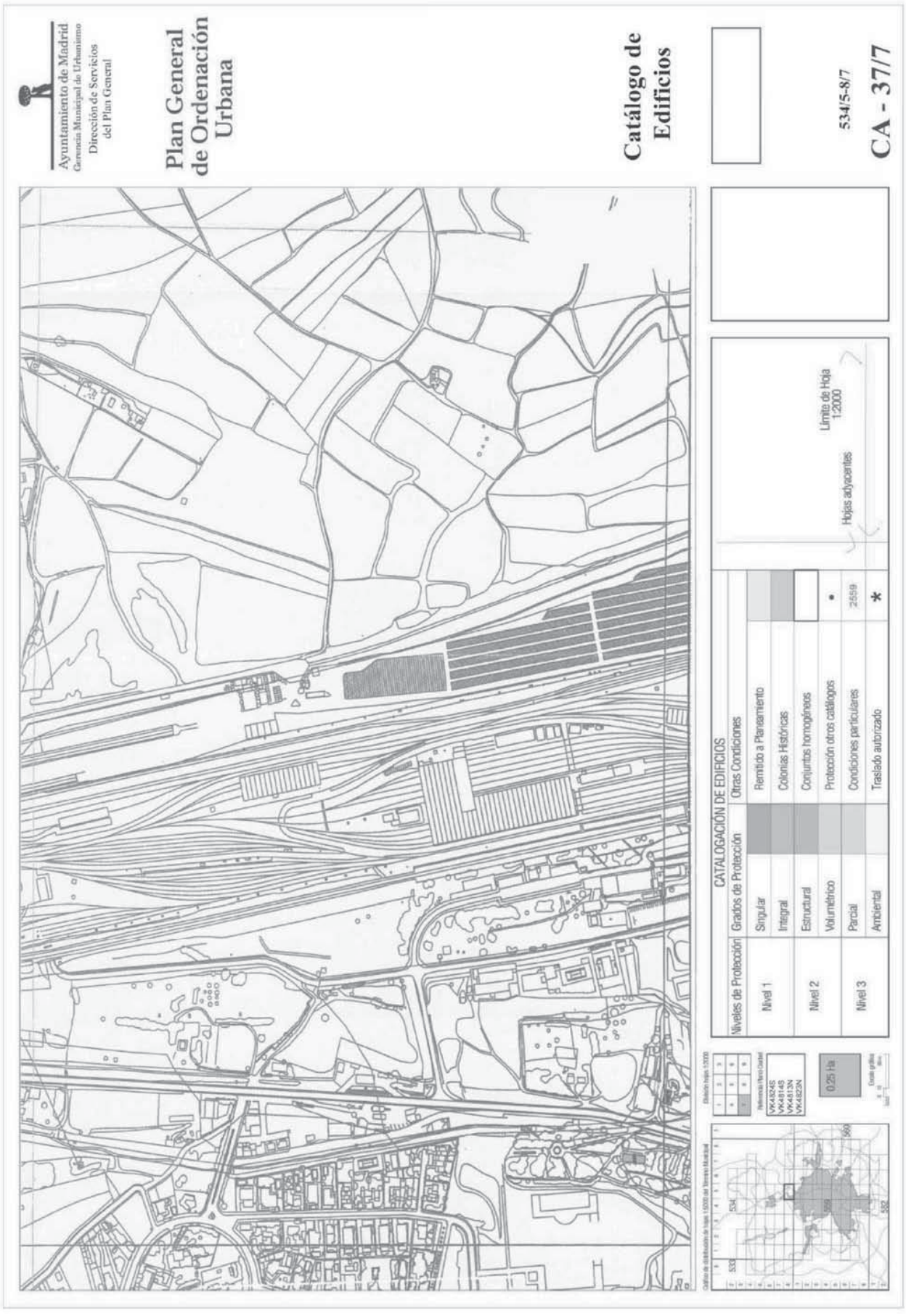
BOCM-20200731-40



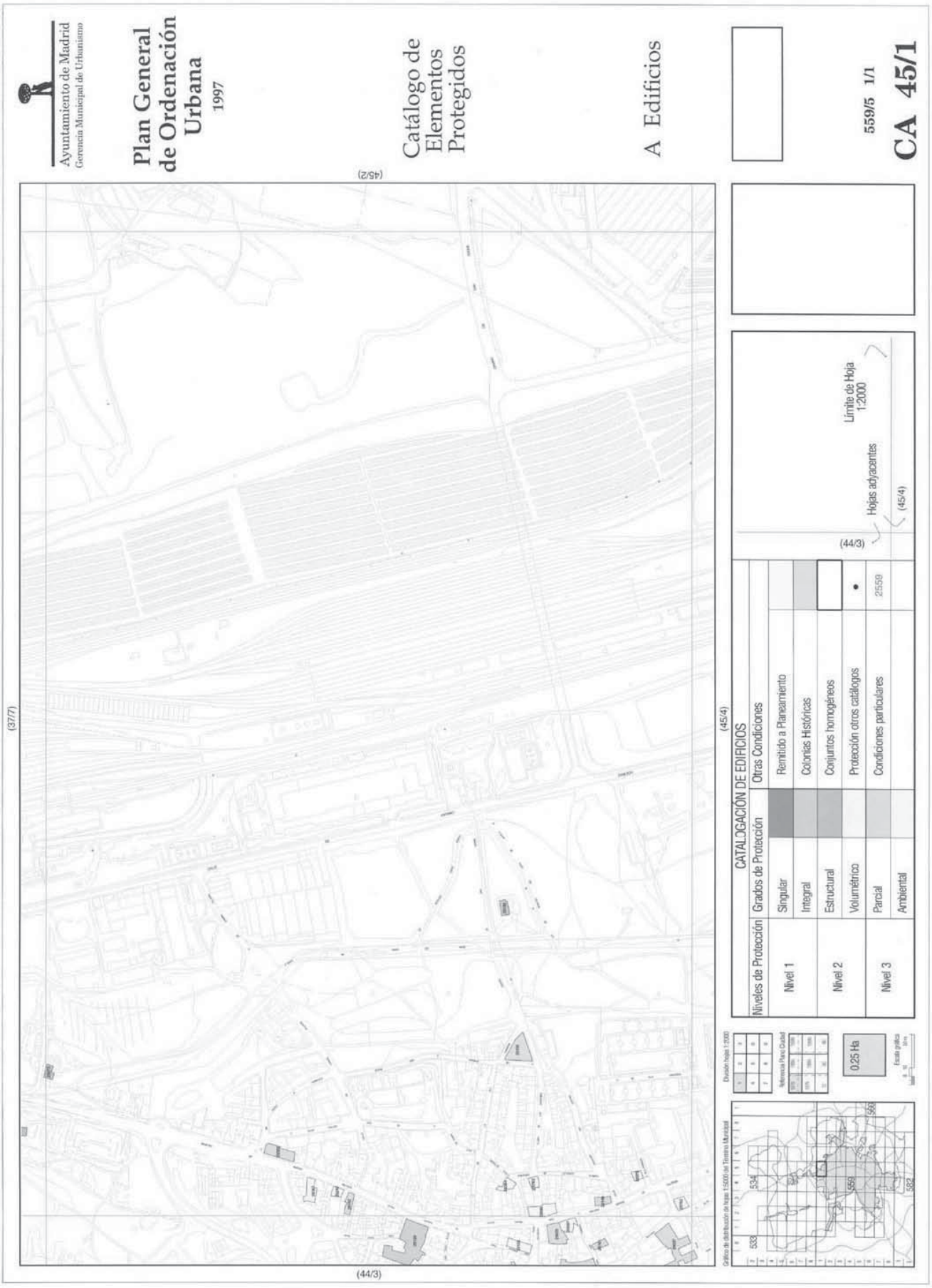
BOCM-20200731-40

2.5. CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

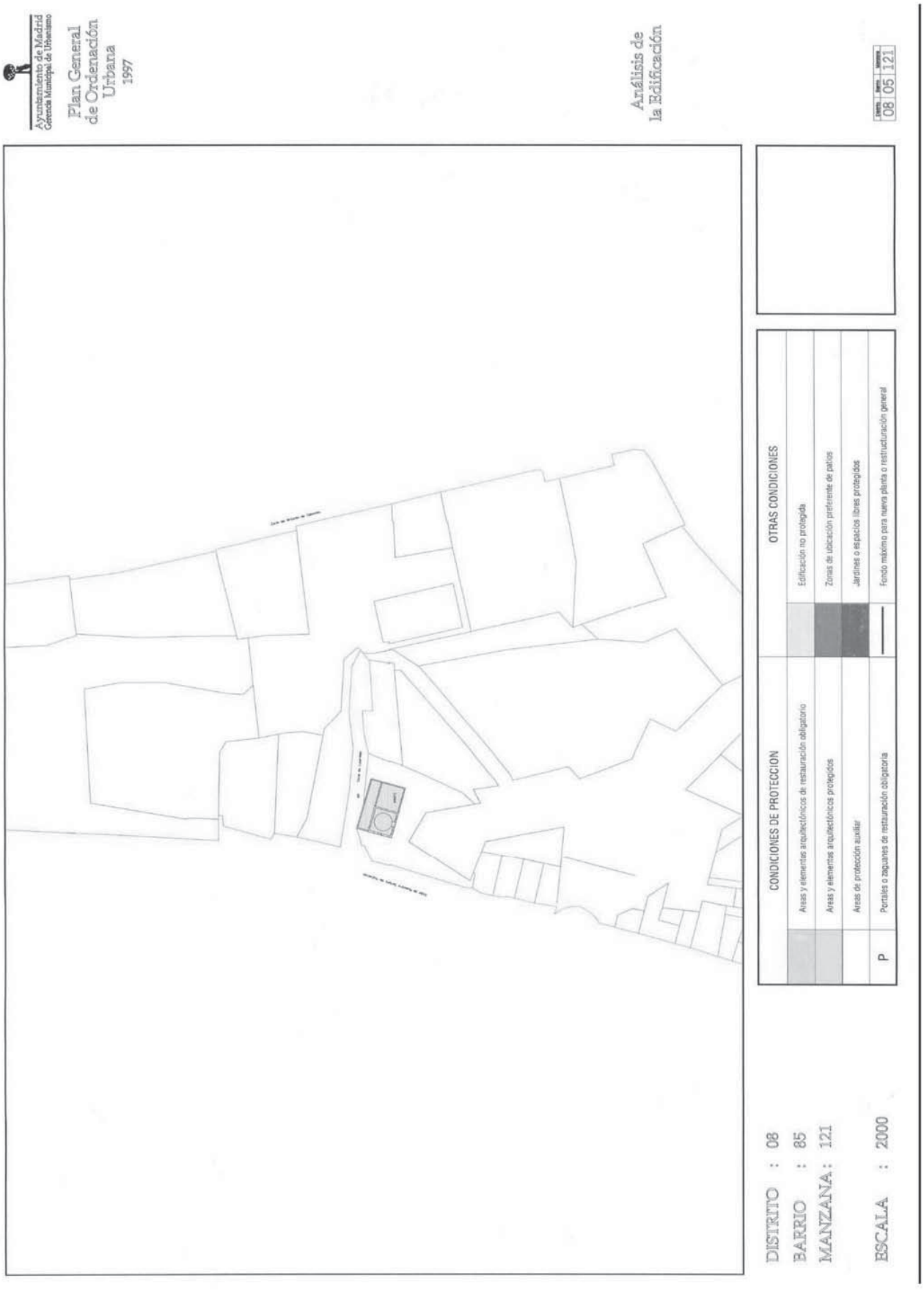
BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40

Código	*Dirección*	*Nº*	*Nivel*
13913	Calle López de Hoyos	5	Parcial(*)
13922	Calle López de Hoyos	6	Parcial(*)
13912	Calle López de Hoyos	7	Parcial
13911	Calle López de Hoyos	9	Parcial
13910	Calle López de Hoyos	11	Parcial(*)
13909	Calle López de Hoyos	13	Parcial
10219	Calle López de Hoyos	36-38	Parcial
29265	Calle López de Hoyos	71	Parcial
29266	Calle López de Hoyos	87	Parcial
29267	Calle López de Hoyos	89	Parcial
13914	Calle López de Hoyos	1	Integral
29268	Calle López de Hoyos	108	Ambiental
29394	Calle López de Hoyos	113	Parcial
29269	Calle López de Hoyos	139	Estructural
29270	Calle López de Hoyos	166	Estructural
29264	Calle López de Hoyos	65-67	Ambiental
30144	Calle López Grass	3	Ambiental
30145	Calle López Grass	5	Ambiental
06079	Calle López Silva	2	Parcial(*)
05950	Calle López Silva	3	Parcial(*)
05949	Calle López Silva	5	Parcial(*)
05948	Calle López Silva	7	Parcial(*)
28083	Calle Lorenzana	3	Parcial
28084	Calle Lorenzana	9	Parcial
01107	Calle Loreto y Chicote	4	Estructural
01108	Calle Loreto y Chicote	6	Parcial
01114	Calle Loreto y Chicote	7	Estructural
01109	Calle Loreto y Chicote	8	Ambiental
01113	Calle Loreto y Chicote	9	Parcial
01095	Calle Loreto y Chicote	10	Estructural(*)
01111	Calle Loreto y Chicote	13	Estructural
29373	Calle Lourdes	sn	Estructural
11125	Calle Lozoya	4	Parcial(*)
11126	Calle Lozoya	6	Parcial(*)
20410	Plaza Luca de Tena	4	Parcial
20463	Plaza Luca de Tena	5	Parcial(*)
20470	Plaza Luca de Tena	8	Parcial(*)
20439	Plaza Luca de Tena	10	Ambiental
20438	Plaza Luca de Tena	11	Ambiental
20437	Plaza Luca de Tena	12	Ambiental
20397	Plaza Luca de Tena	13	Parcial(*)
20396	Plaza Luca de Tena	13E	Parcial(*)
05907	Calle Luciente	3	Estructural(*)
05891	Calle Luciente	4	Parcial(*)
05906	Calle Luciente	5	Parcial(*)
05892	Calle Luciente	6	Parcial
05893	Calle Luciente	8	Ambiental

BOCM-20200731-40

Código	*Dirección*	*Nº*	*Nivel*
04494	Calle San Pedro	4	Parcial(*)
04517	Calle San Pedro	5	Parcial(*)
04495	Calle San Pedro	6	Parcial(*)
04514	Calle San Pedro	7	Parcial(*)
04496	Calle San Pedro	8	Estructural(*)
04535	Calle San Pedro	9	Estructural(*)
04497	Calle San Pedro	10	Parcial(*)
04498	Calle San Pedro	12	Parcial(*)
04583	Calle San Pedro	13	Parcial(*)
04599	Calle San Pedro	19	Ambiental
04562	Calle San Pedro	20	Parcial(*)
04608	Calle San Pedro	21	Ambiental
04563	Calle San Pedro	22	Parcial(*)
04593	Calle San Pedro	26	Parcial(*)
03587	Costanilla San Pedro	2	Singular
03641	Costanilla San Pedro	3	Ambiental
03650	Costanilla San Pedro	5	Parcial
03592	Costanilla San Pedro	6	Parcial(*)
03649	Costanilla San Pedro	7	Parcial
03593	Costanilla San Pedro	8	Parcial(*)
03648	Costanilla San Pedro	9	Estructural(*)
03597	Costanilla San Pedro	14	Parcial
04762	Calle San Pedro Mártir	4	Parcial
04772	Calle San Pedro Mártir	5	Parcial(*)
04763	Calle San Pedro Mártir	6	Parcial
04861	Calle San Pedro Mártir	10	Ambiental
02662	Calle San Quintín	1	Estructural(*)
02564	Calle San Quintín	4	Estructural
02565	Calle San Quintín	6	Parcial
02566	Calle San Quintín	8	Parcial
02567	Calle San Quintín	10	Estructural(*)
28102	Callejón San Rafael	2	Ambiental
28185	Calle San Raimundo	12	Parcial
28186	Calle San Raimundo	51	Ambiental
28187	Calle San Raimundo	53	Ambiental
01038	Calle San Roque	1	Parcial(*)
01037	Calle San Roque	3	Estructural(*)
01036	Calle San Roque	5	Parcial
01085	Calle San Roque	8	Integral
01034	Calle San Roque	9	Singular
07235	Calle San Roque	10	Integral
01086	Calle San Roque	12	Parcial(*)
01087	Calle San Roque	14	Parcial(*)
01088	Calle San Roque	16	Integral
29149	Camino San Roque	sn	Estructural
04076	Calle San Sebastián	2	Singular
05145	Calle San Simón	4	Parcial(*)

BOCM-20200731-40



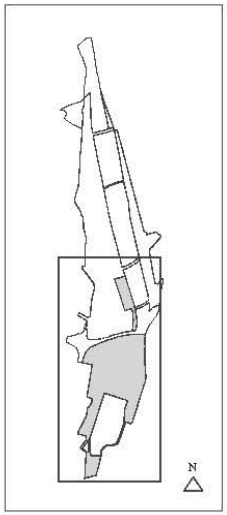
NOTA: En las manzanas y/o parcelas deberán respetarse las servidumbres que se deriven de los Proyectos Técnicos de Urbanización que se redacten en ejecución de planeamiento.

desarrollo urbano sostenible | MADRID

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997 EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APE 01.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA

"MADRID NUEVO NORTE".





Plano modificado en cumplimiento del acuerdo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 23/3/2020 de aprobación definitiva de la MPGOUM 1997 para el área de planeamiento remitido 08.03 "Prolongación de la Castellana" y el área de planeamiento específico 05.27 "Colonia Campamento", Operación Madrid Nuevo Norte.

APE 05.31 - CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN

O - 01

ESCALA 1/12000 0 50 100 250 m

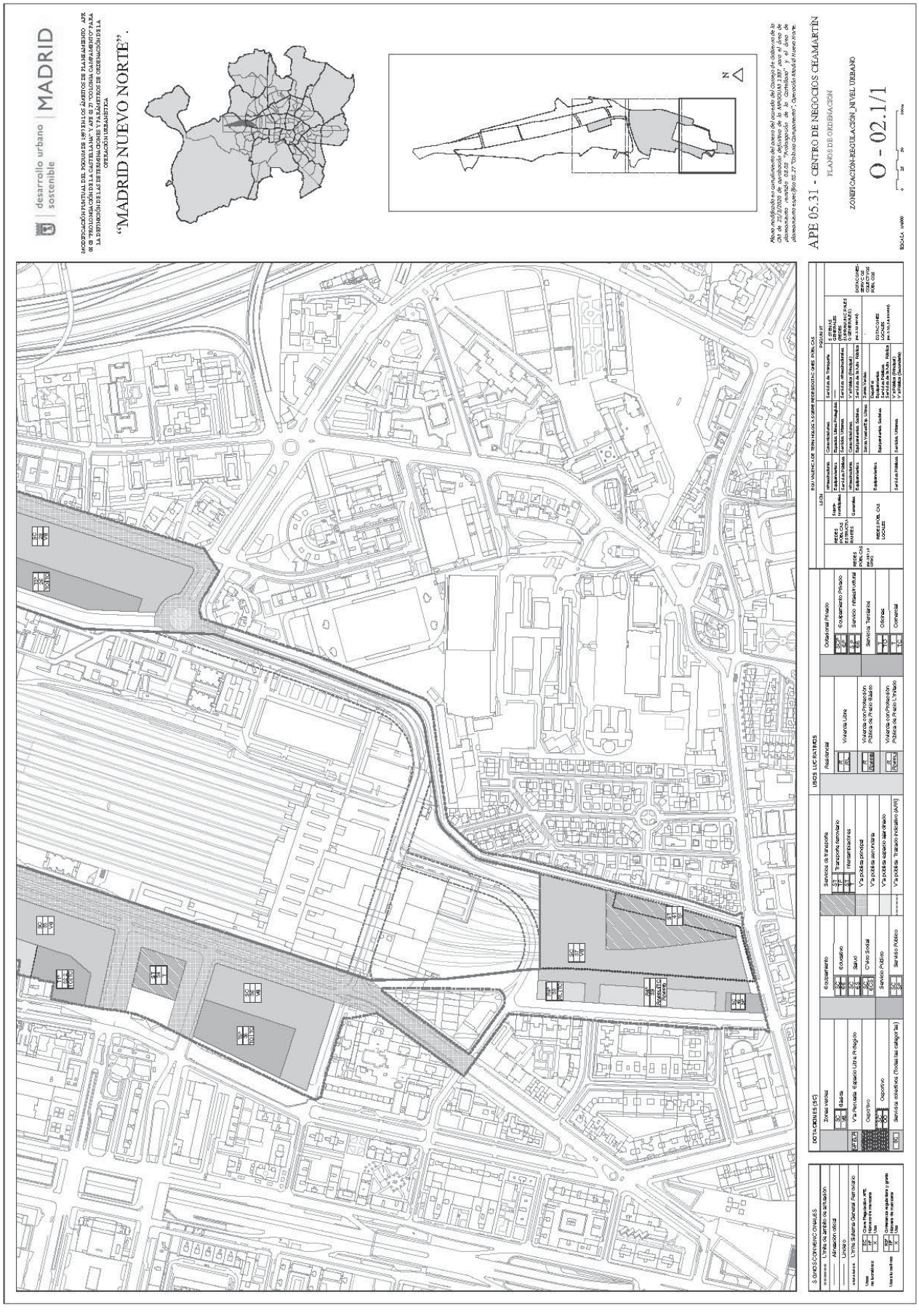
SIGNOS CONVENCIONALES
- Límite de ámbito de actuación
- Alineación oficial
- Unidad
- N Número de manzana
- Parcela edificable afectada con servidumbres (consultar plano O-04)

DOTACIONES (SC)
- Zonas verdes: SC/VB Básica
- VP.P.E.P. Vía Pecuaria. Espacio Libre Protegido
- Deportivo: SC/DD Deportivo
- SC/DD Deportivo
- SC/EQ Servicios colectivos (Todas las categorías)
- Equipamiento: SC/EE Educativo; SC/ES Salud; SC/ECS Cívico Social; SC/SP Servicio Público
- SC/SP Servicio Público
- Servicios de transporte: ST Transporte ferroviario; T/I Intercambiadores; V principal; V secundaria; V ajardinado
- V pública: Trazado indicativo (APR)

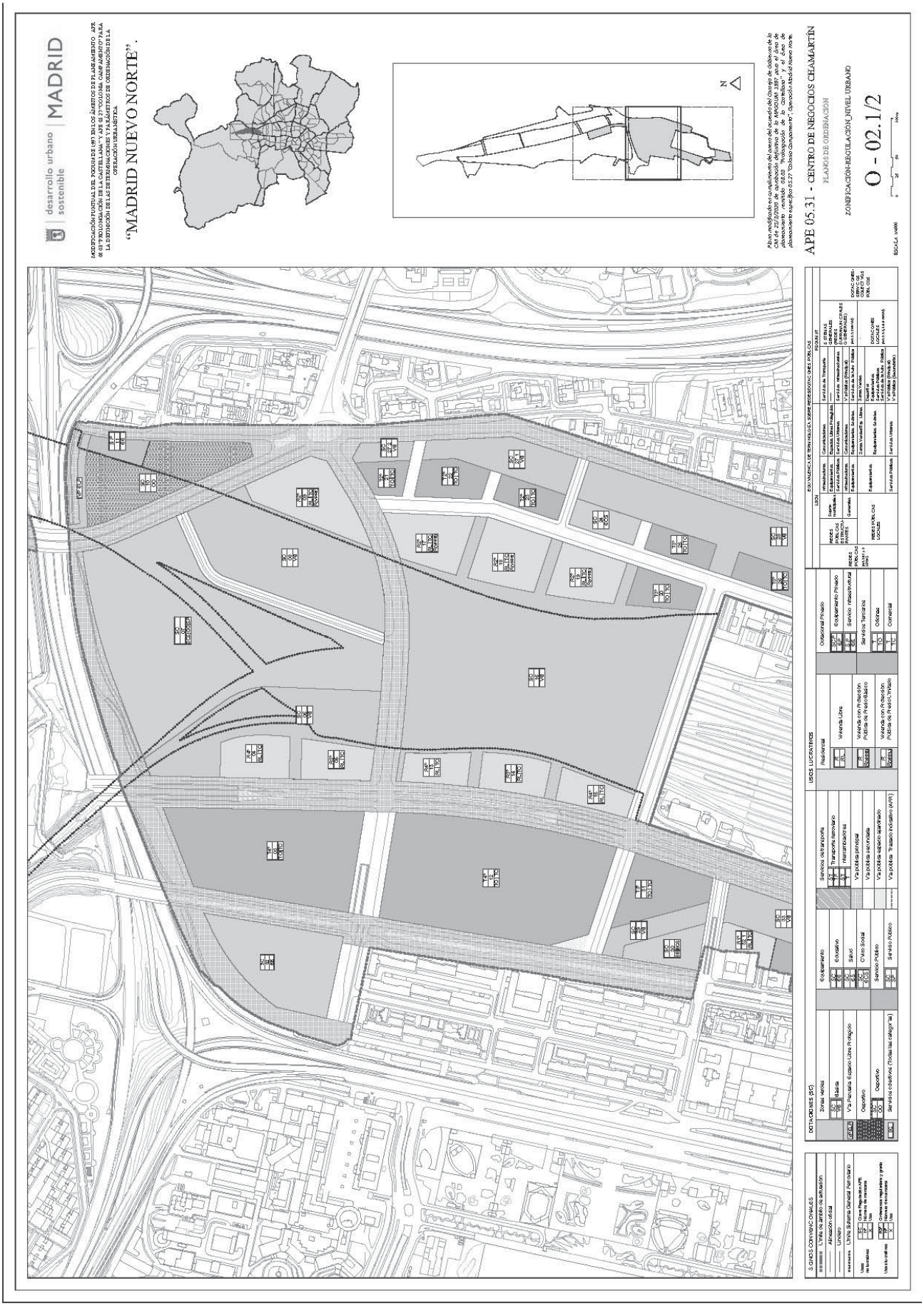
USOS LUCRATIVOS
- Residencial: R/VL Vivienda libre; R/VPBE Vivienda con Protección Pública de Precio Básico; R/VPMA Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado
- Dotacional Privado: SCP/EP Equipamiento Privado; SCP/SI Servicio Infraestructural
- Servicios Terciarios: T/O Oficinas; T/C Comercial

EQUIVALENCIA TERMINOLÓGICA SOBRE REDES DOTACIONALES PÚBLICAS

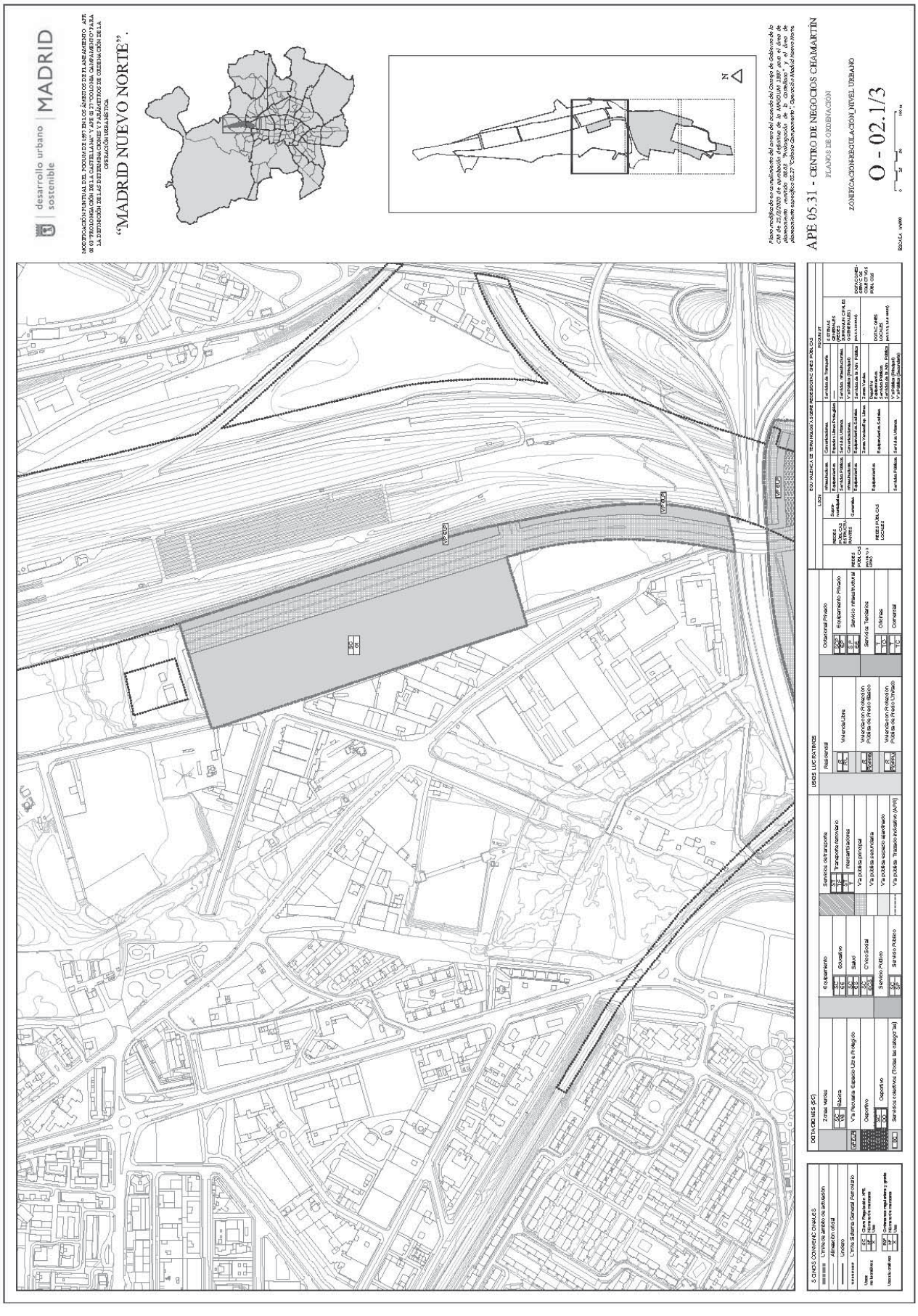
			LSCM		PGOUM 97	
REDES PÚBLICAS (DEL ART. 36.1 LSCM)	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES	Supramunicipales	Infraestructuras	Comunicaciones	Servidos de Transporte	SISTEMAS GENERALES REDES SUPRAMUNICIPALES O GENERALES
			Equipamientos	Espacios Libres Protegidos	——	
			Servidos Públicos	Servidos Urbanos	Servidos Infraestructurales	
		Generales	Infraestructuras	Comunicaciones	V. Pública (Principal)	
			Equipamientos	Equipamientos Sociales	Servidos de la Adv. Pública	(Art. 13.2 NNUU)
	REDES PÚBLICAS LOCALES		Equipamientos	Zonas Verdes/Esp. Libres	Zonas Verdes	DOTACIONES-SERVICIOS COLECTIVOS PÚBLICOS
				Equipamientos Sociales	Deportivo Equipamientos Servidos Públicos Servidos de la Adv. Pública	DOTACIONES LOCALES (Art. 13.3, 13.4 NNUU)
			Servidos Públicos	Servidos Urbanos	V. Pública (Principal) V. Pública (Secundaria)	



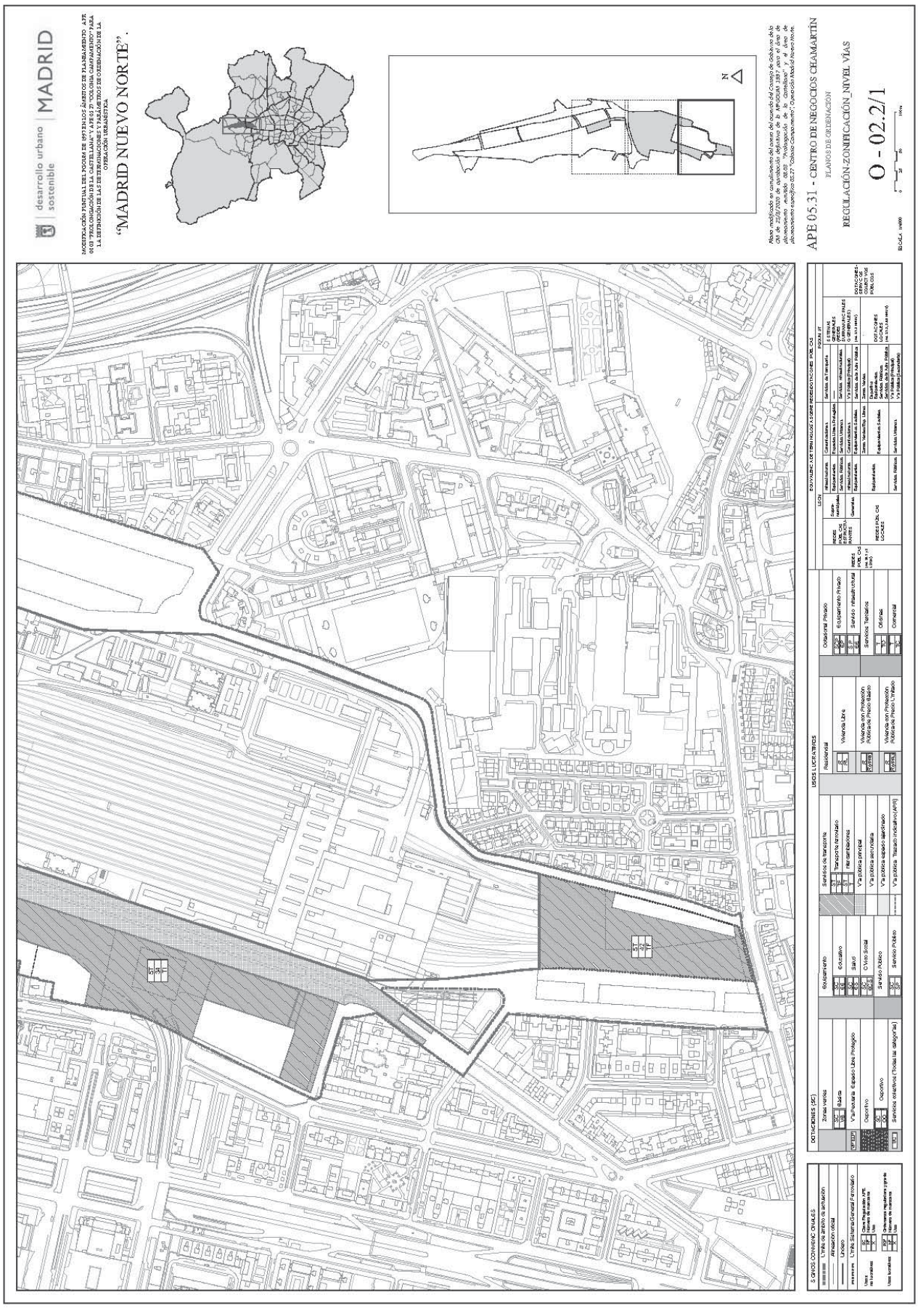
BOCM-20200731-40



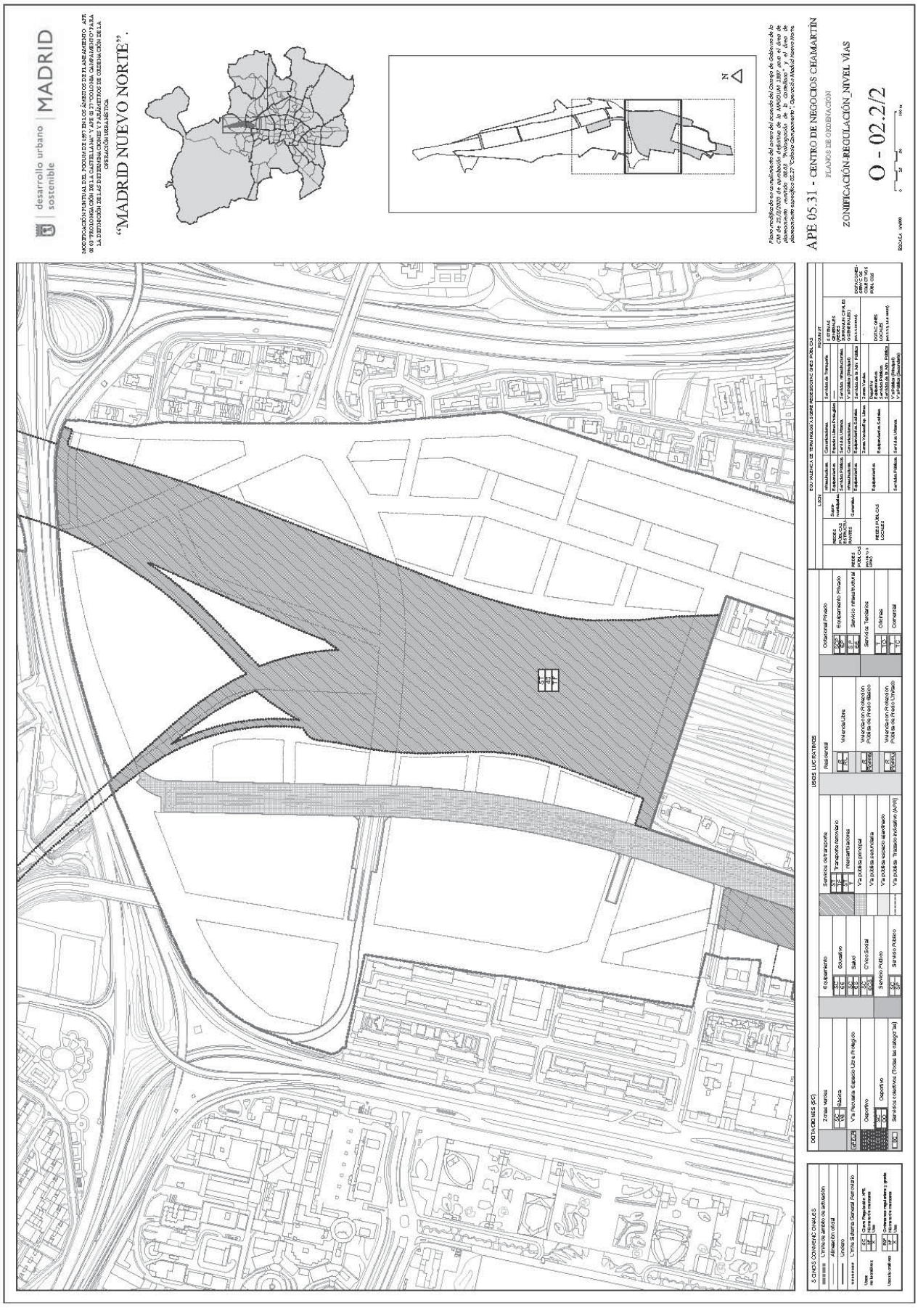
BOCM-20200731-40



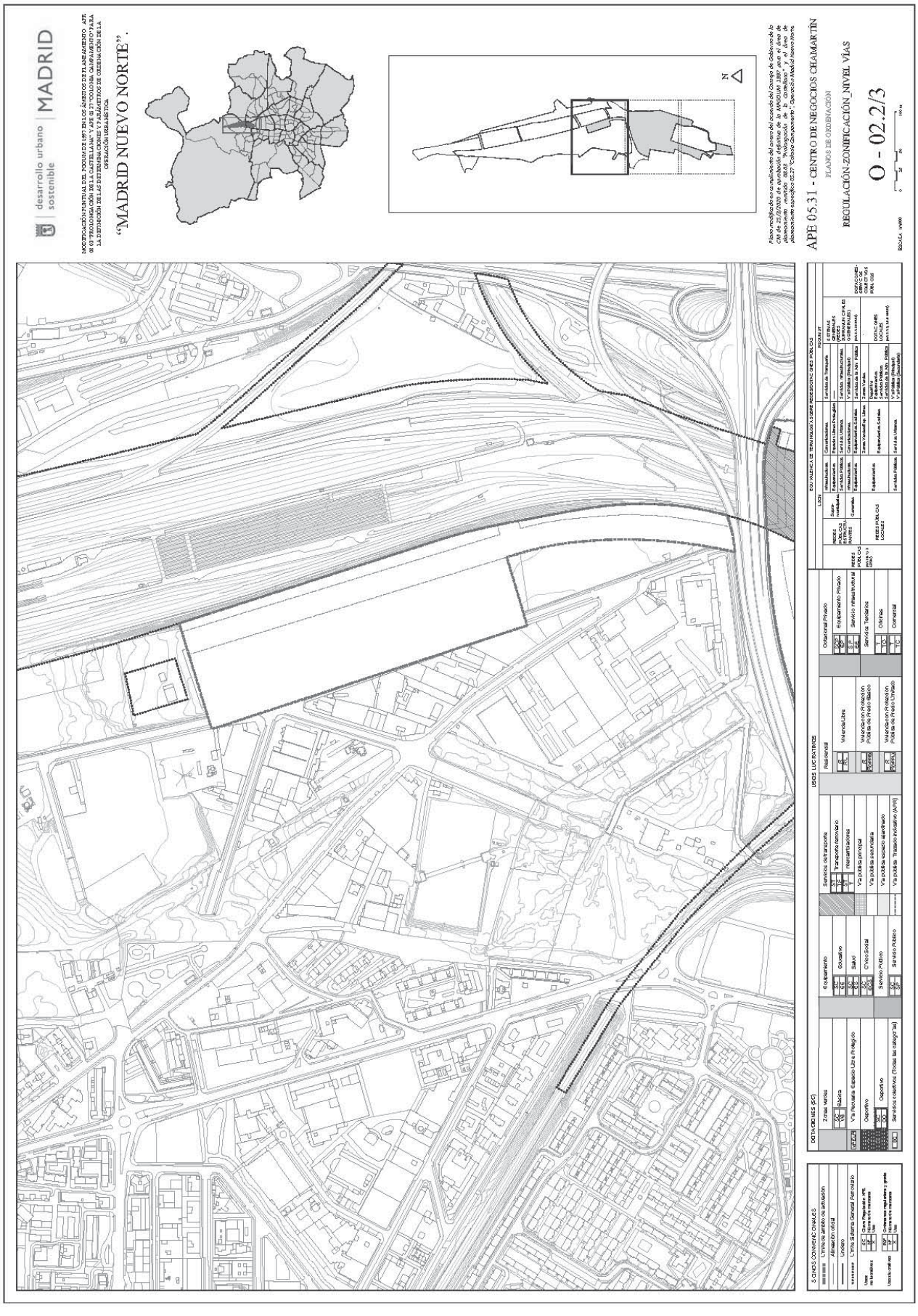
BOCM-20200731-40



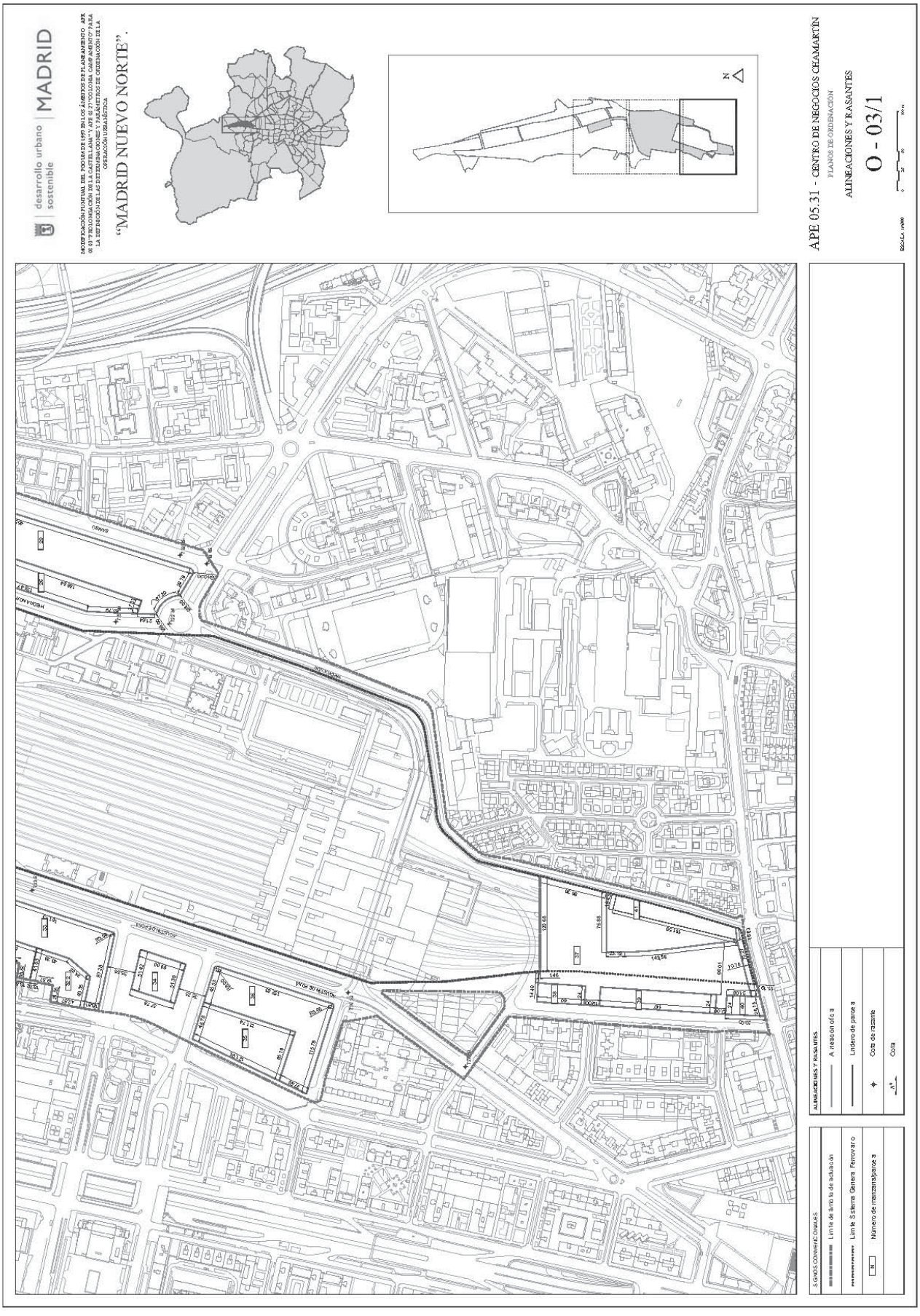
BOCM-20200731-40



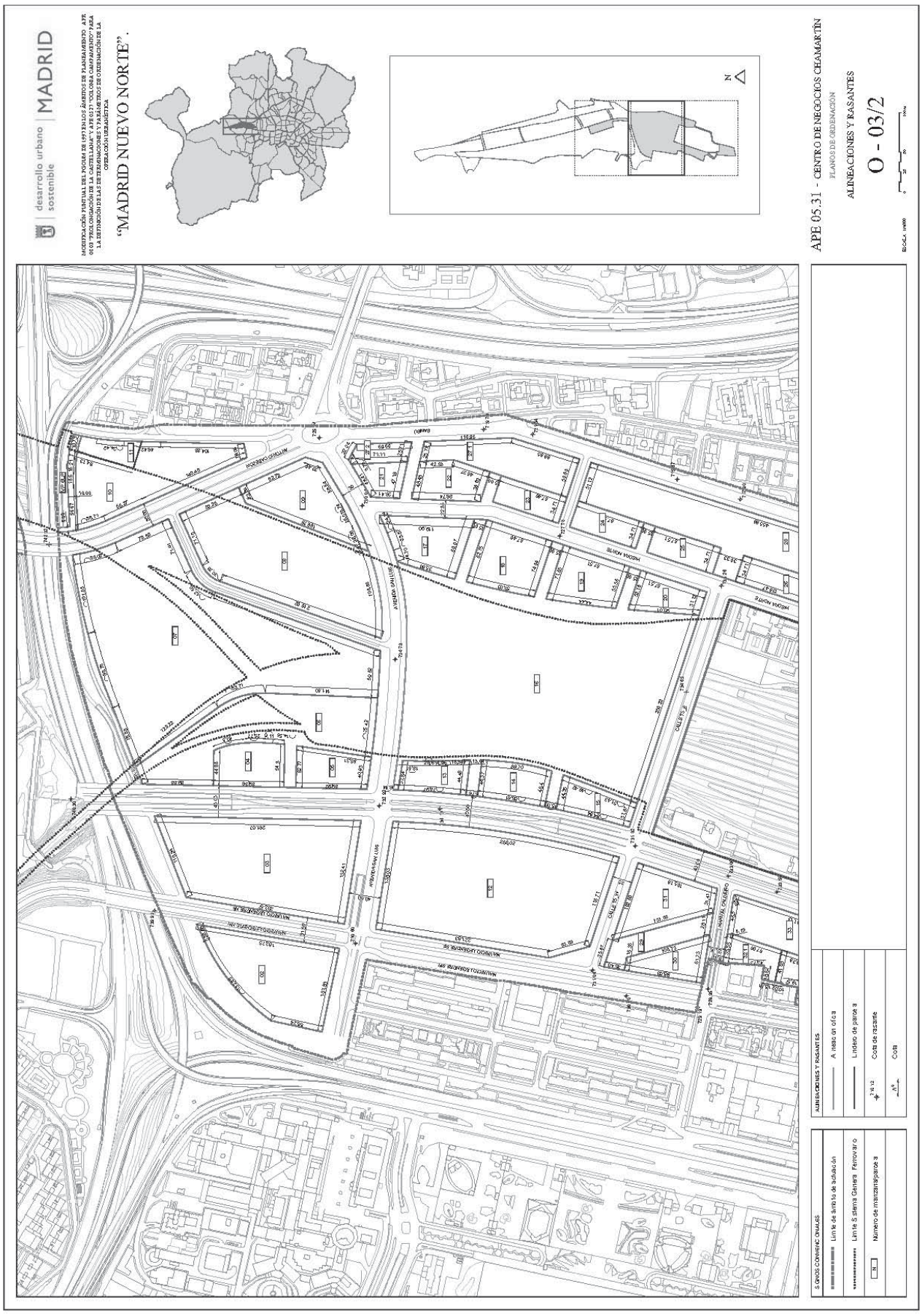
BOCM-20200731-40



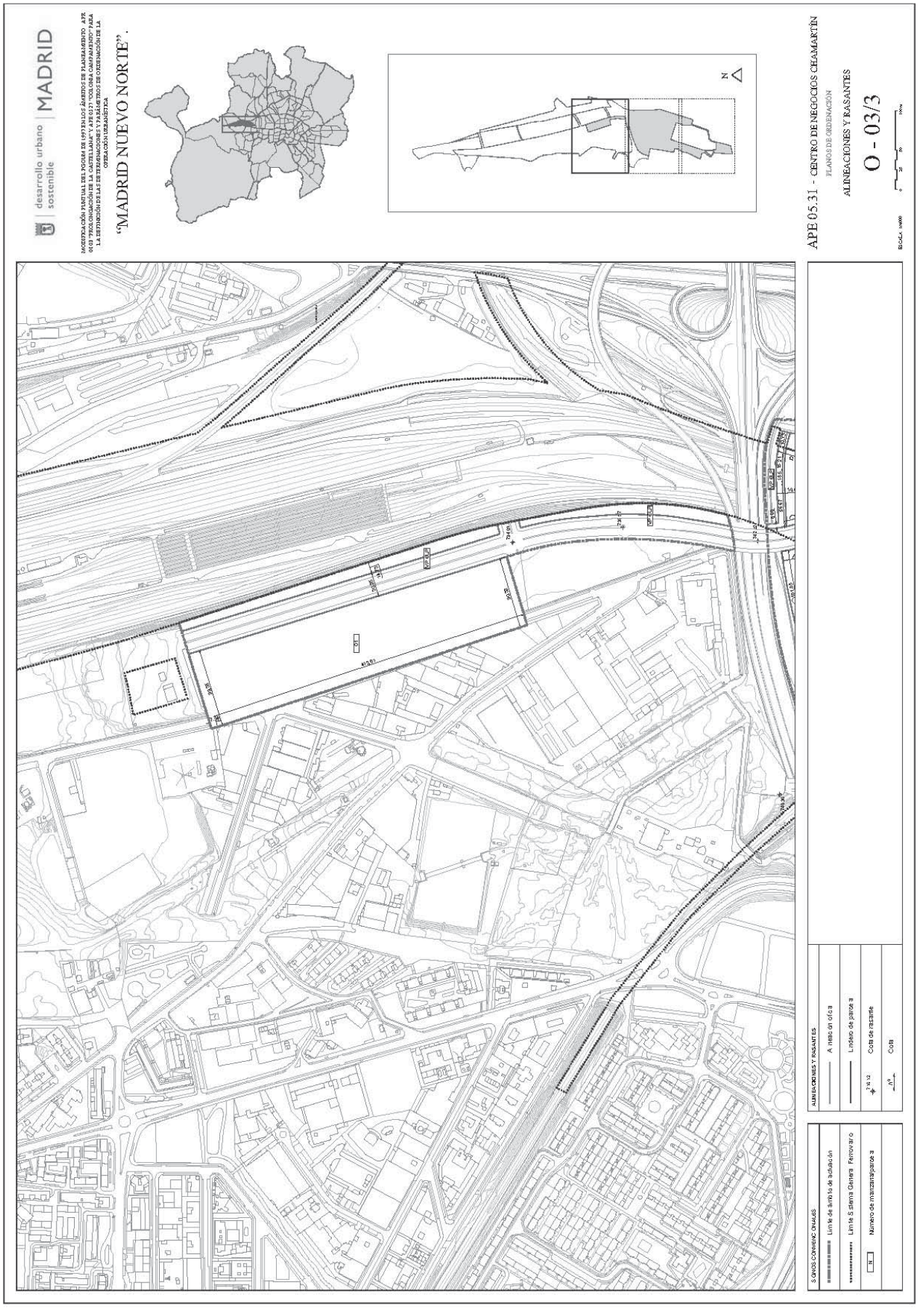
BOCM-20200731-40



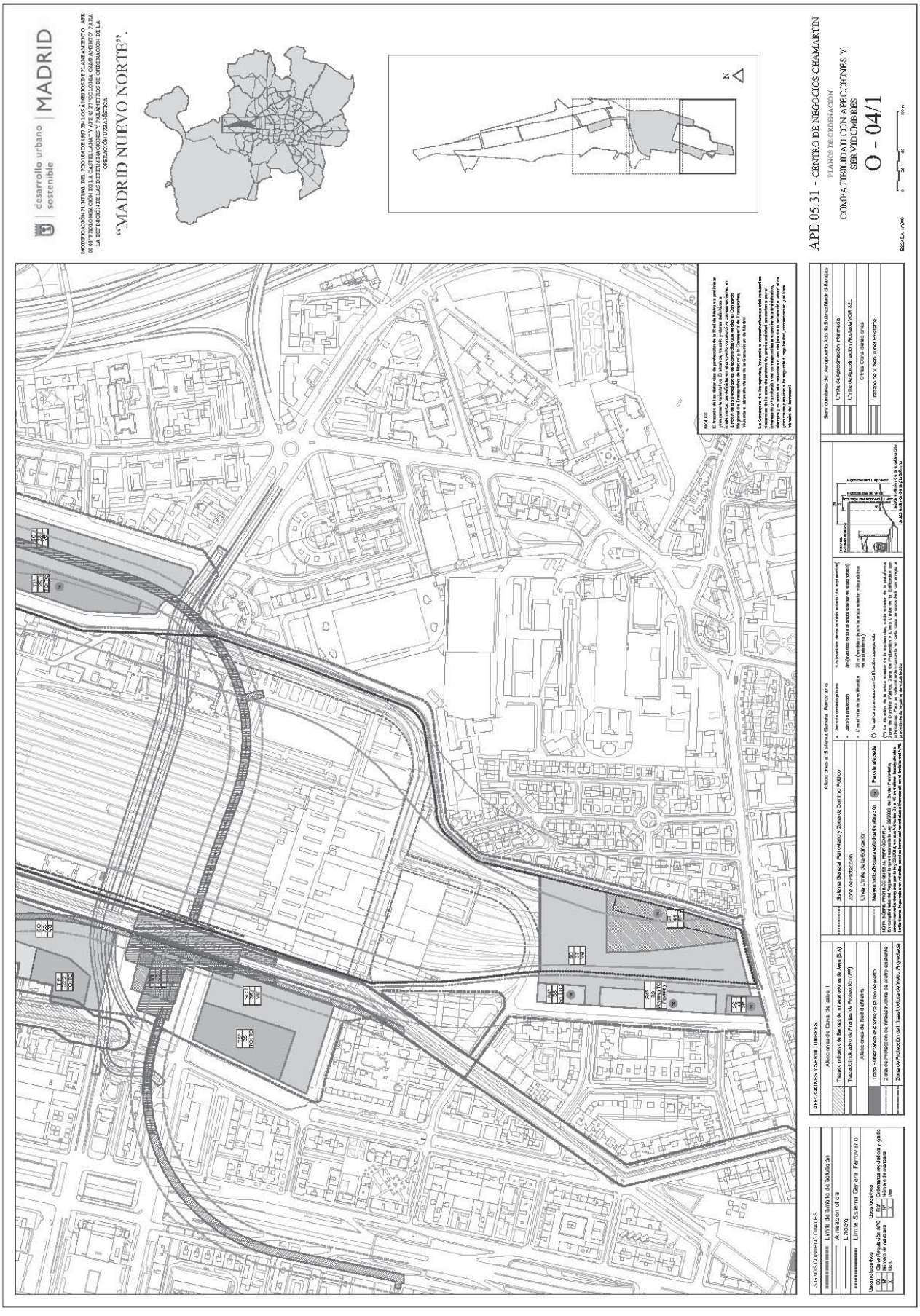
BOCM-20200731-40



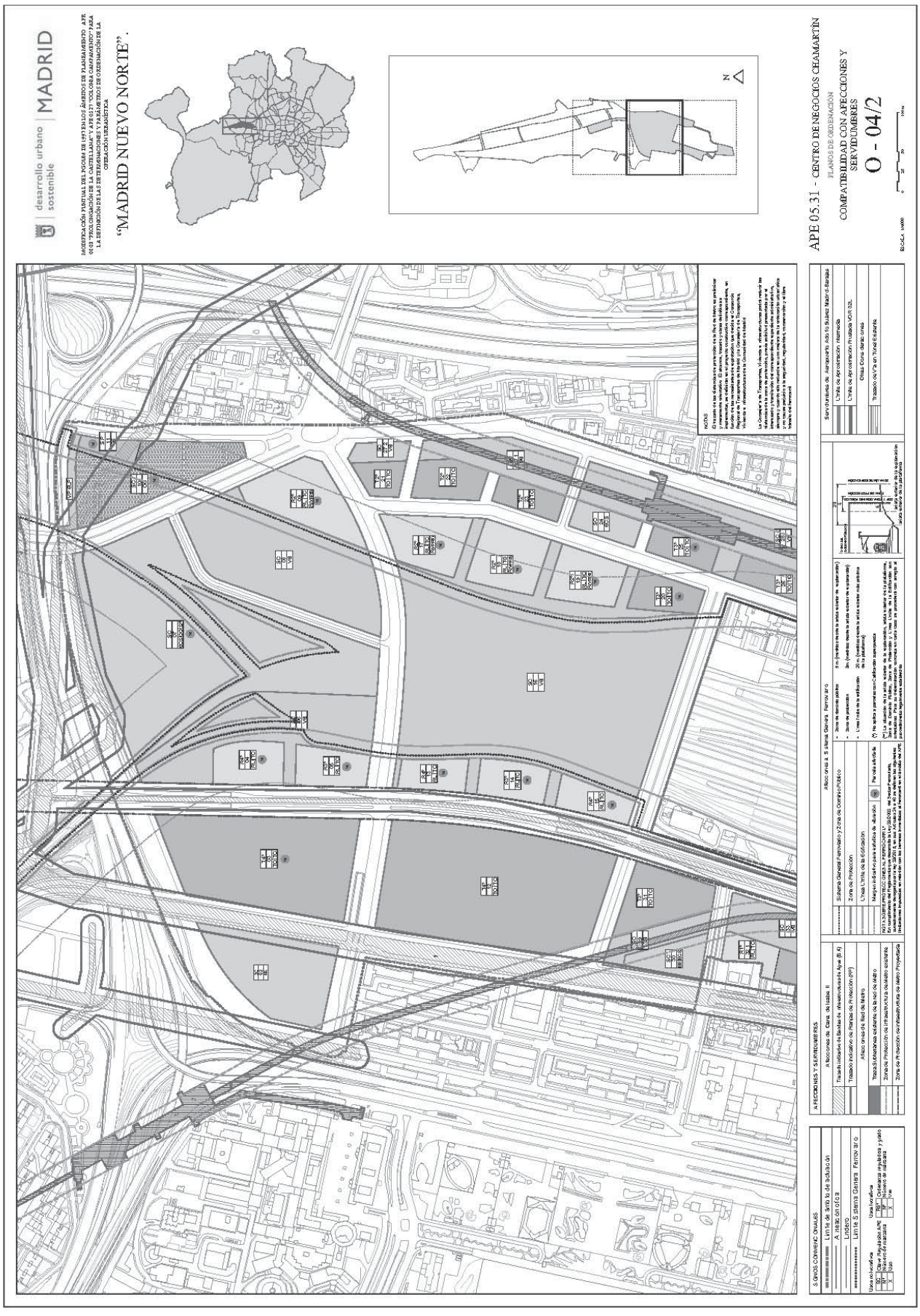
BOCM-20200731-40



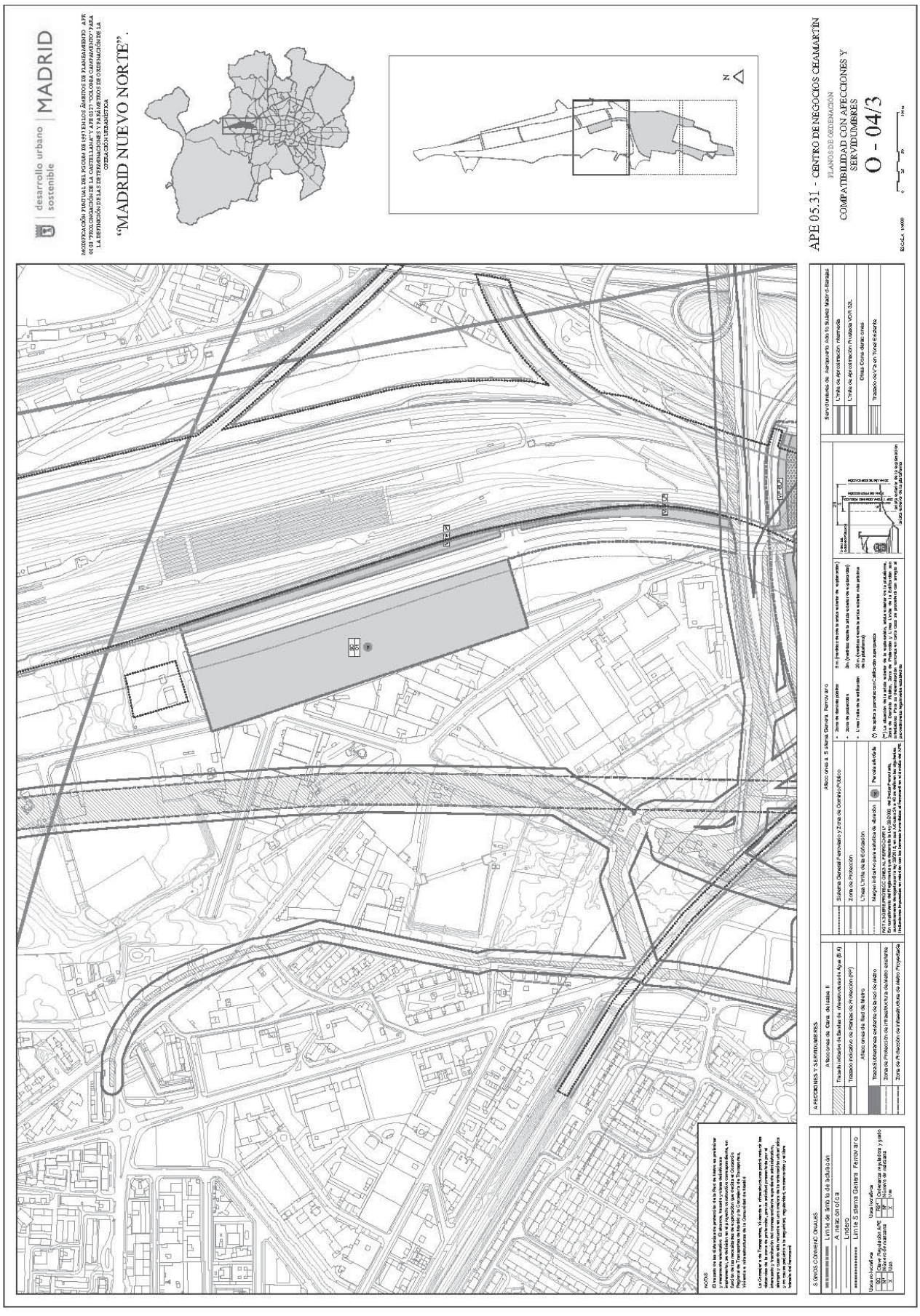
BOCM-20200731-40



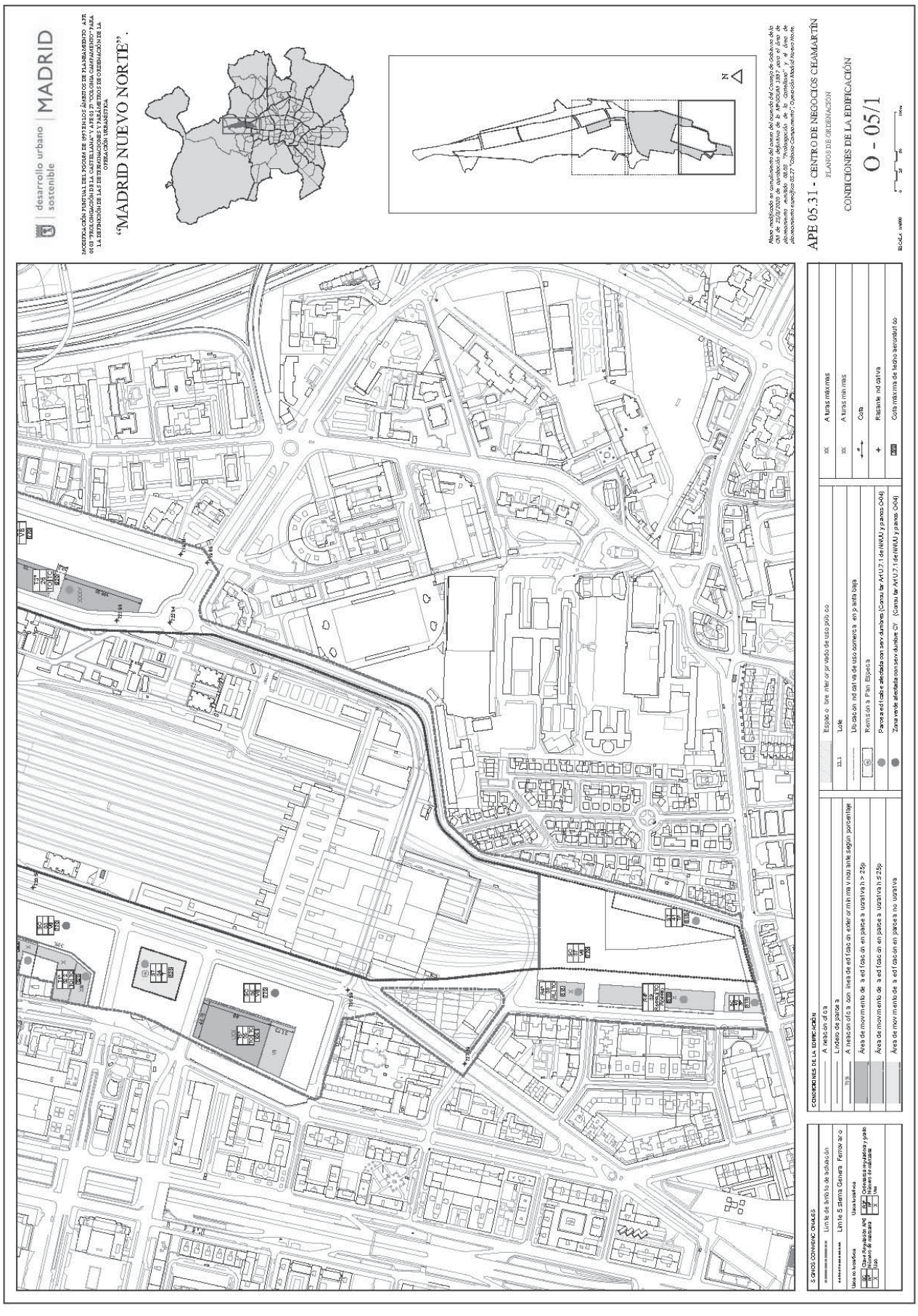
BOCM-20200731-40



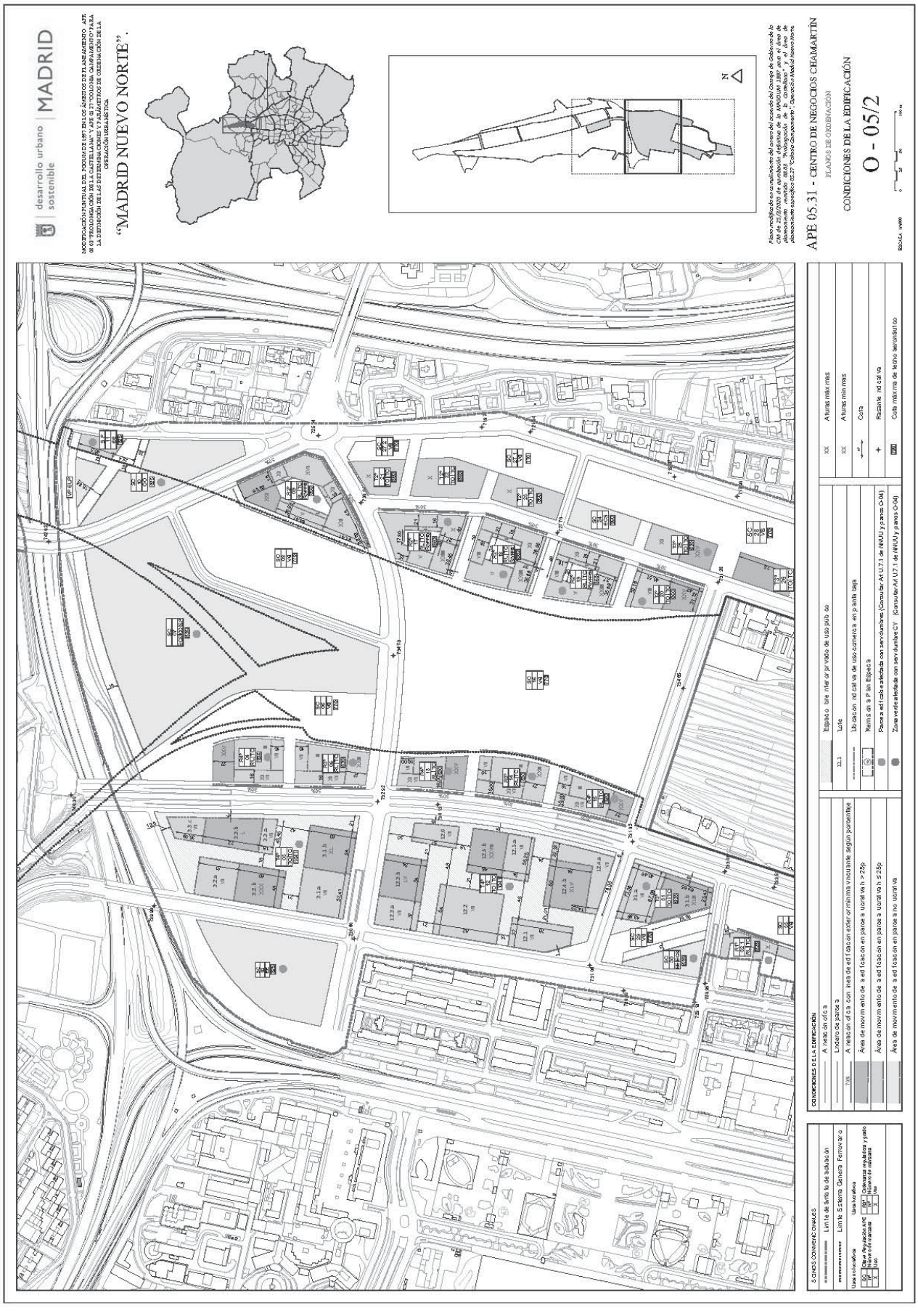
BOCM-20200731-40



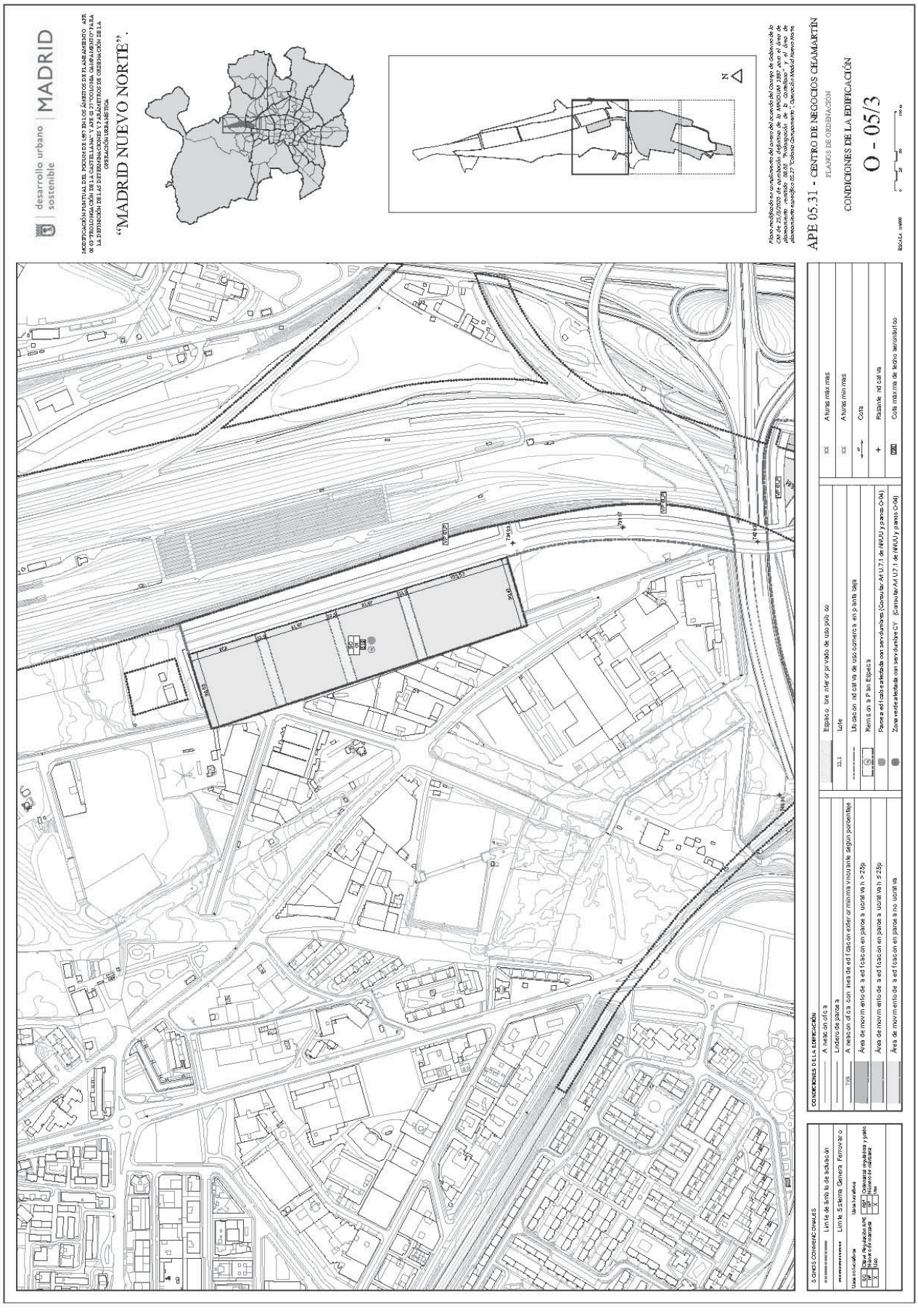
BOCM-20200731-40



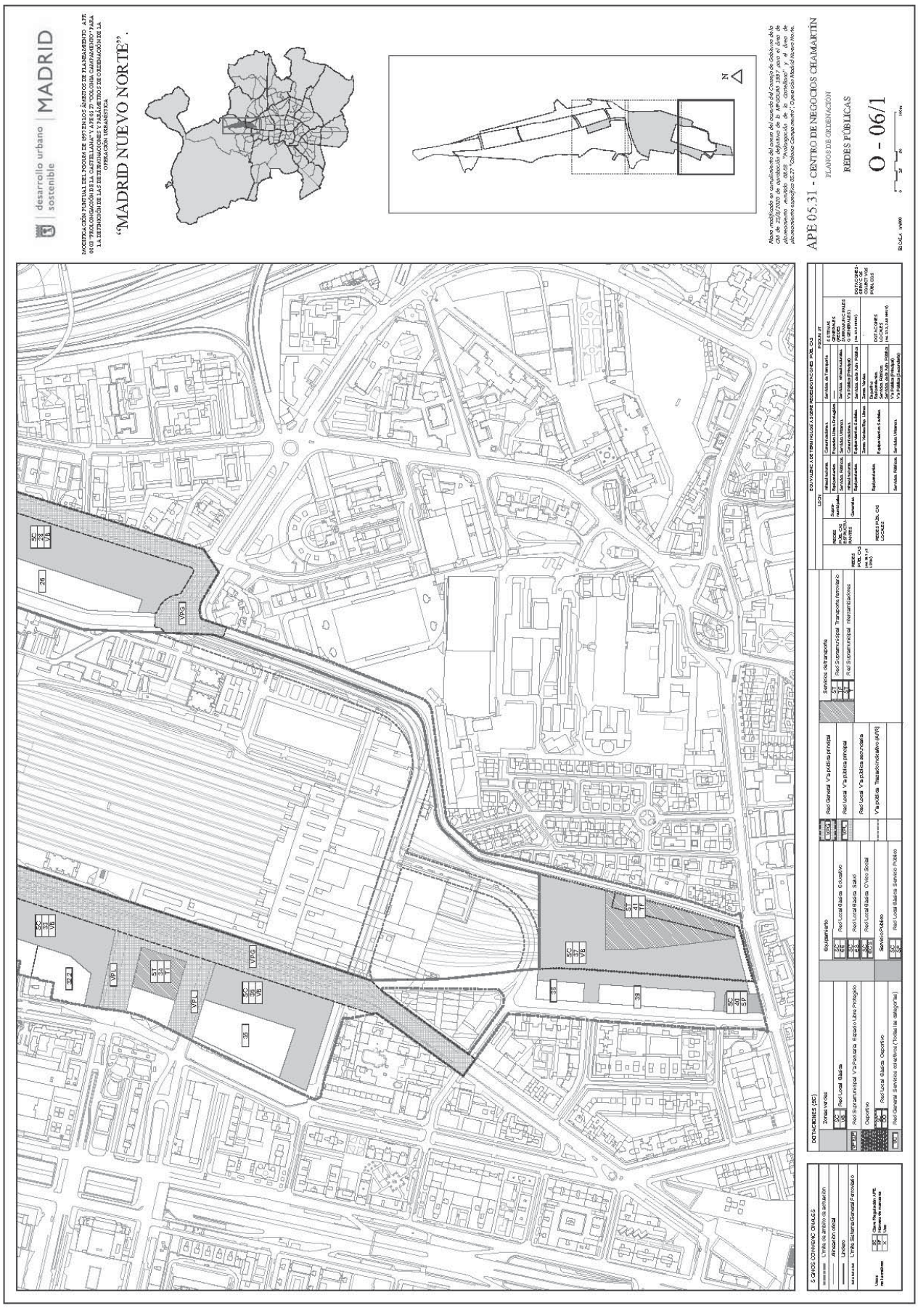
BOCM-20200731-40



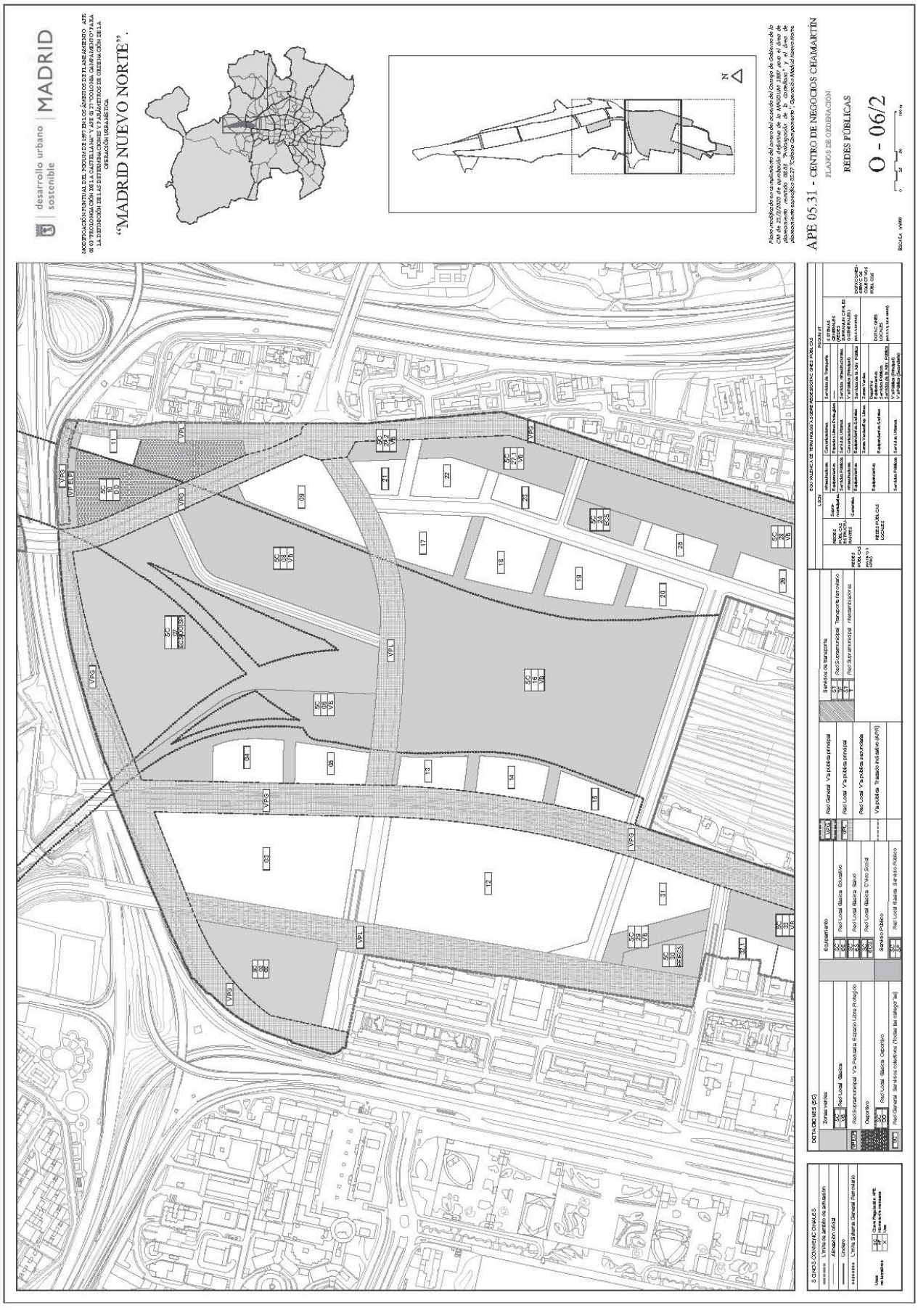
BOCM-20200731-40



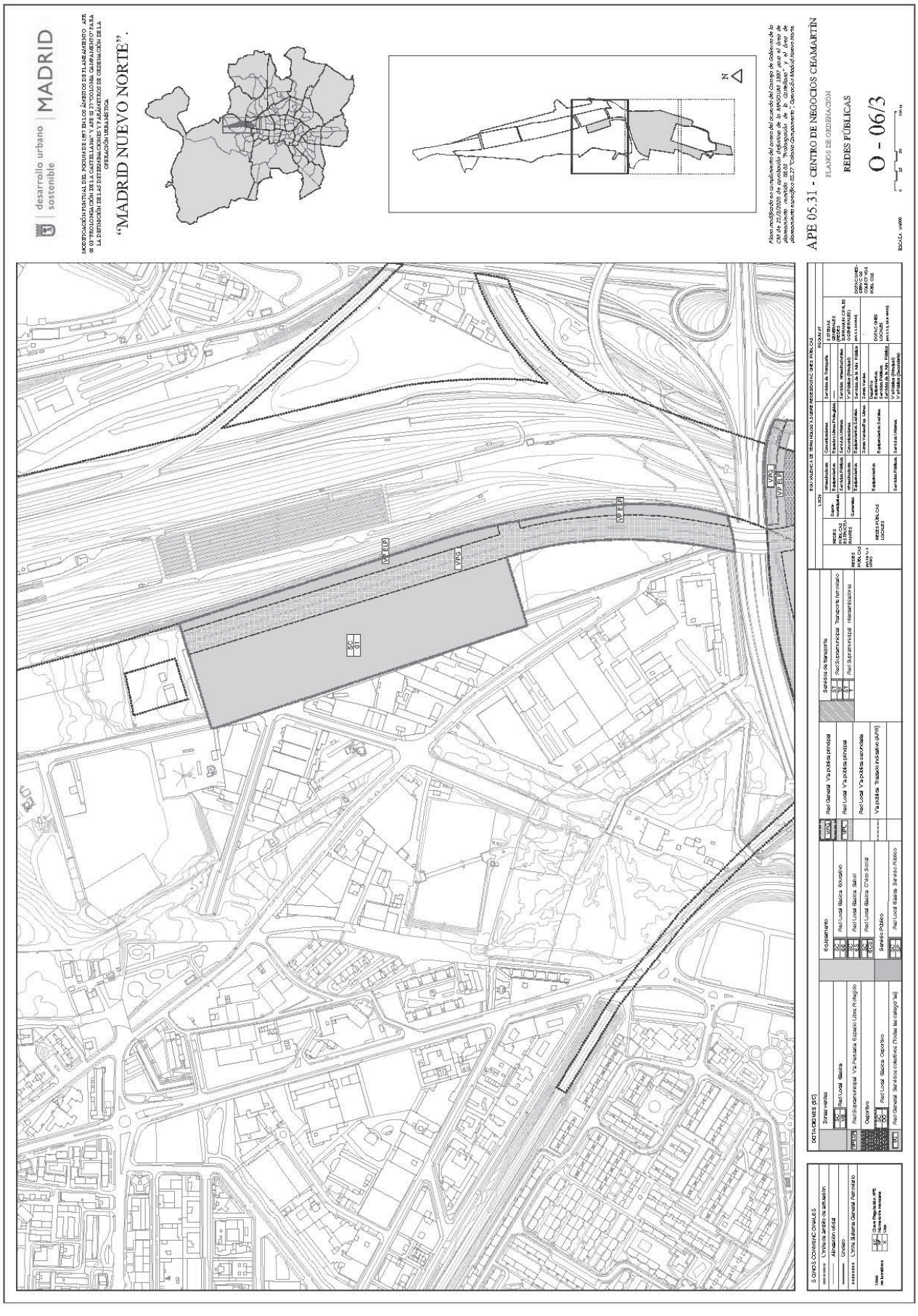
BOCM-20200731-40



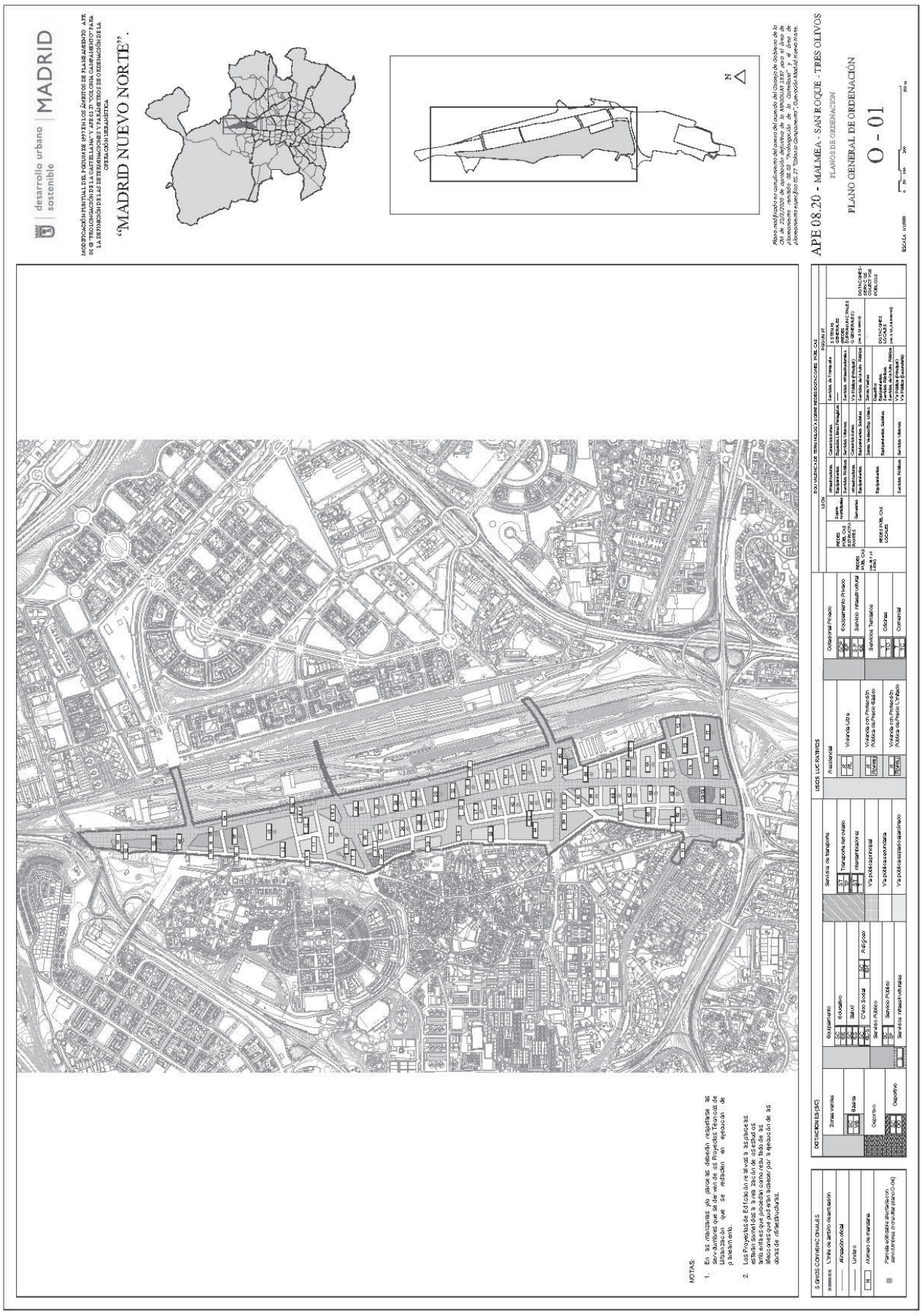
BOCM-20200731-40



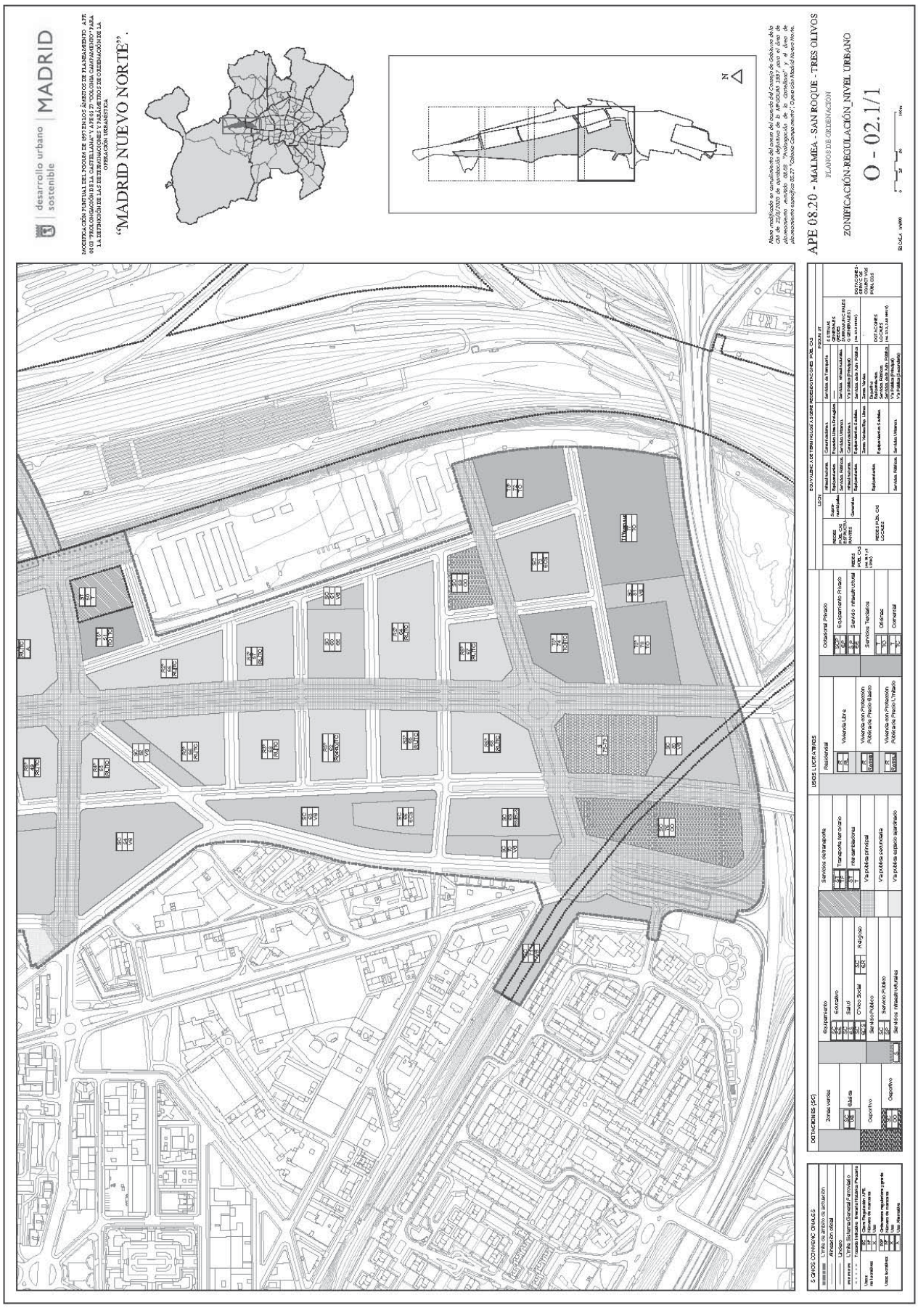
BOCM-20200731-40



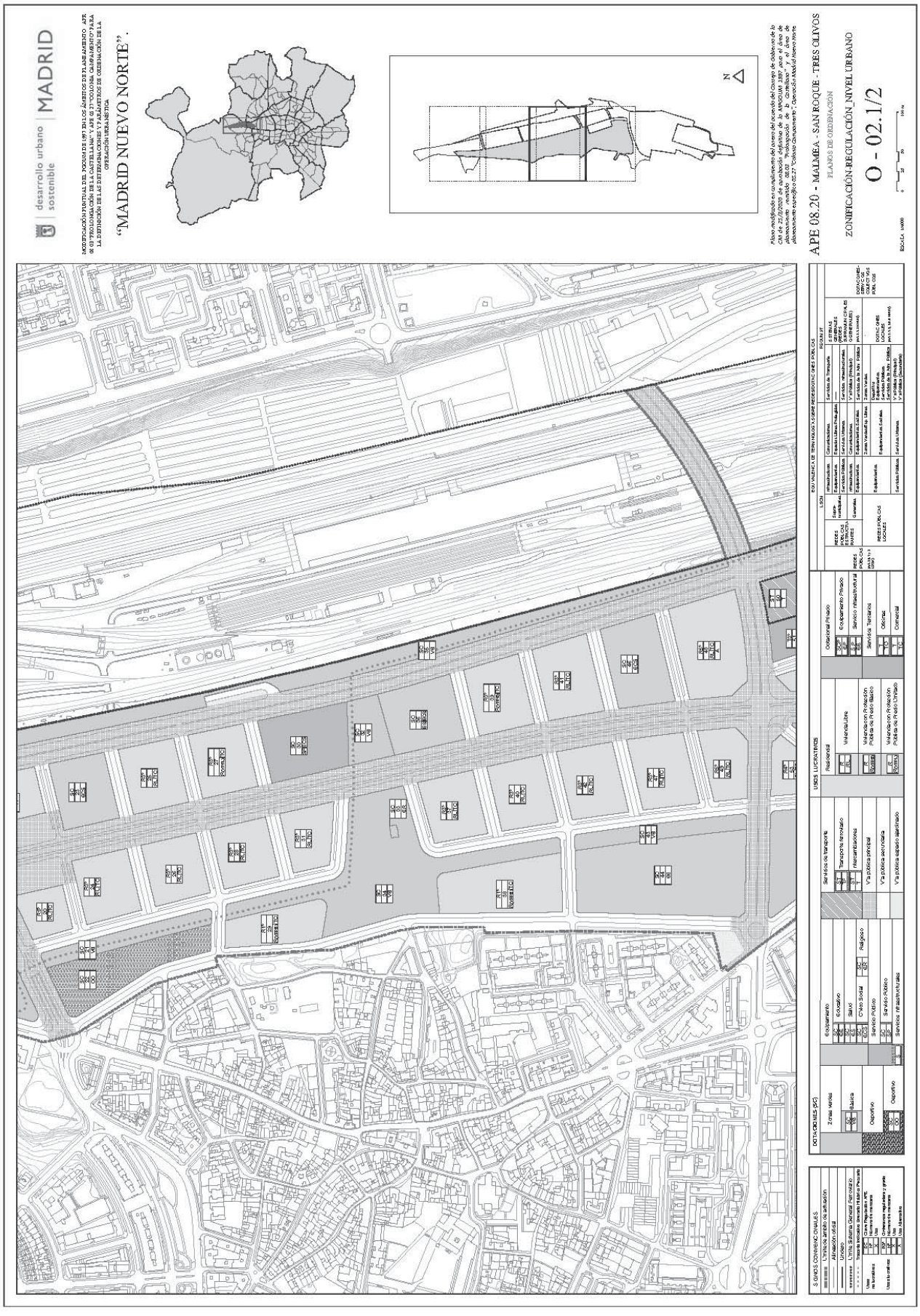
BOCM-20200731-40



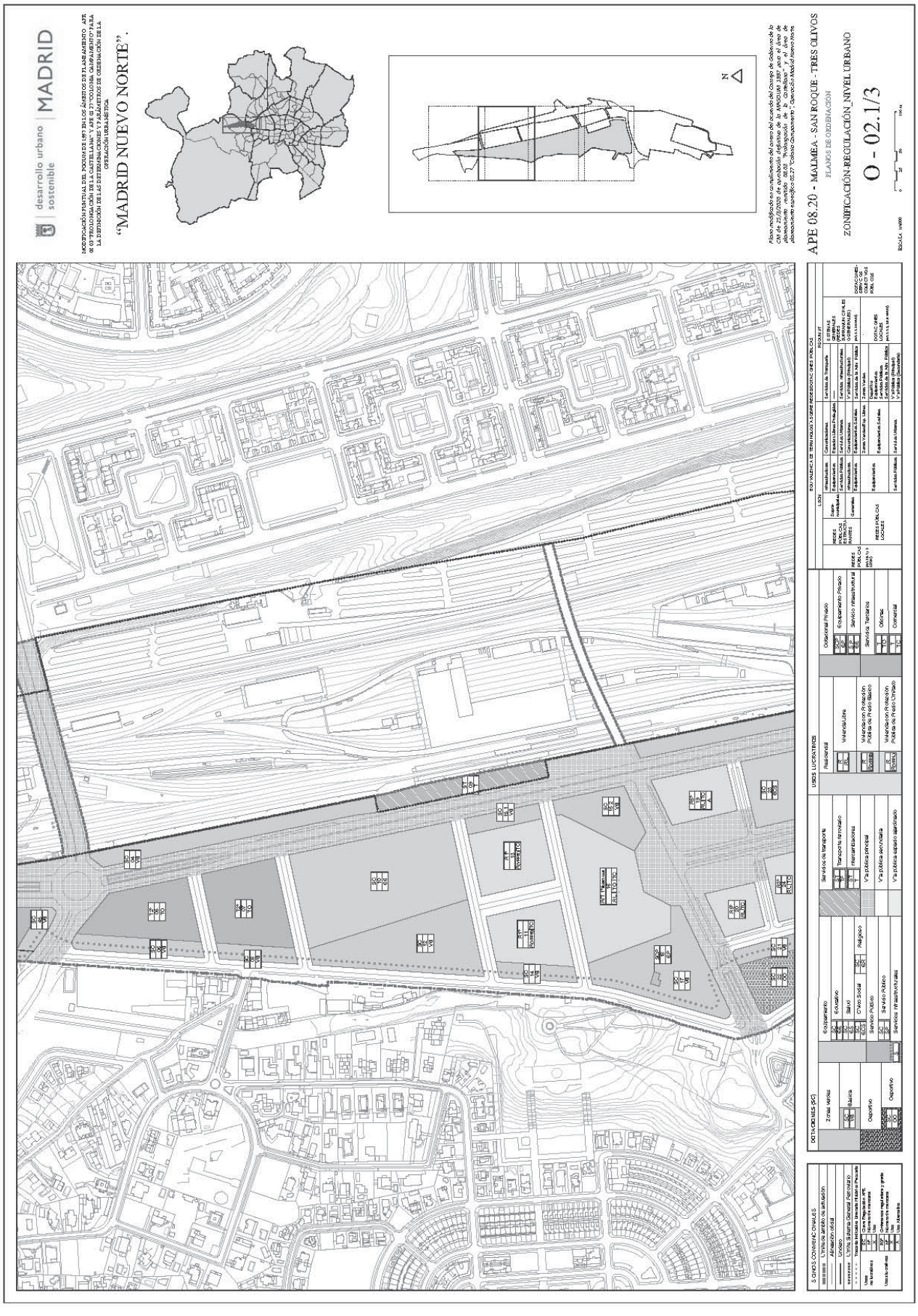
BOCM-20200731-40



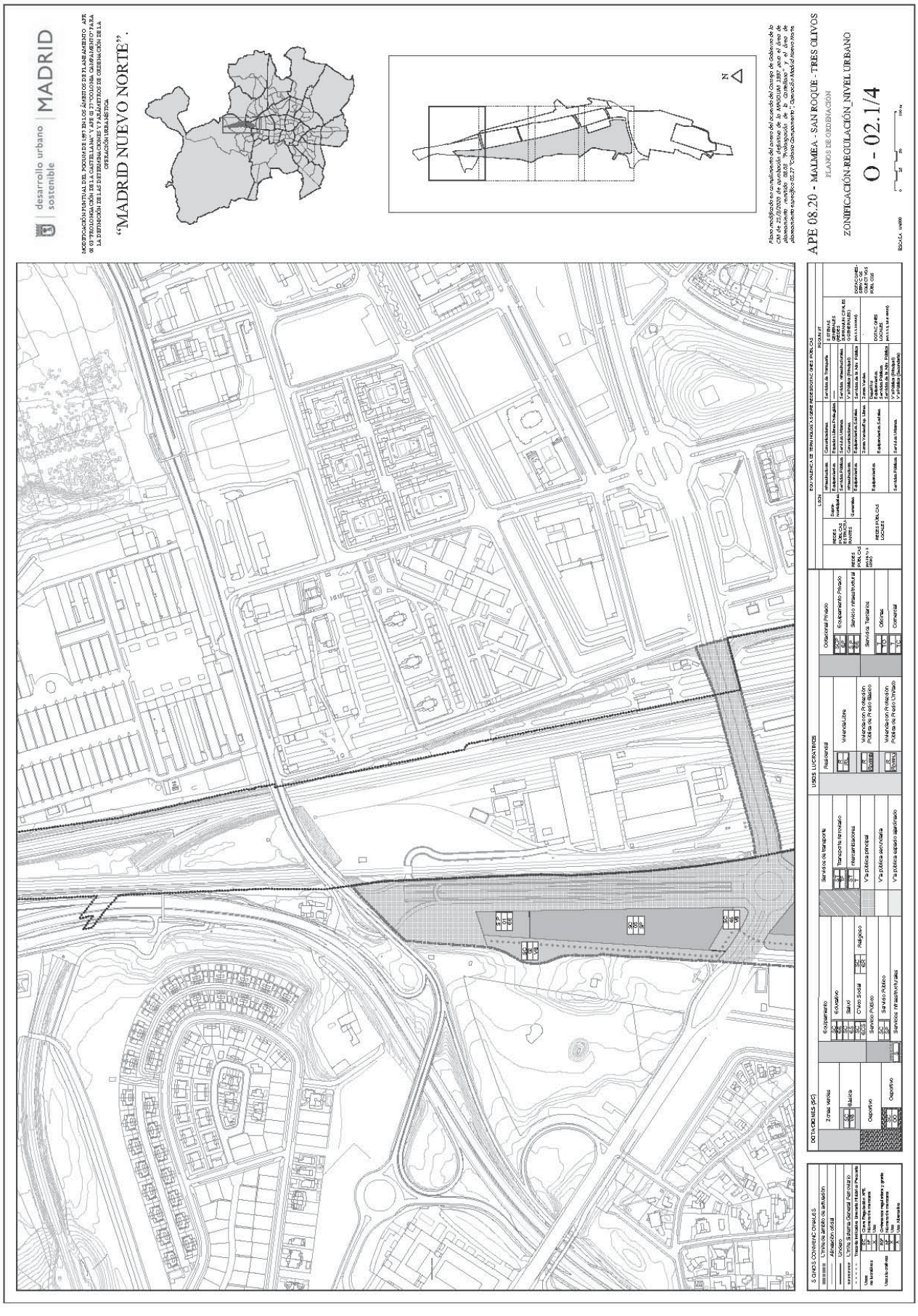
BOCM-20200731-40



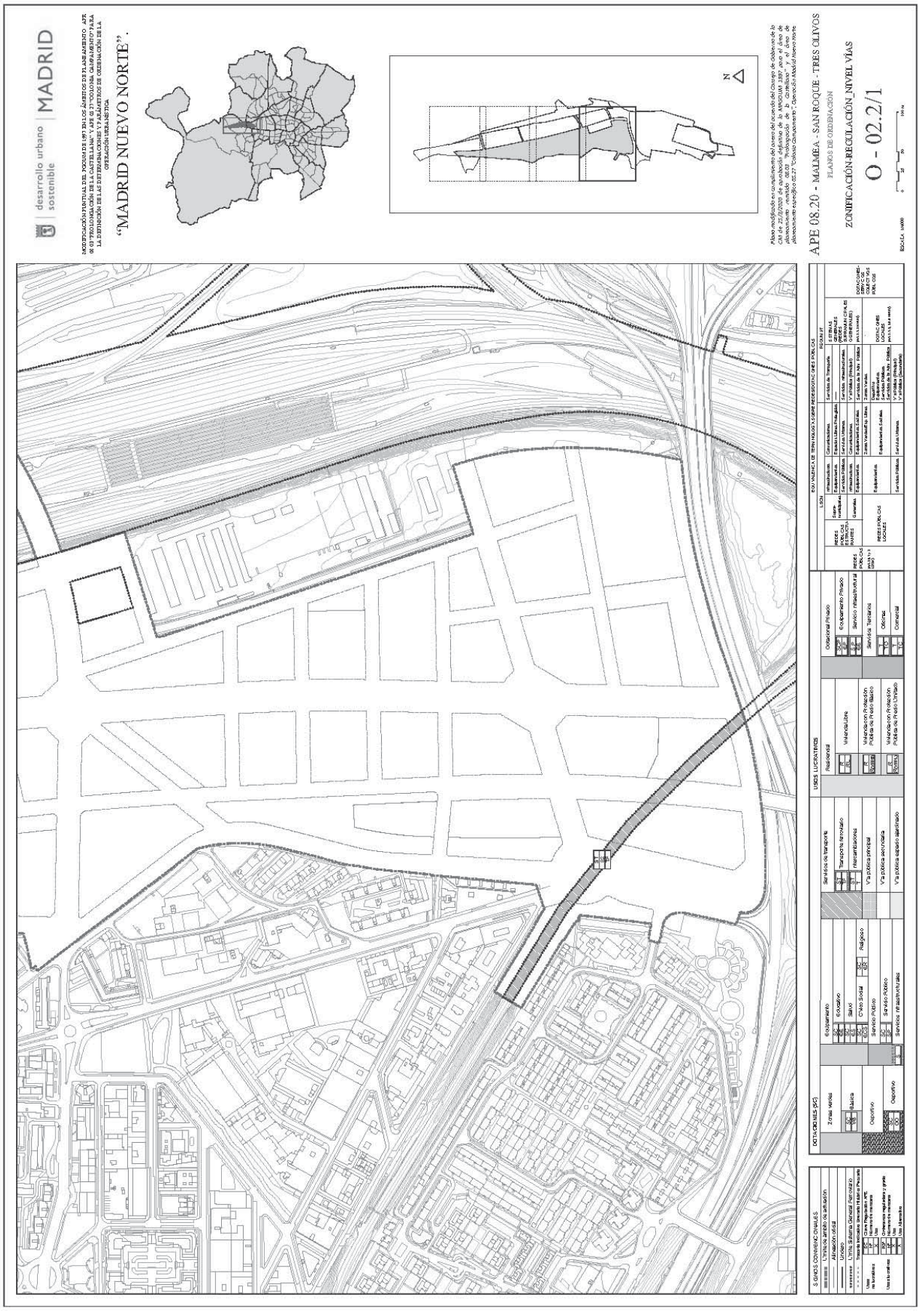
BOCM-20200731-40



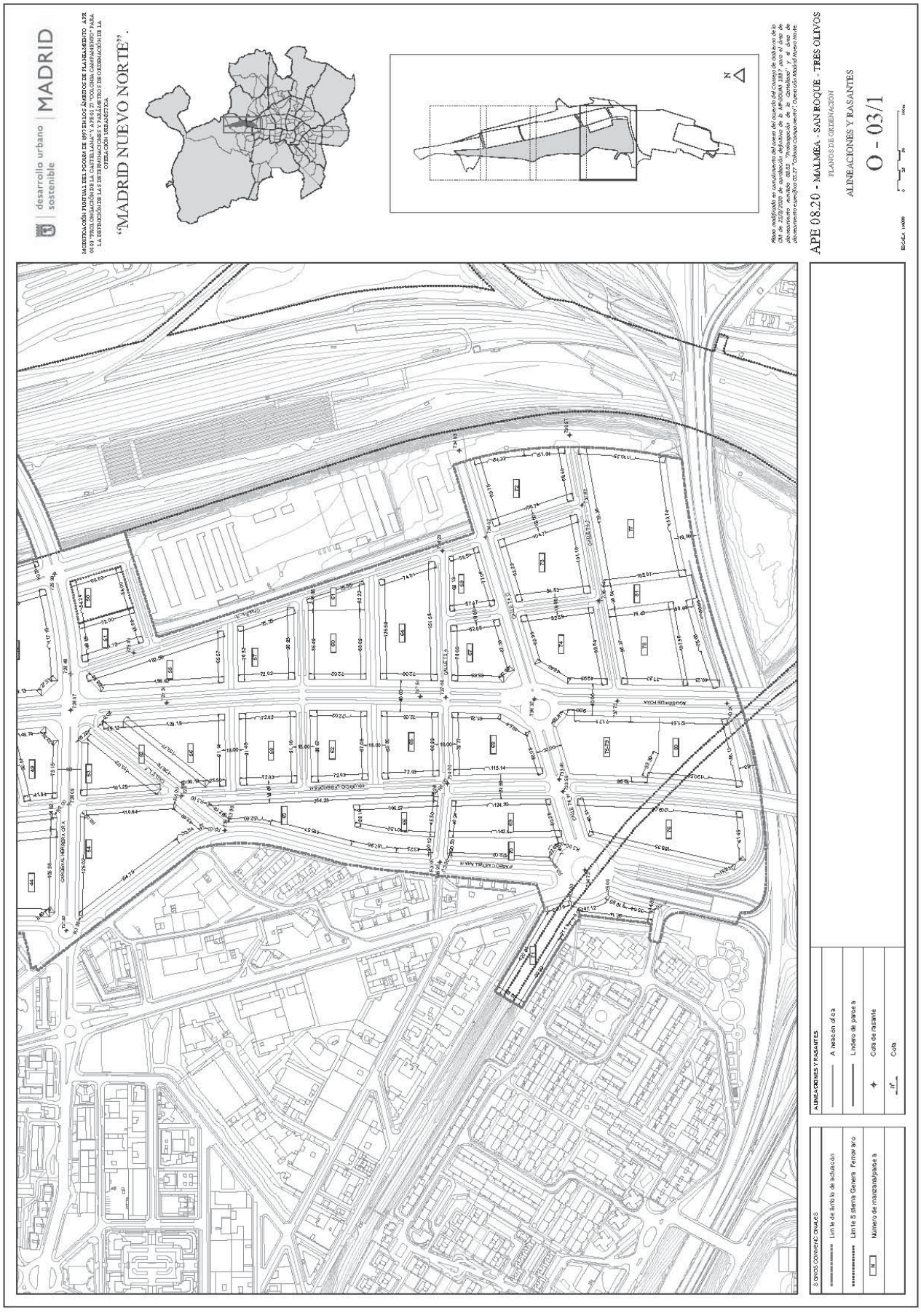
BOCM-20200731-40



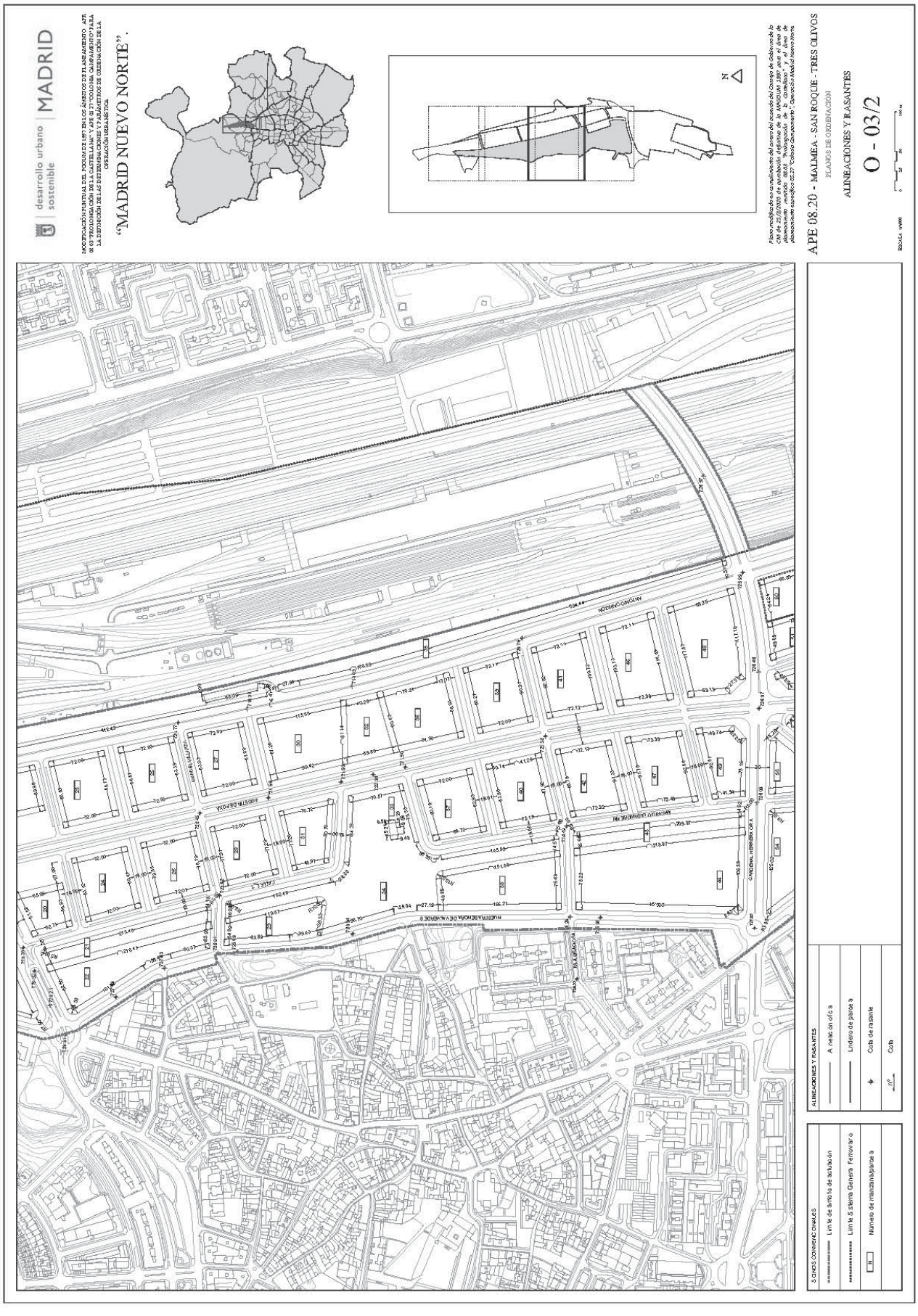
BOCM-20200731-40



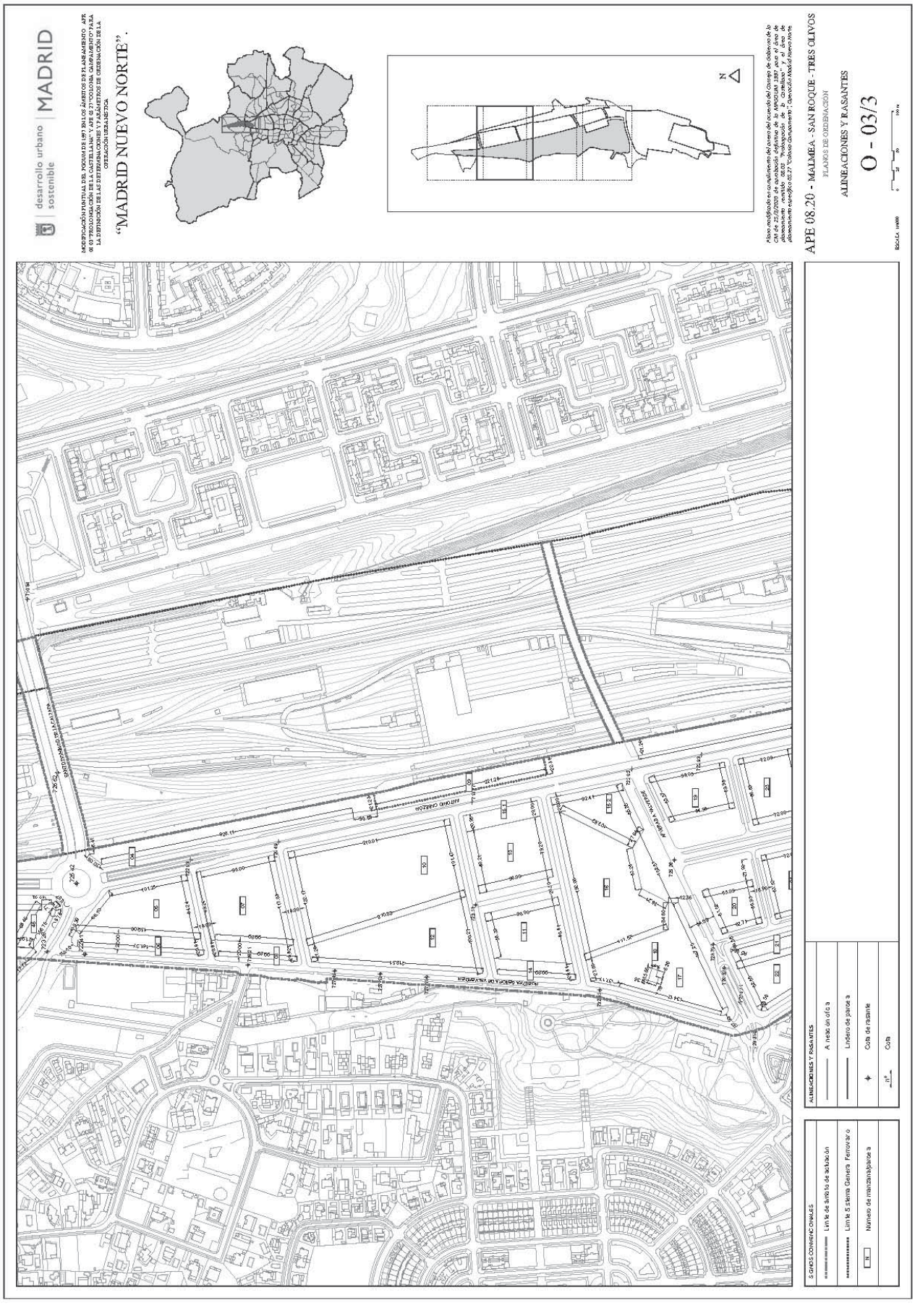
BOCM-20200731-40



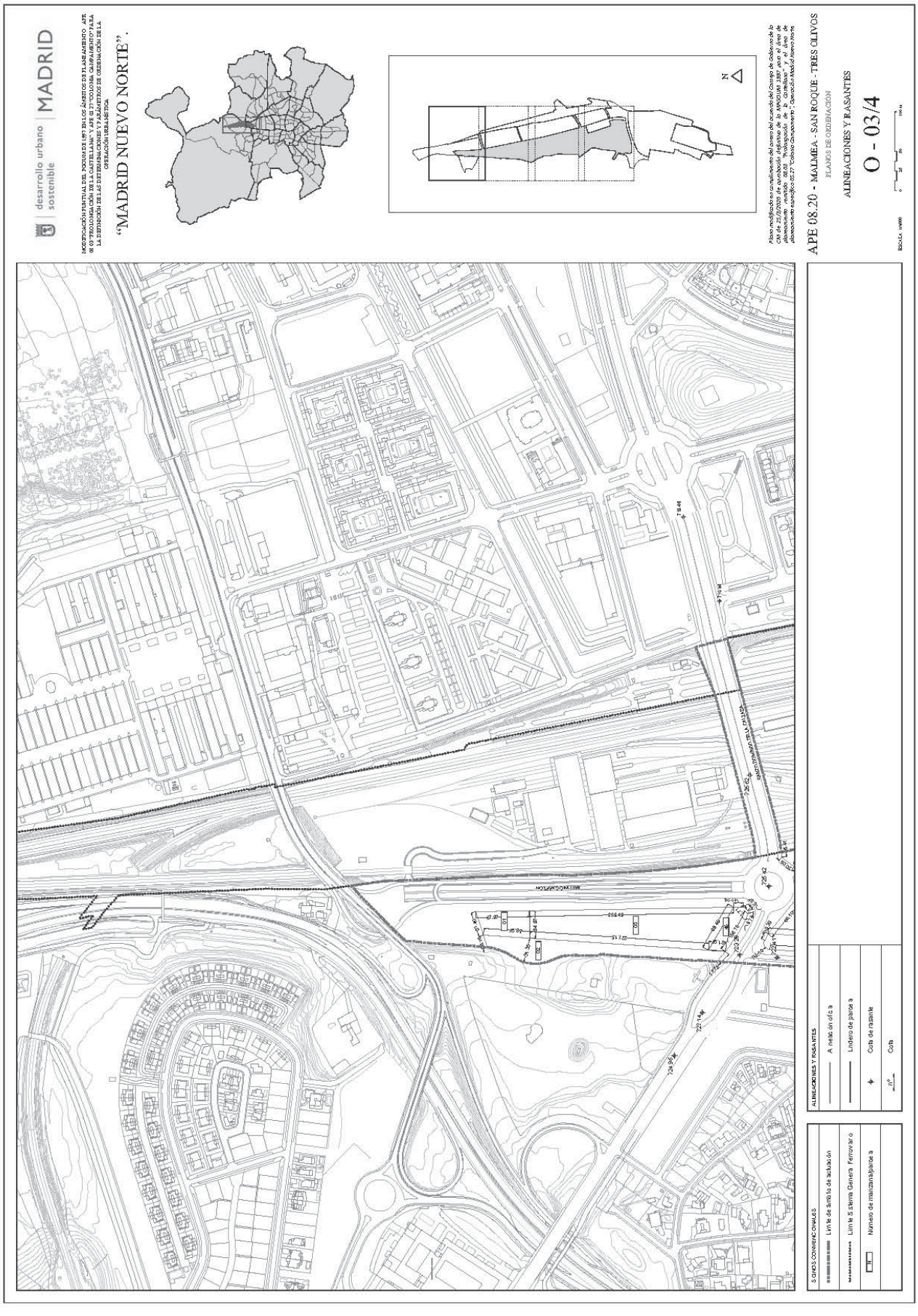
BOCM-20200731-40



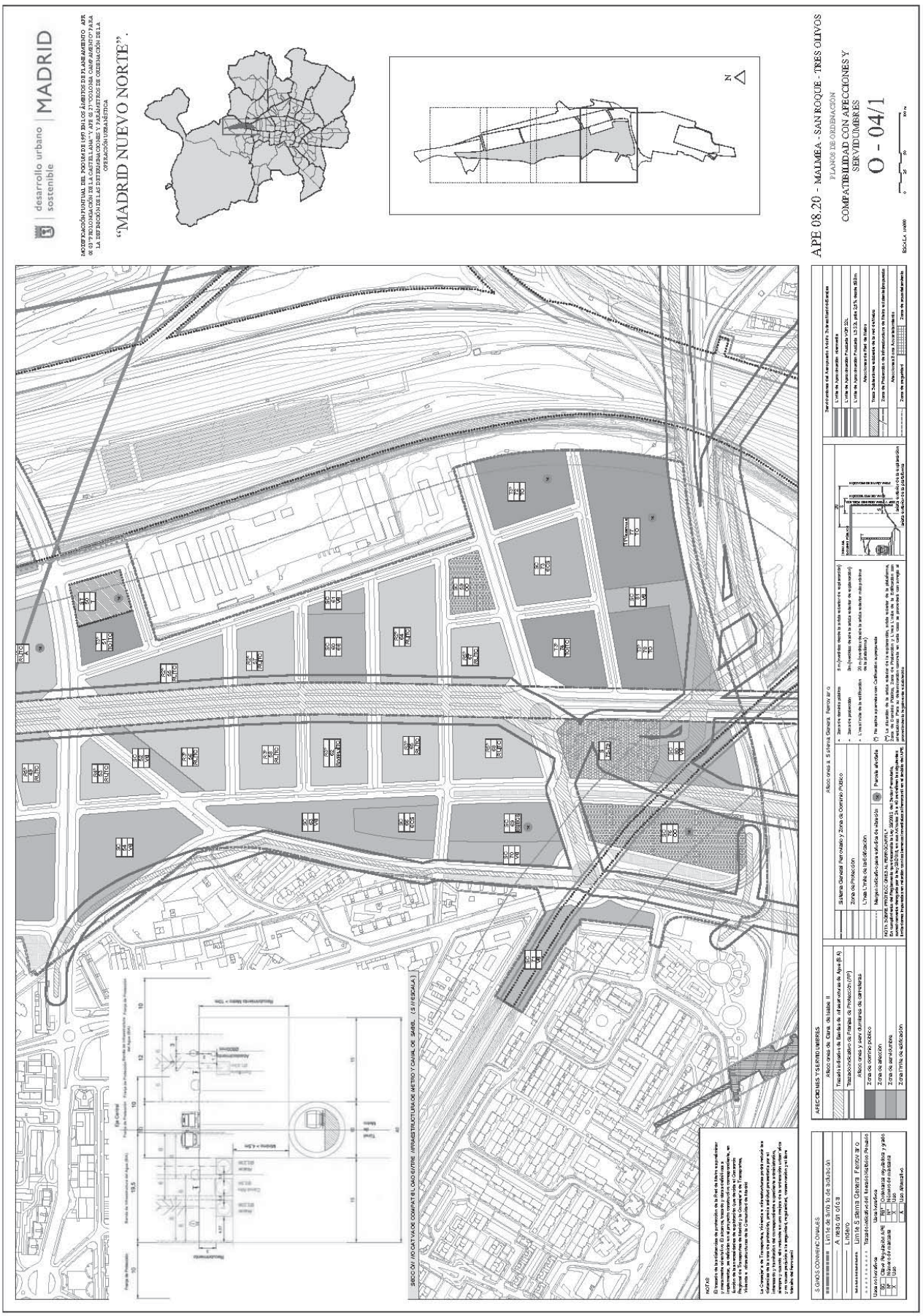
BOCM-20200731-40



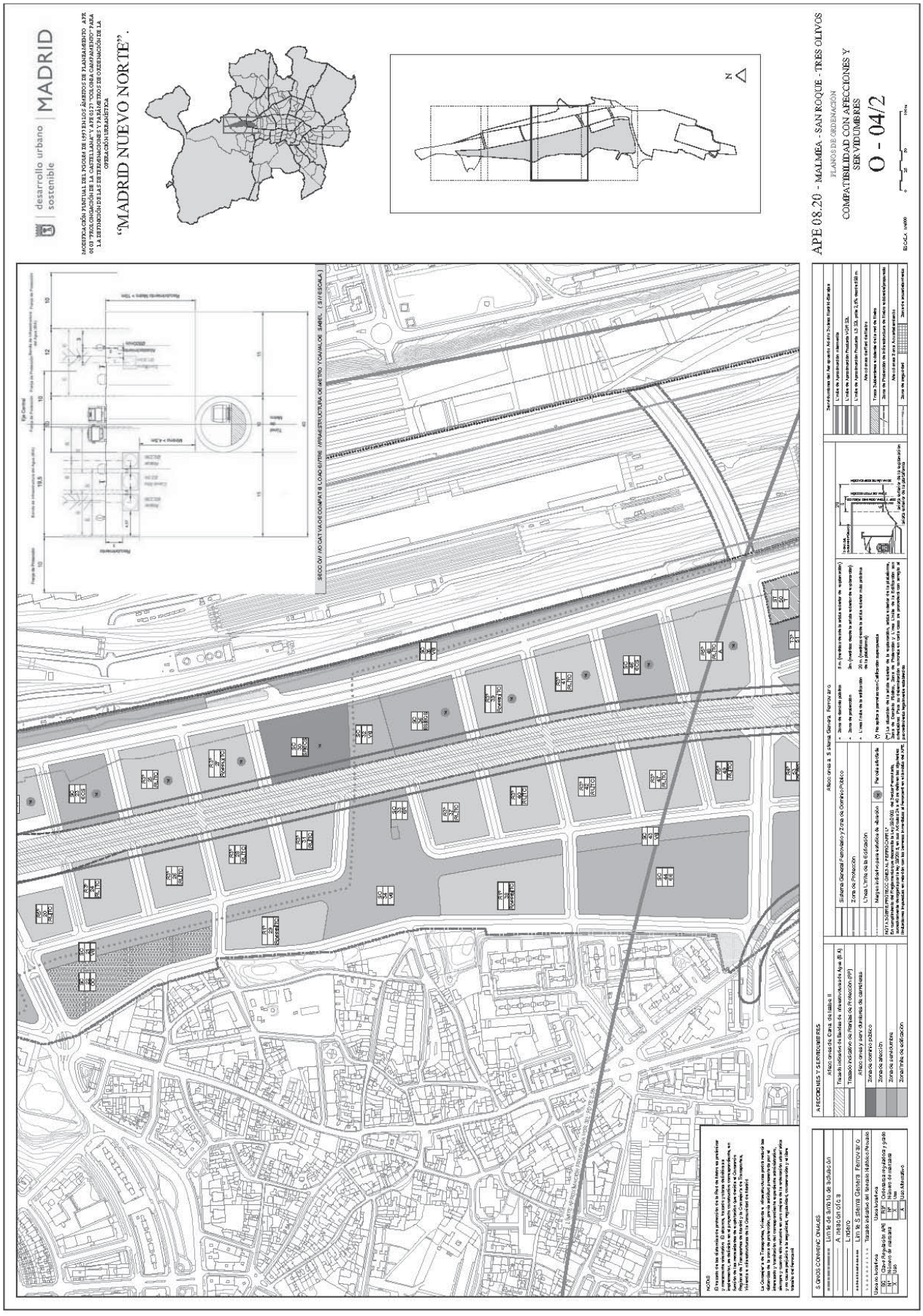
BOCM-20200731-40



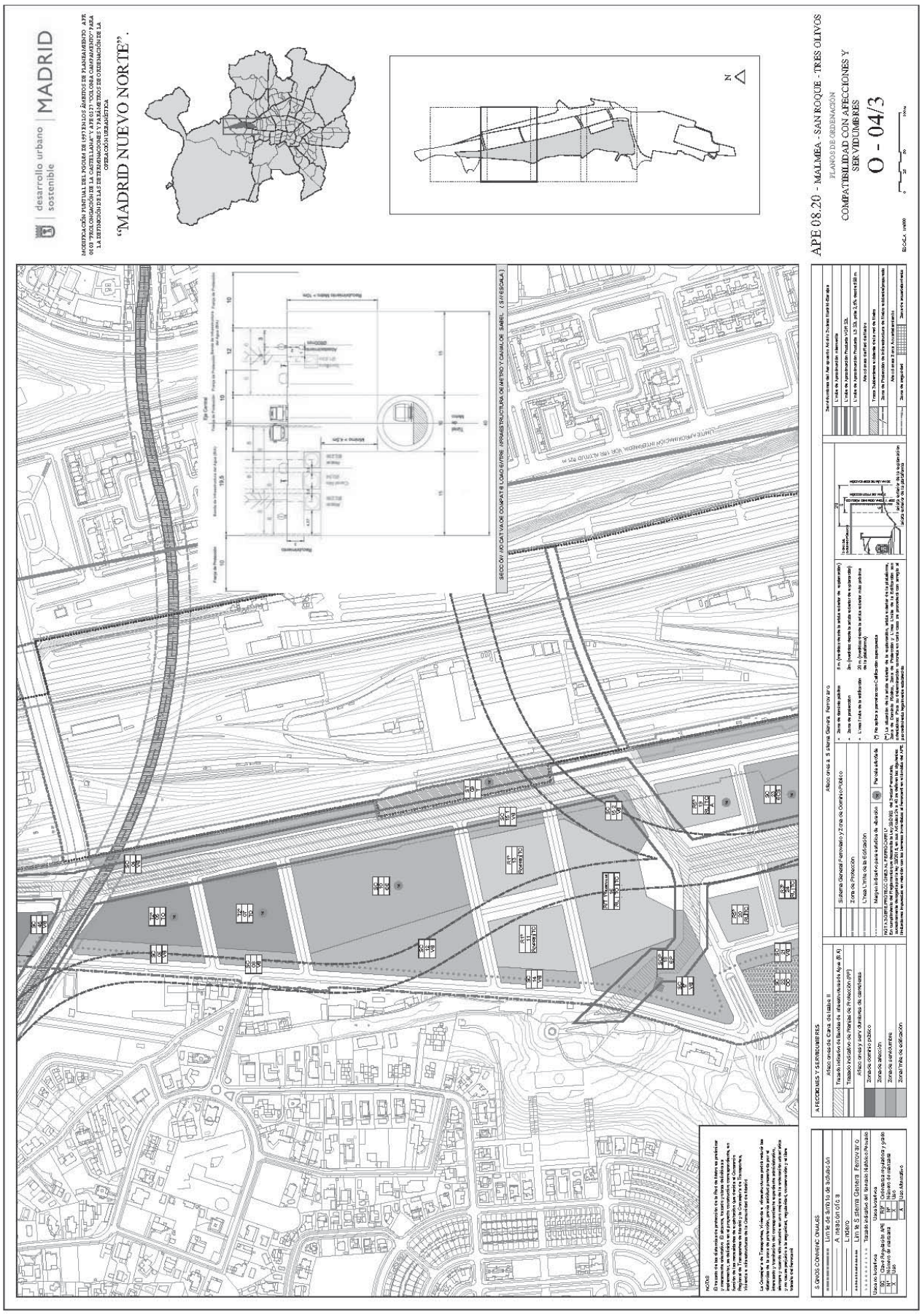
BOCM-20200731-40



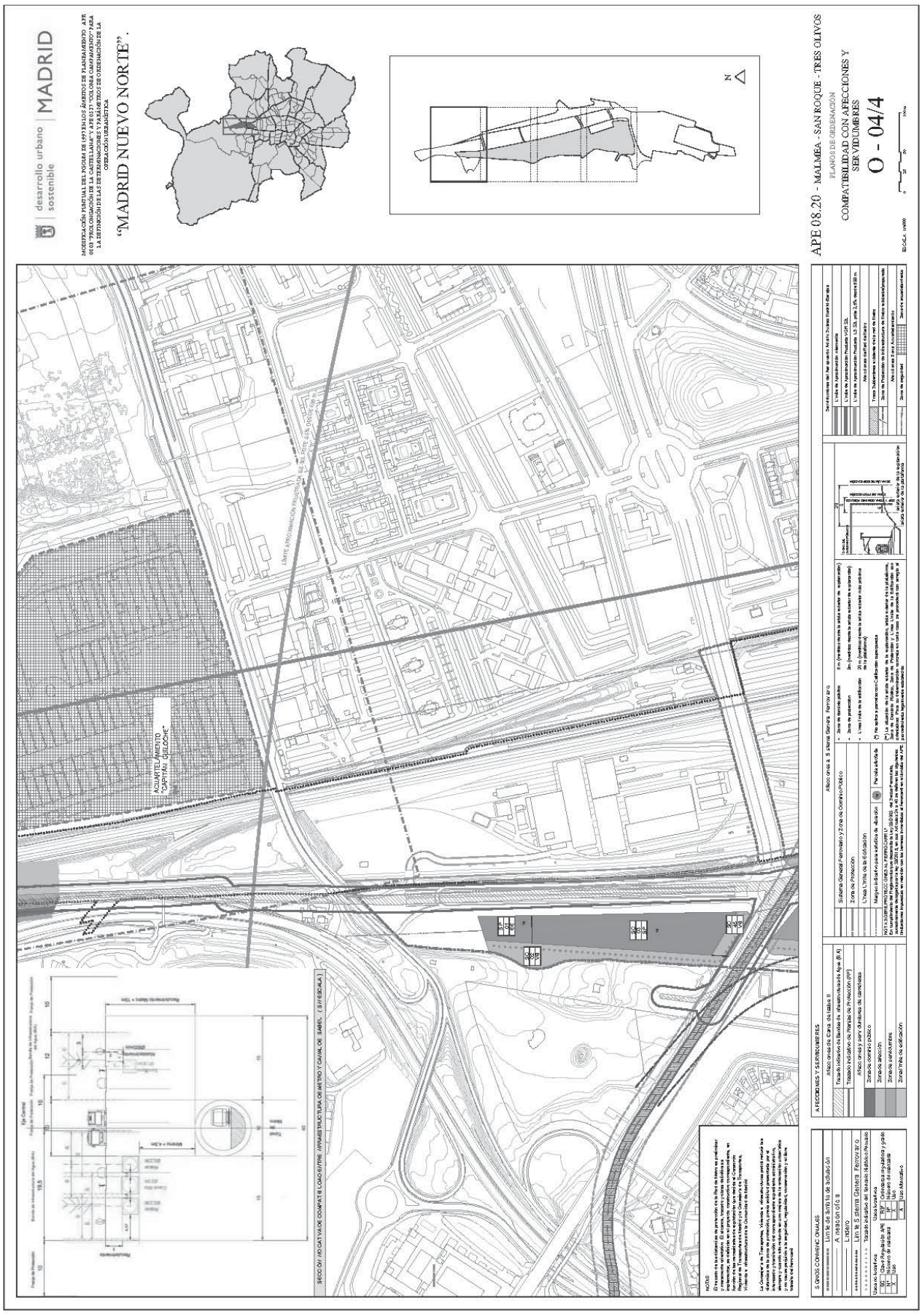
BOCM-20200731-40



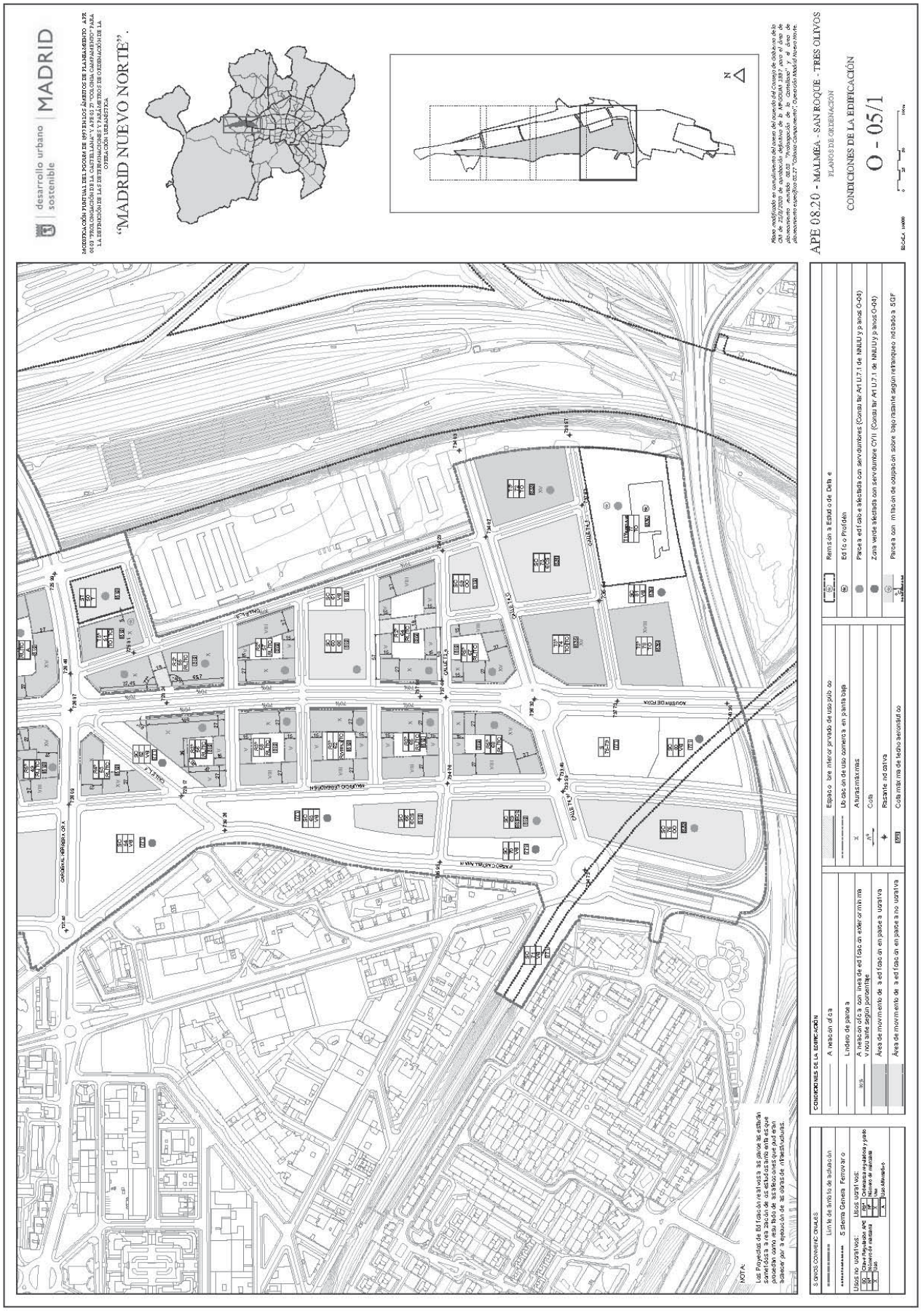
BOCM-20200731-40



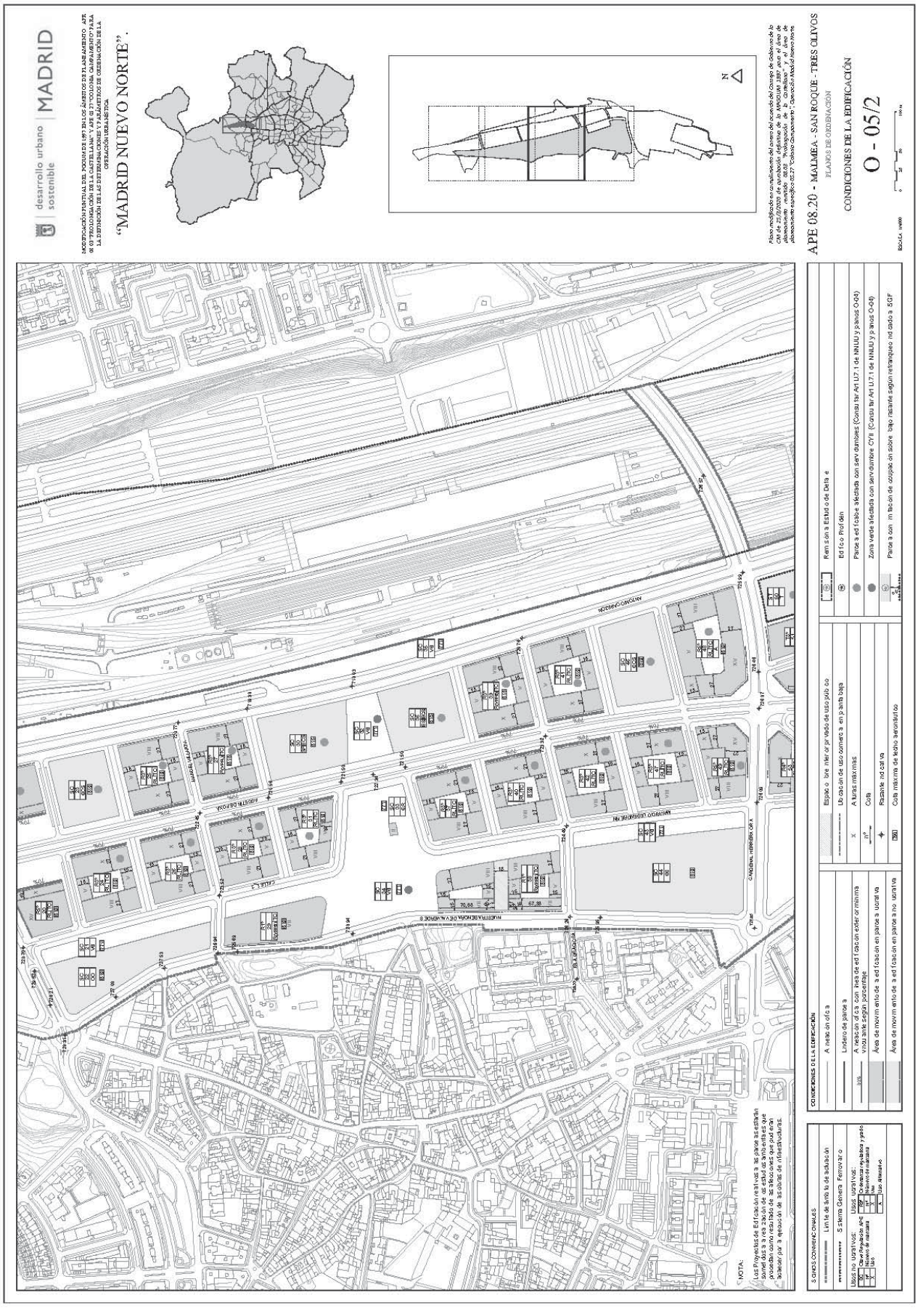
BOCM-20200731-40



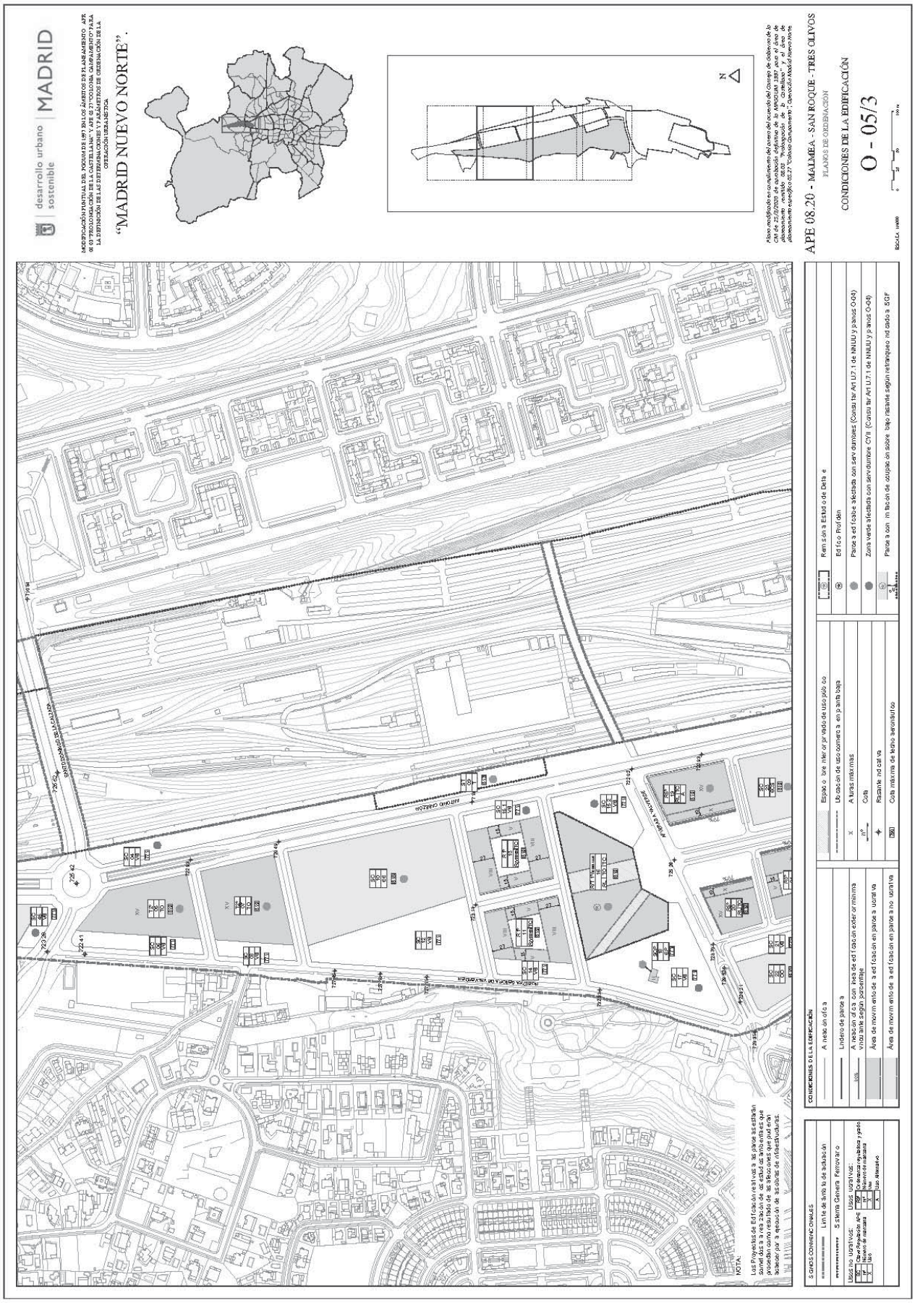
BOCM-20200731-40



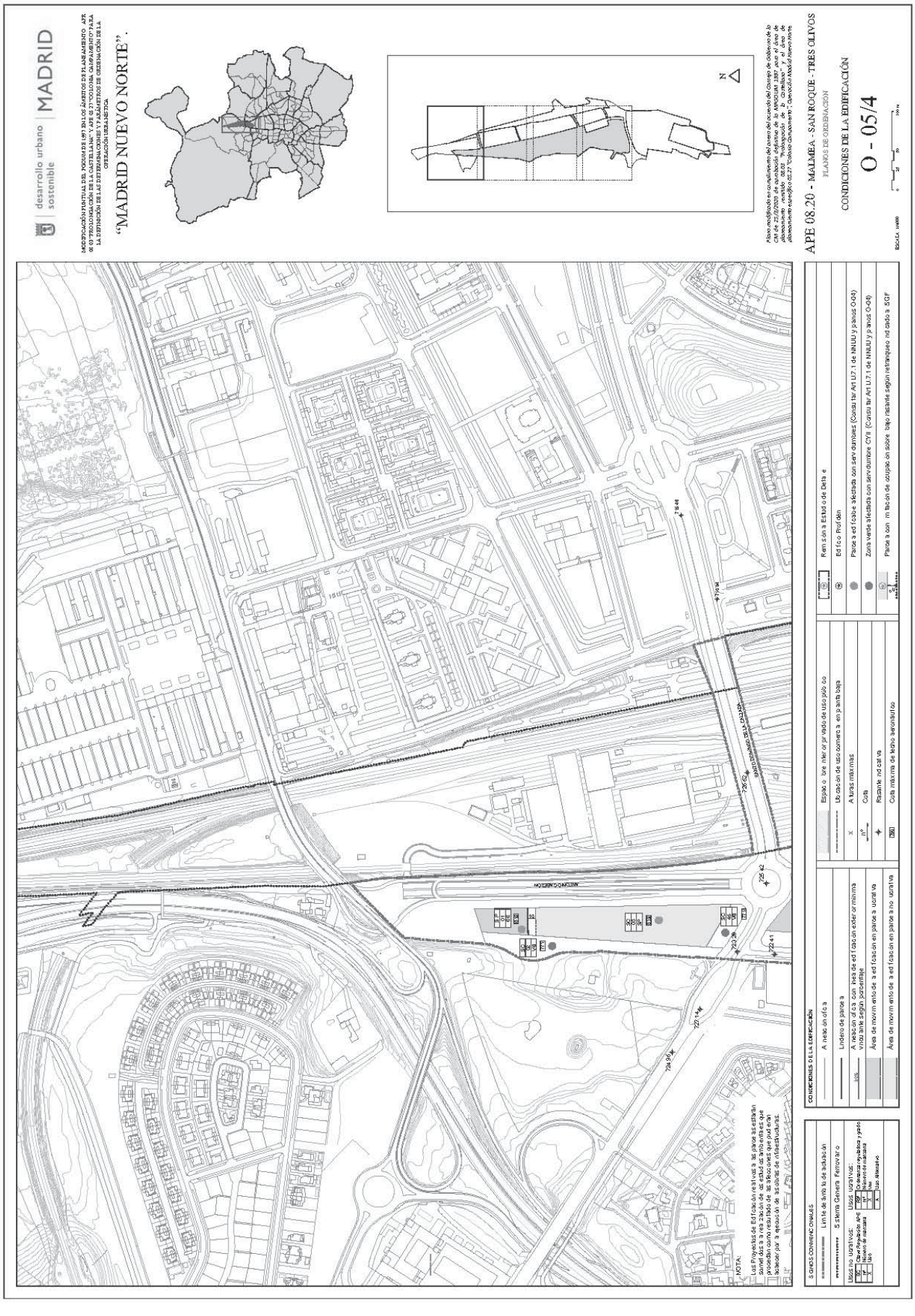
BOCM-20200731-40



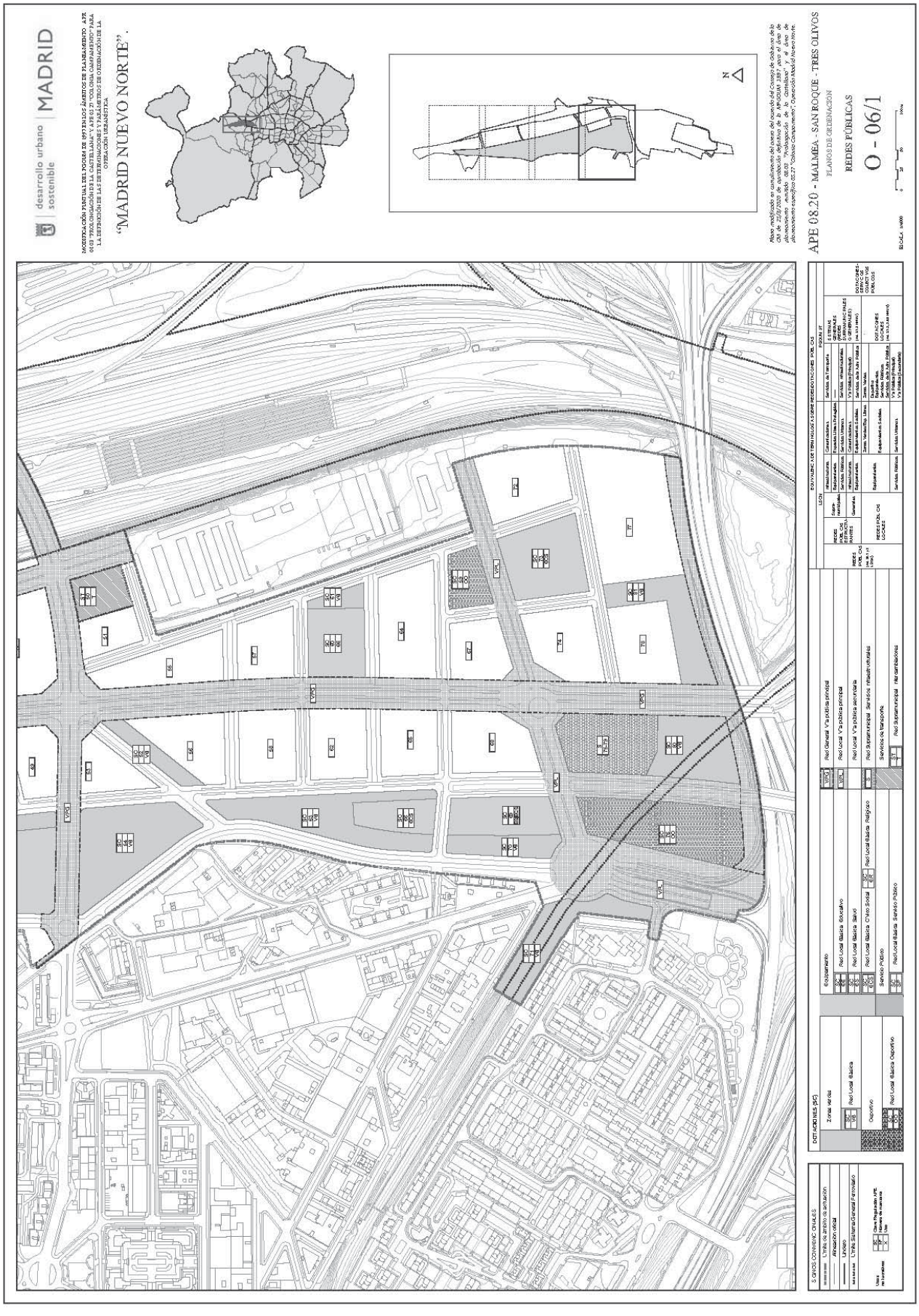
BOCM-20200731-40



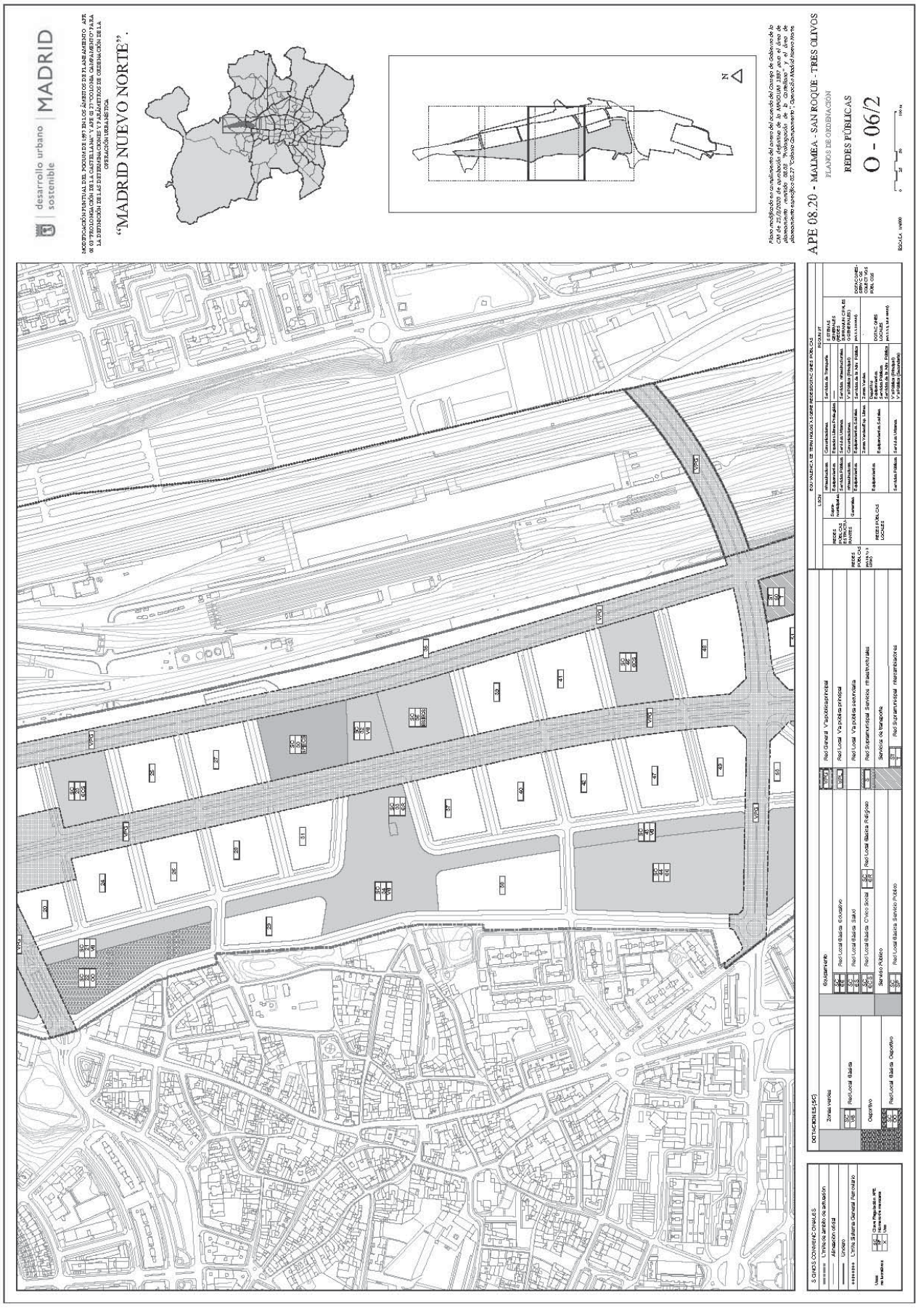
BOCM-20200731-40



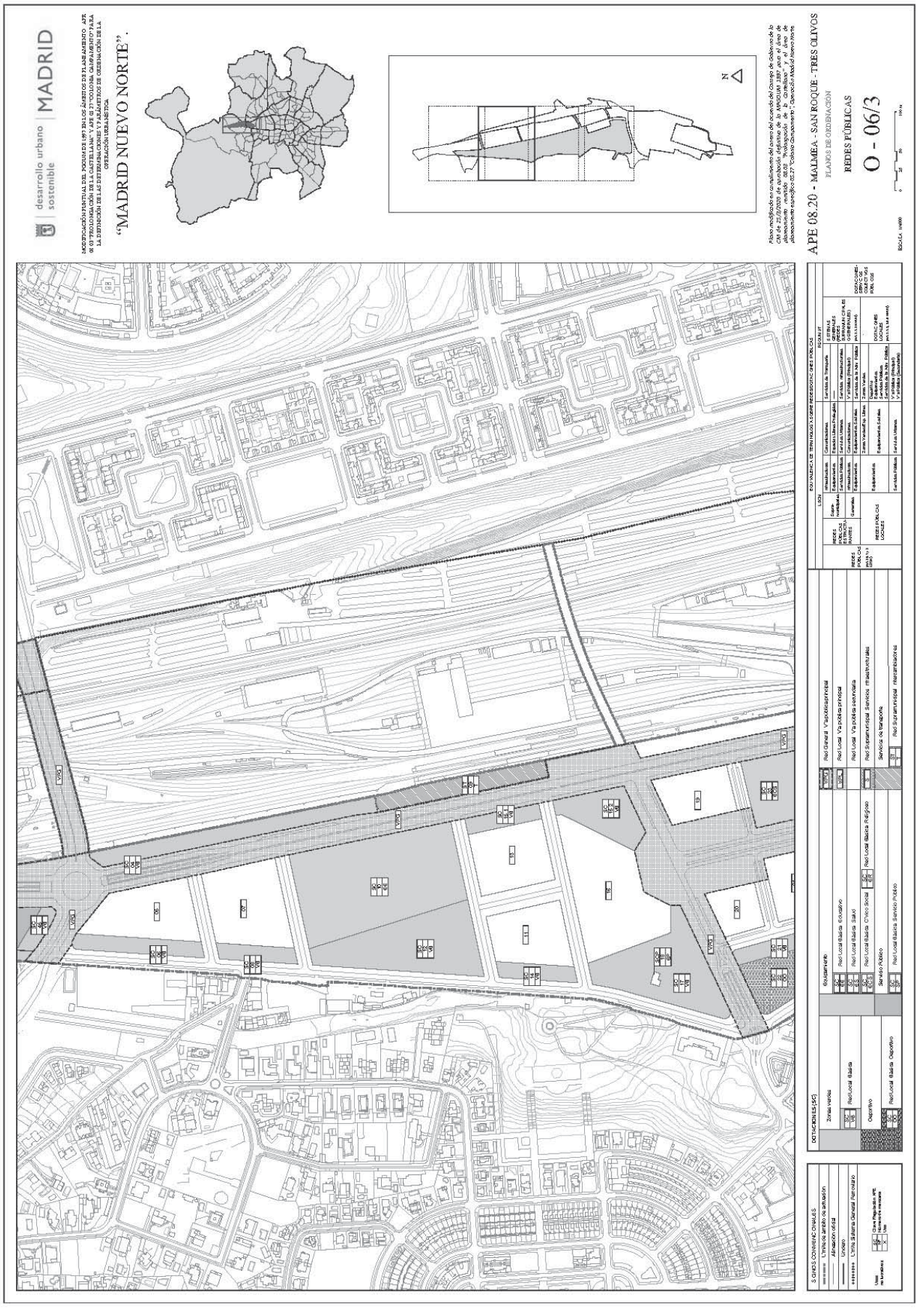
BOCM-20200731-40



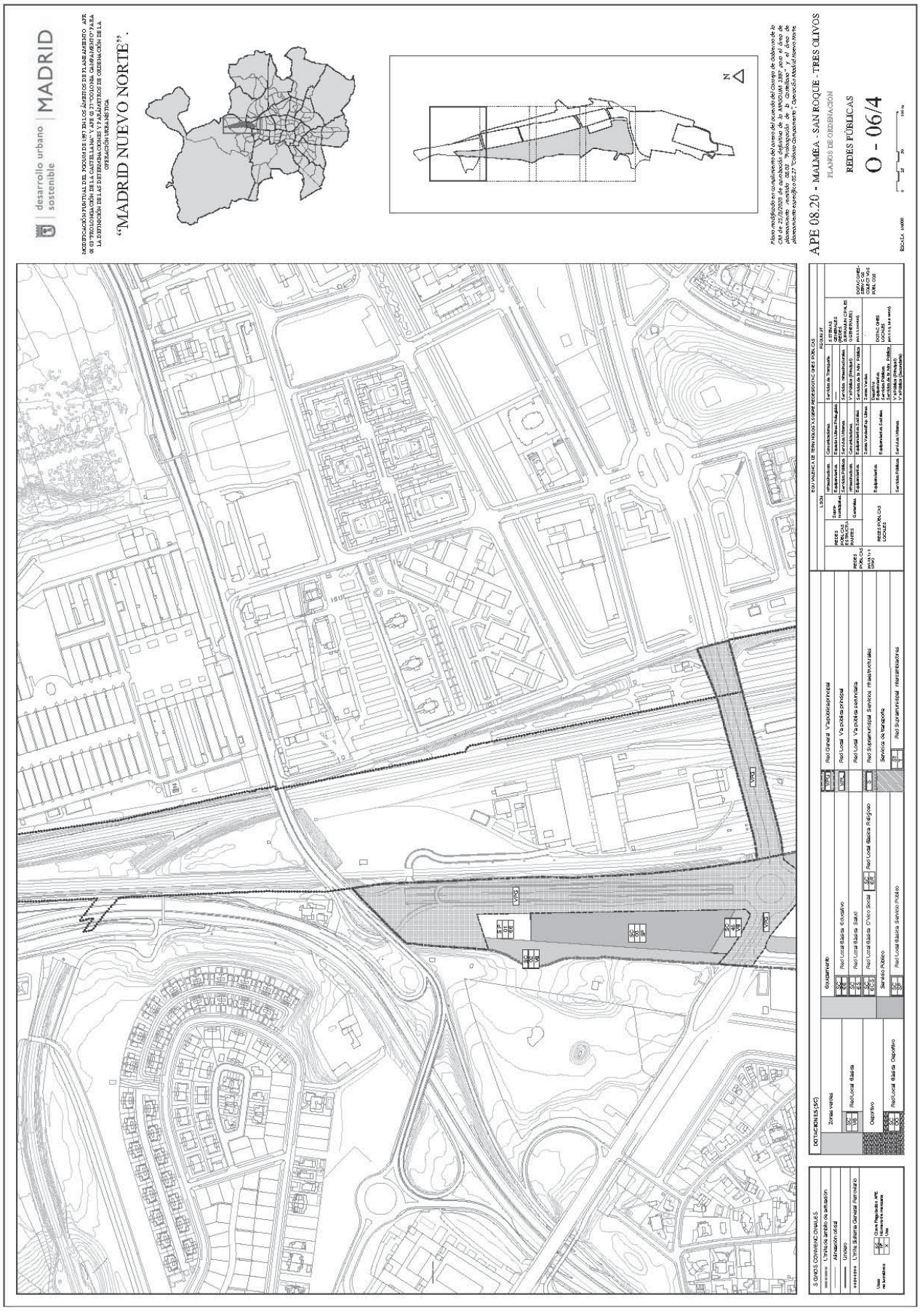
BOCM-20200731-40



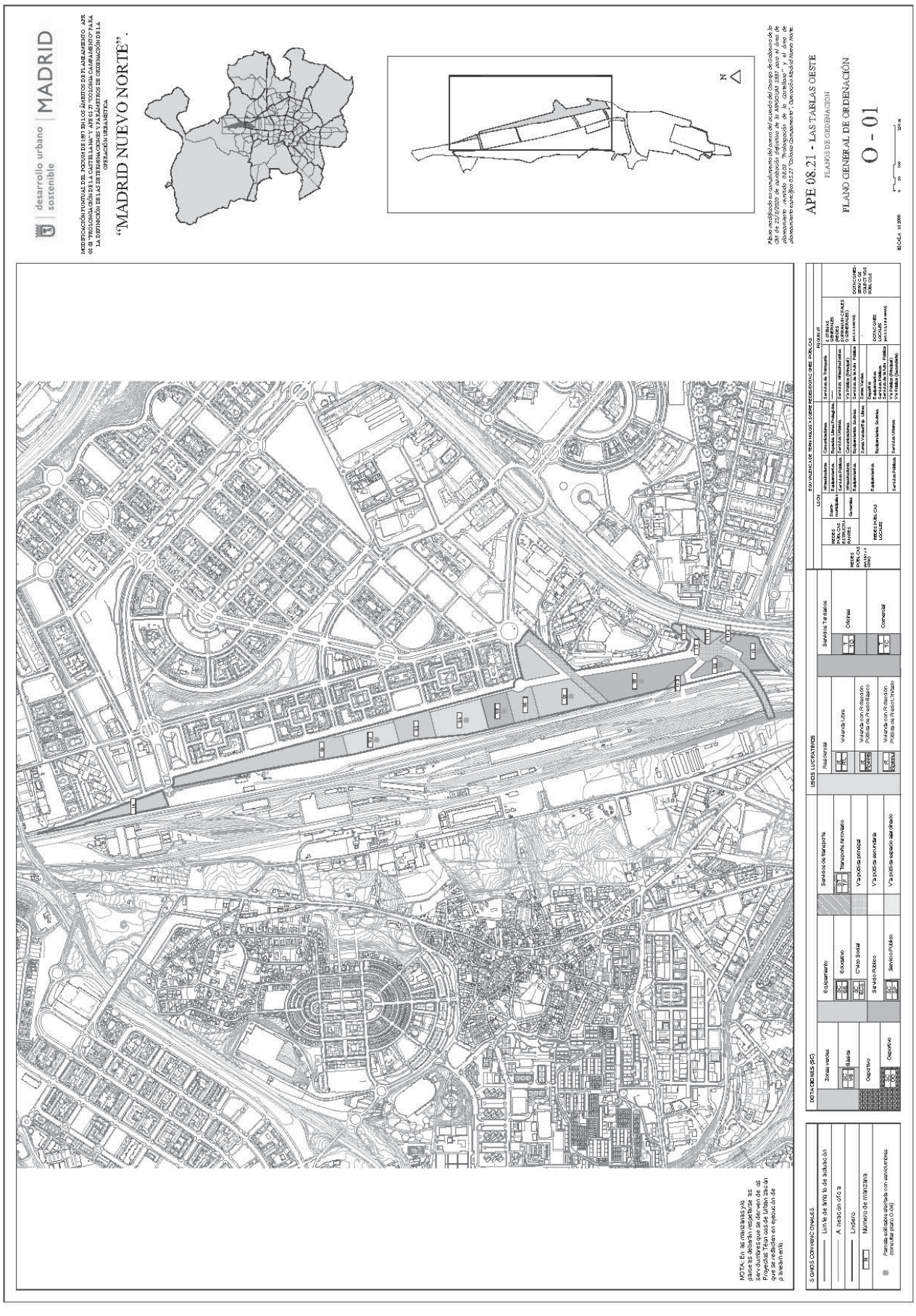
BOCM-20200731-40



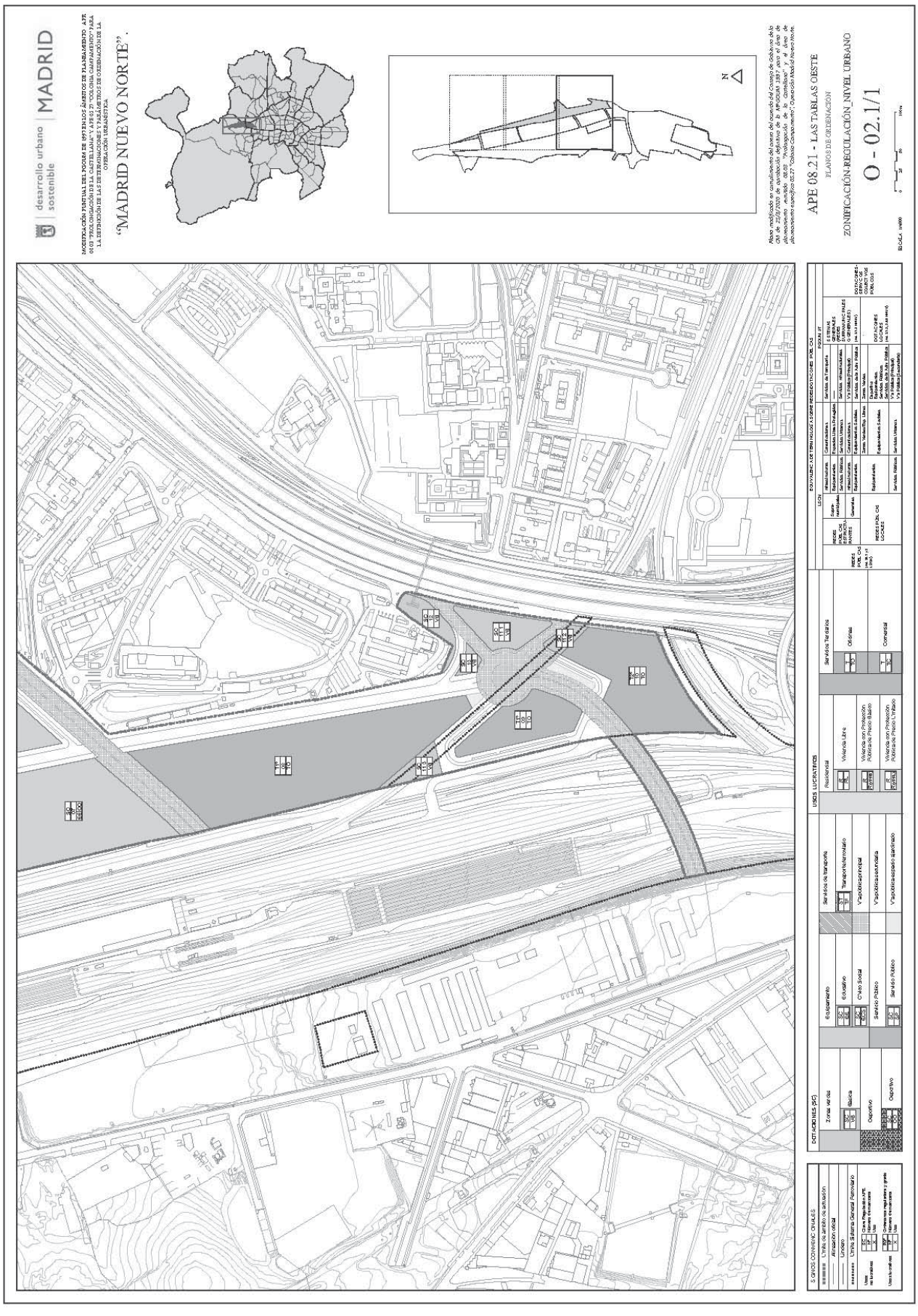
BOCM-20200731-40



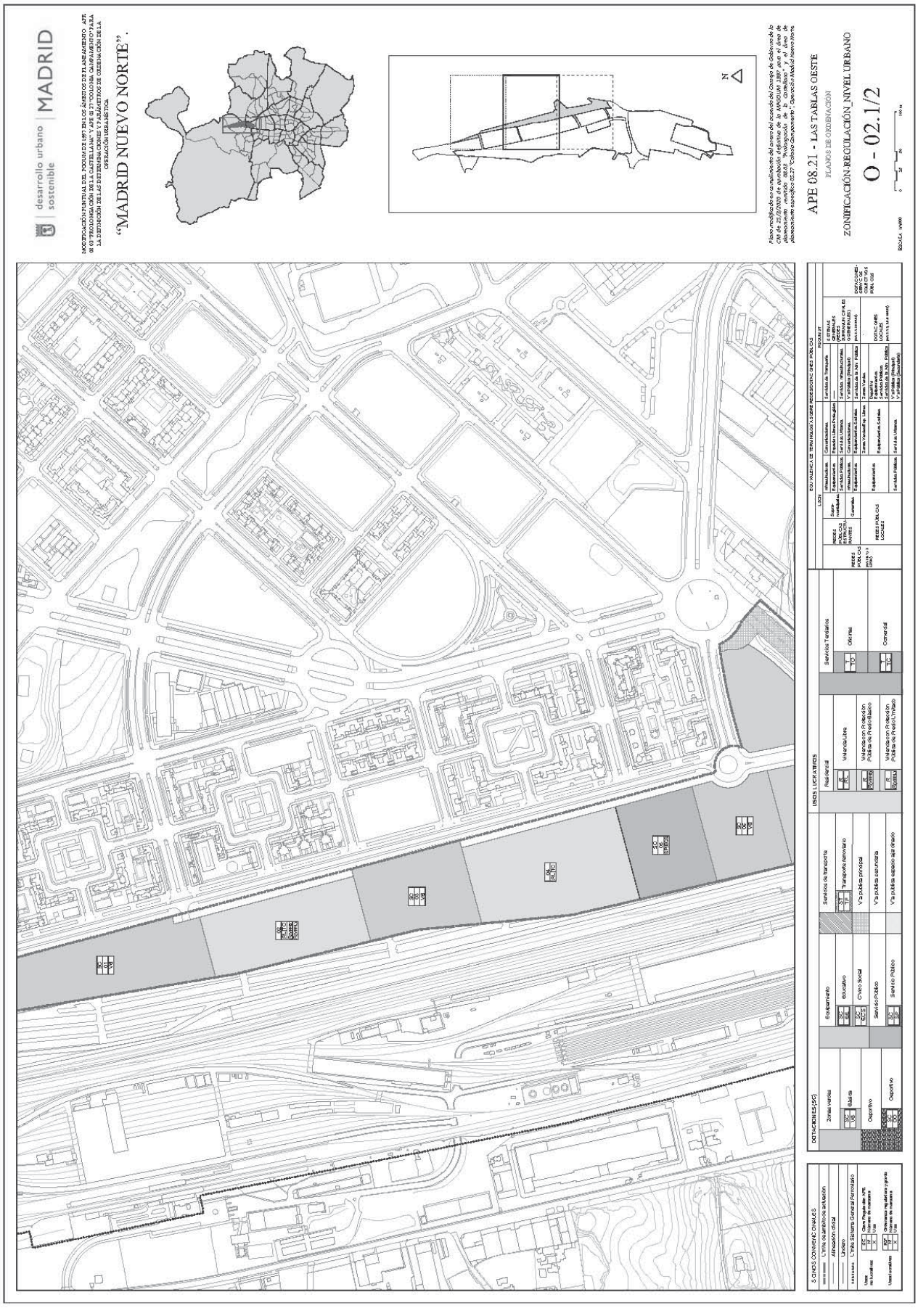
BOCM-20200731-40



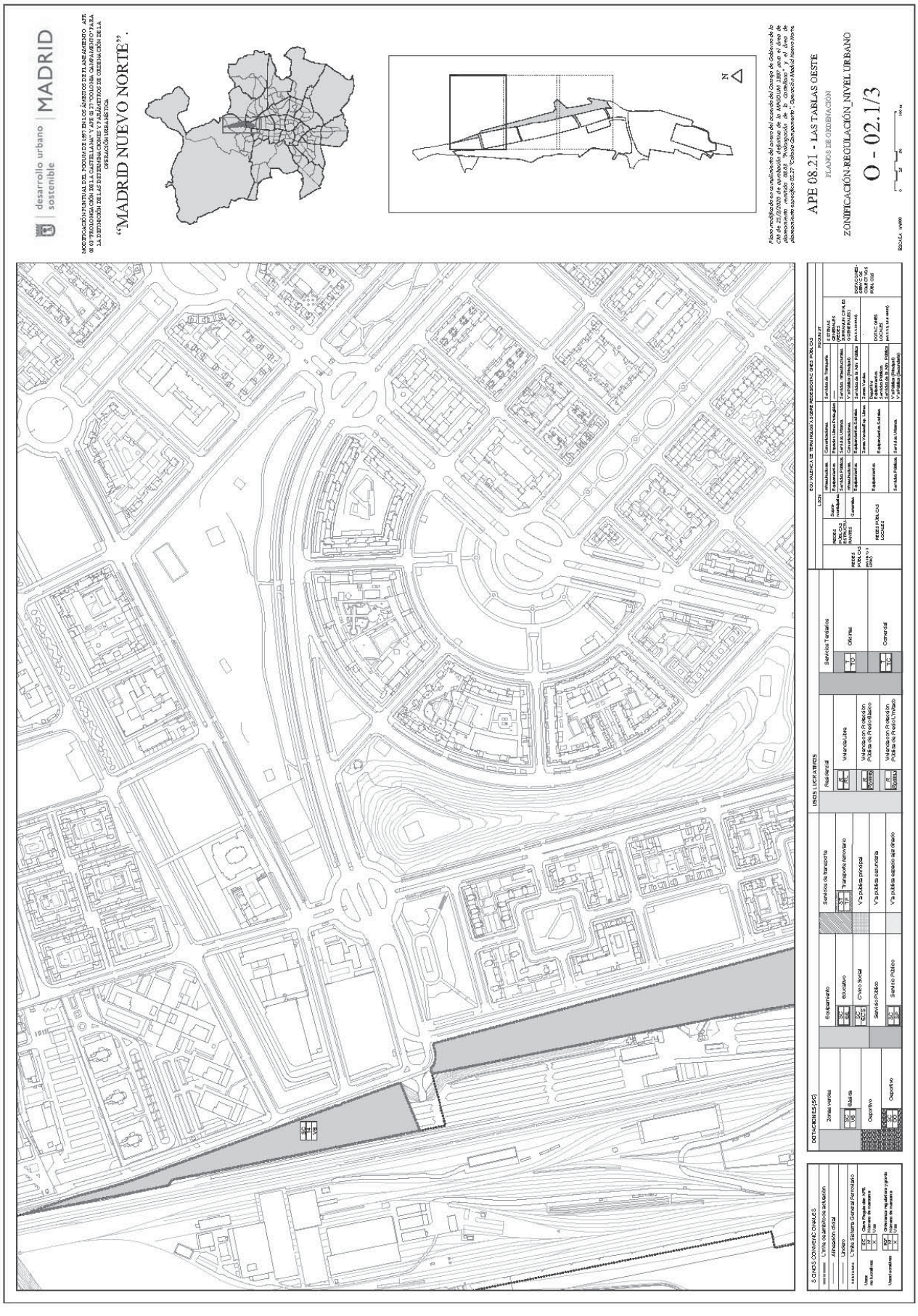
BOCM-20200731-40



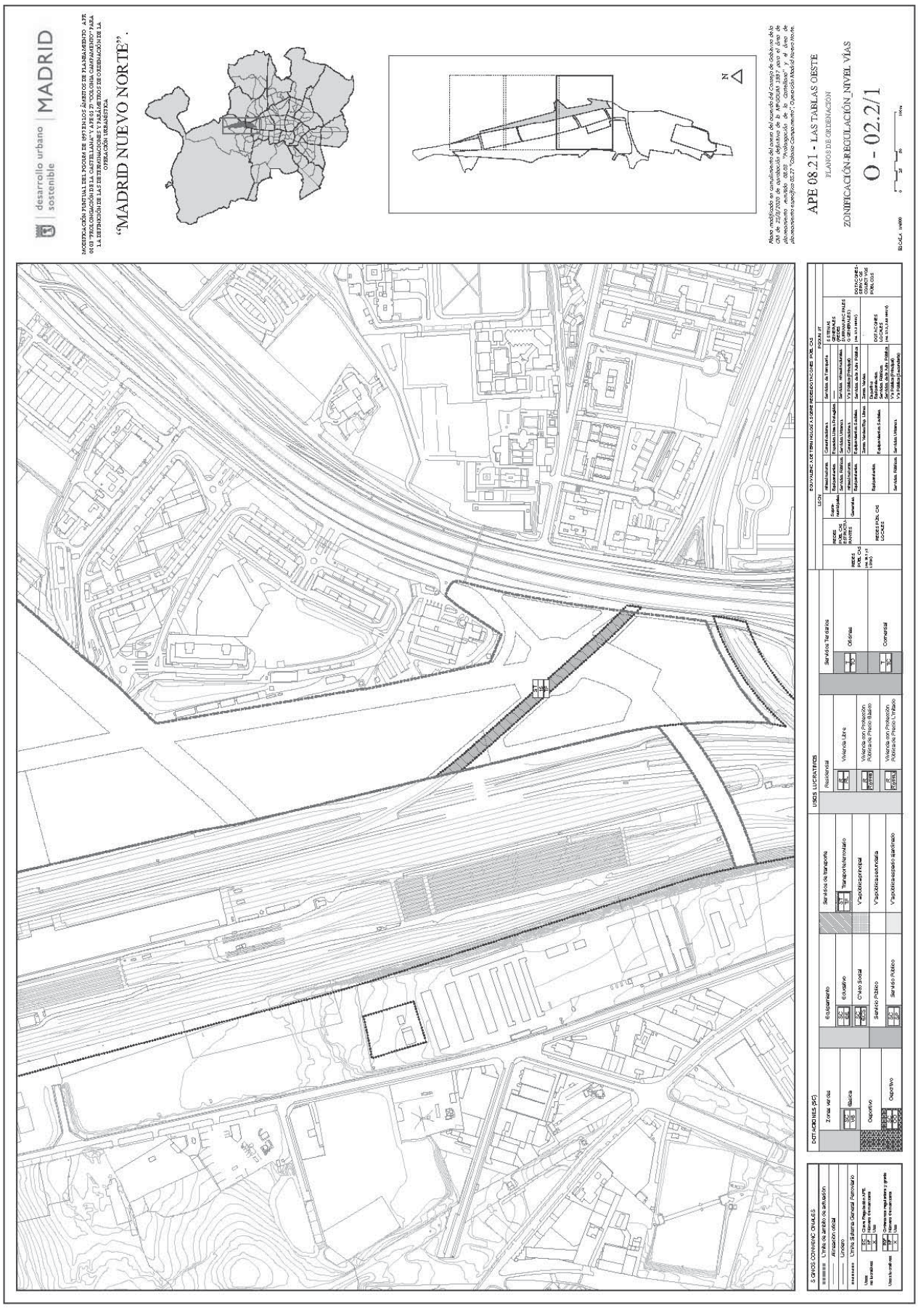
BOCM-20200731-40



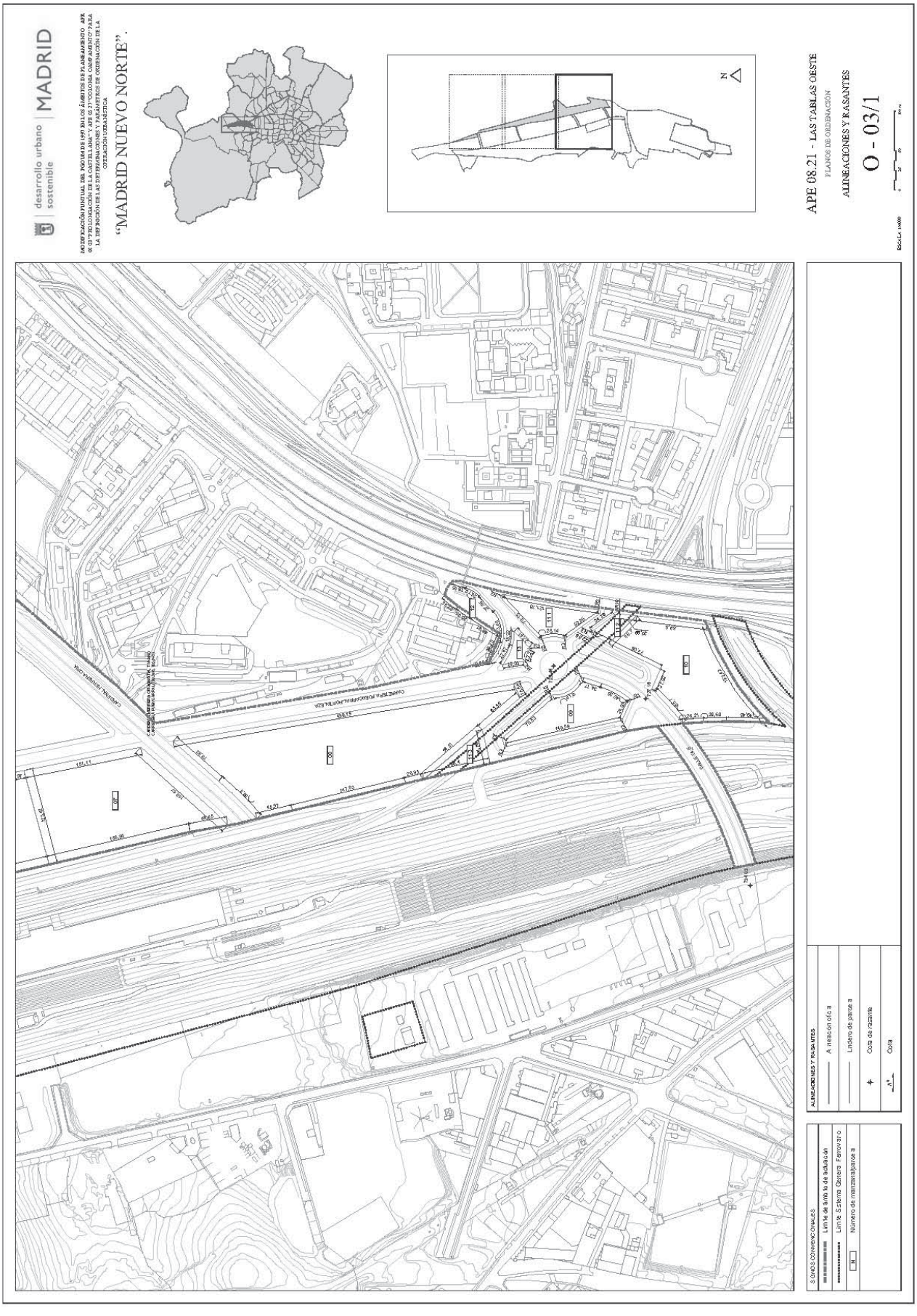
BOCM-20200731-40



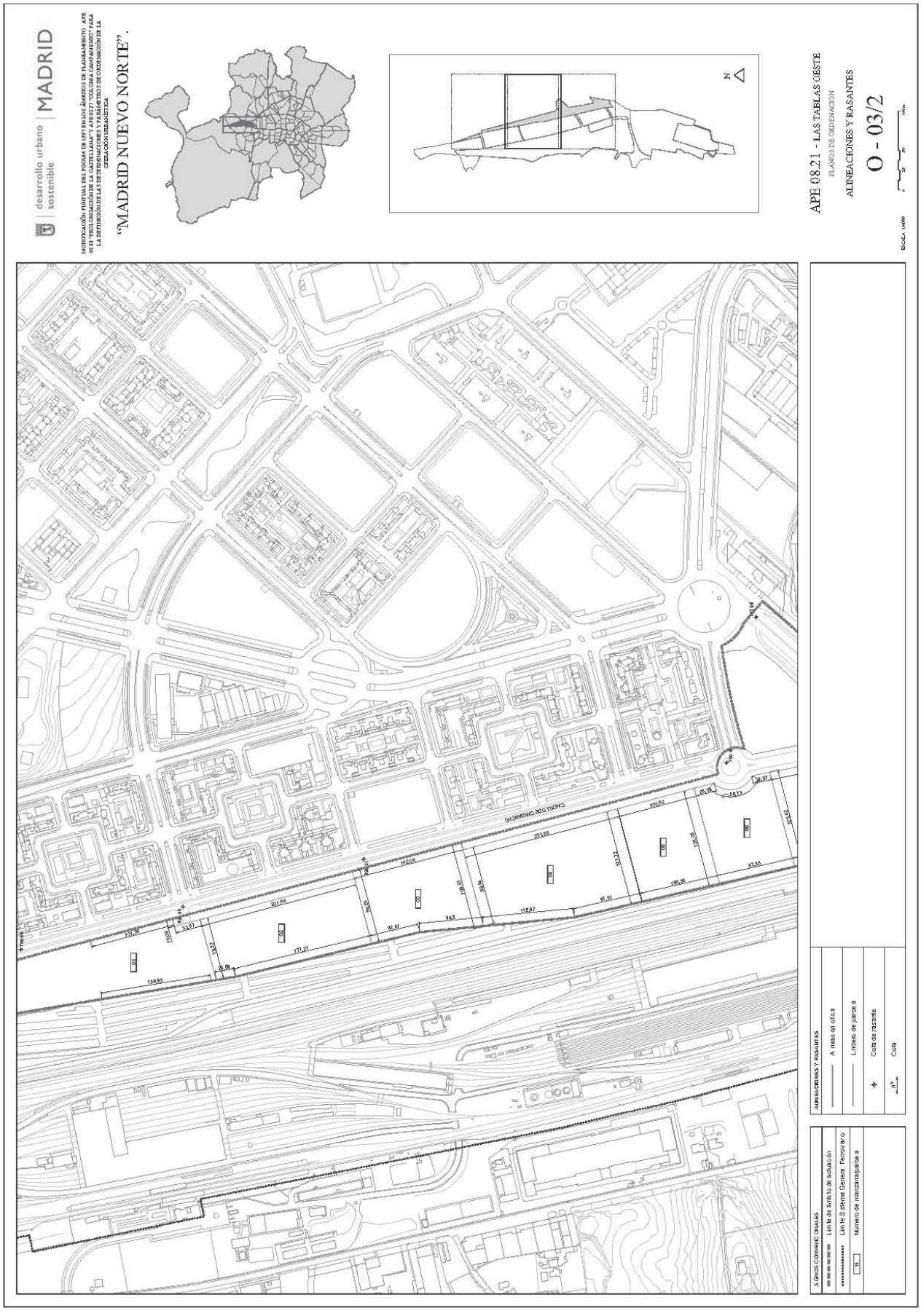
BOCM-20200731-40



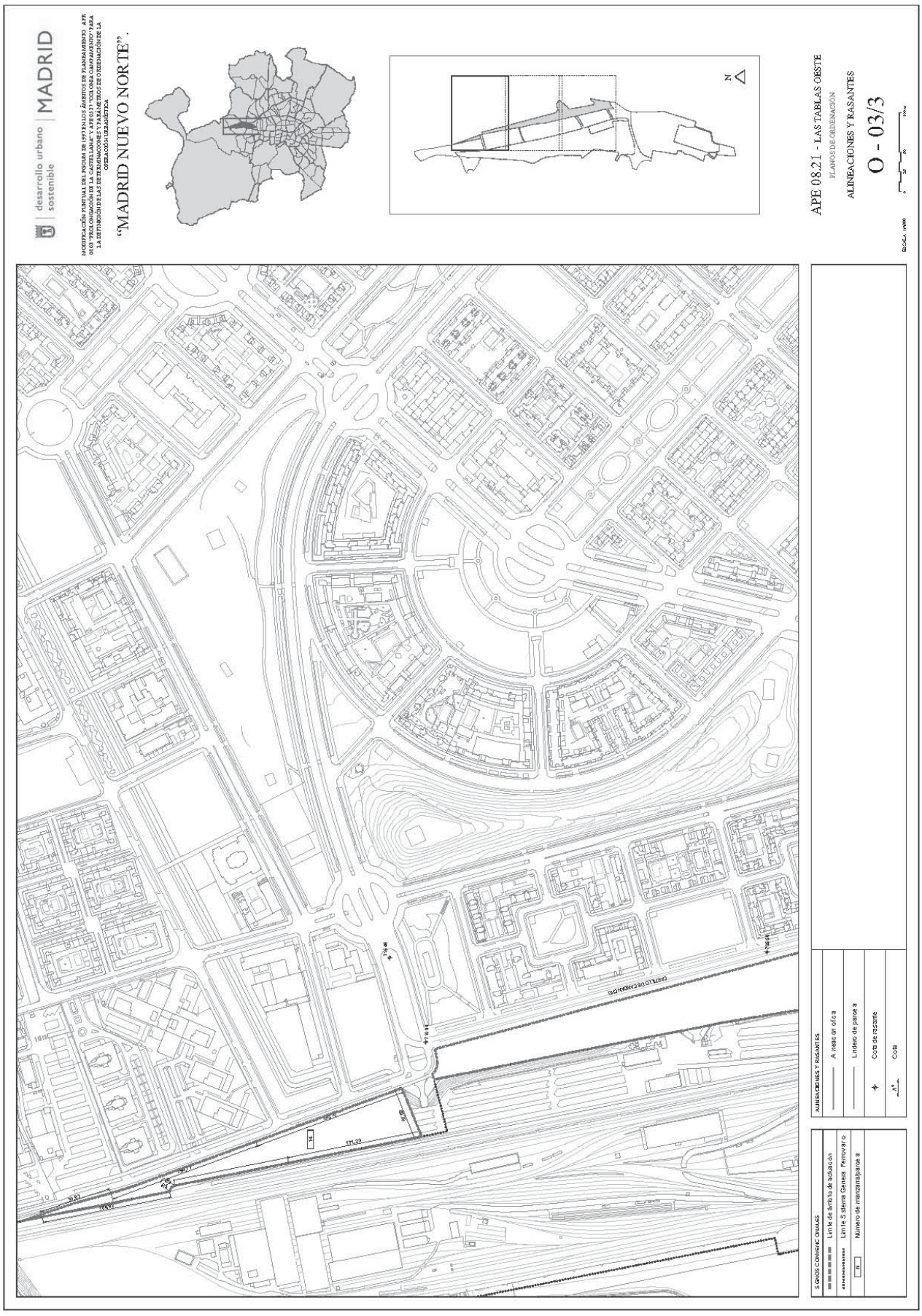
BOCM-20200731-40



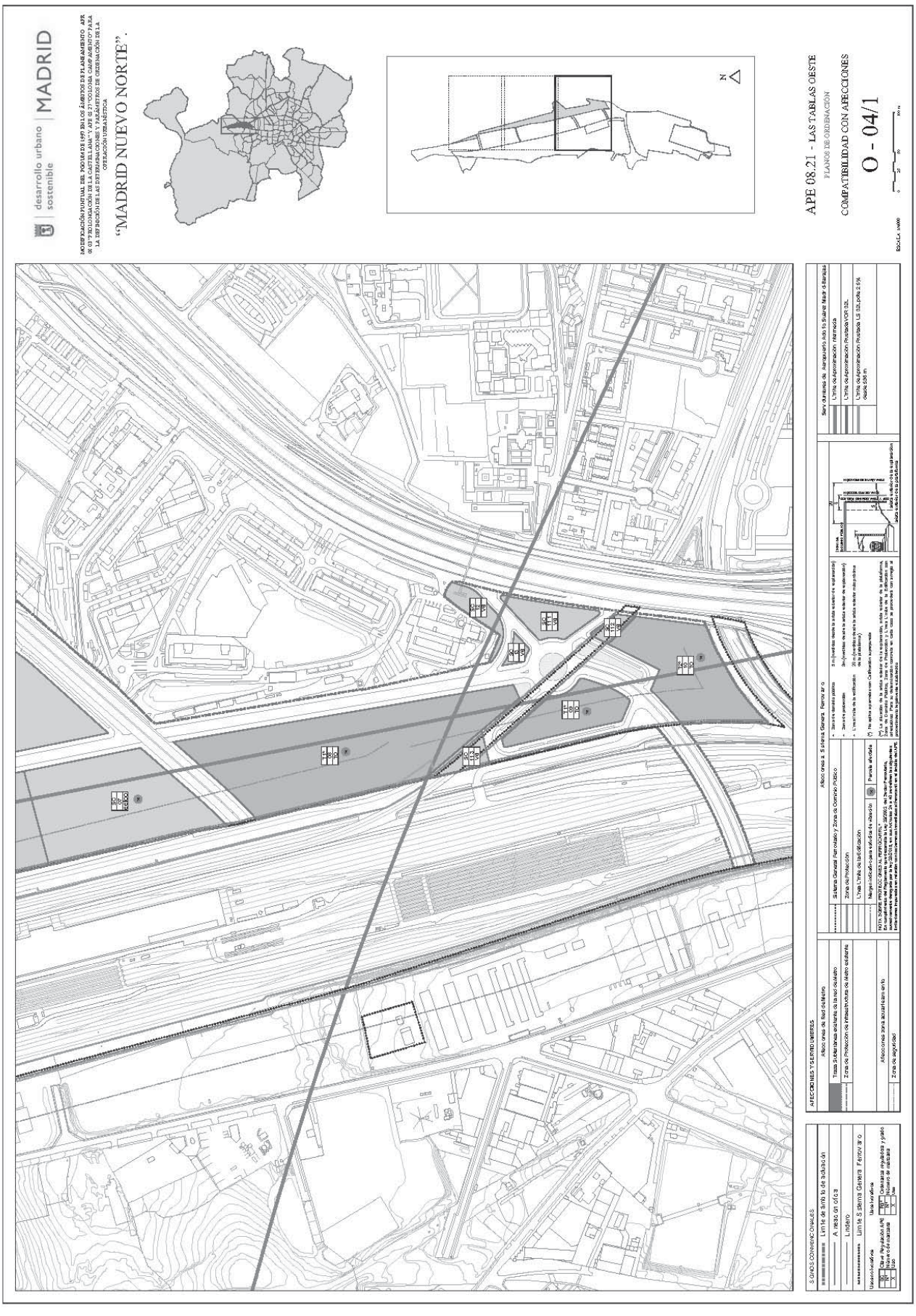
BOCM-20200731-40



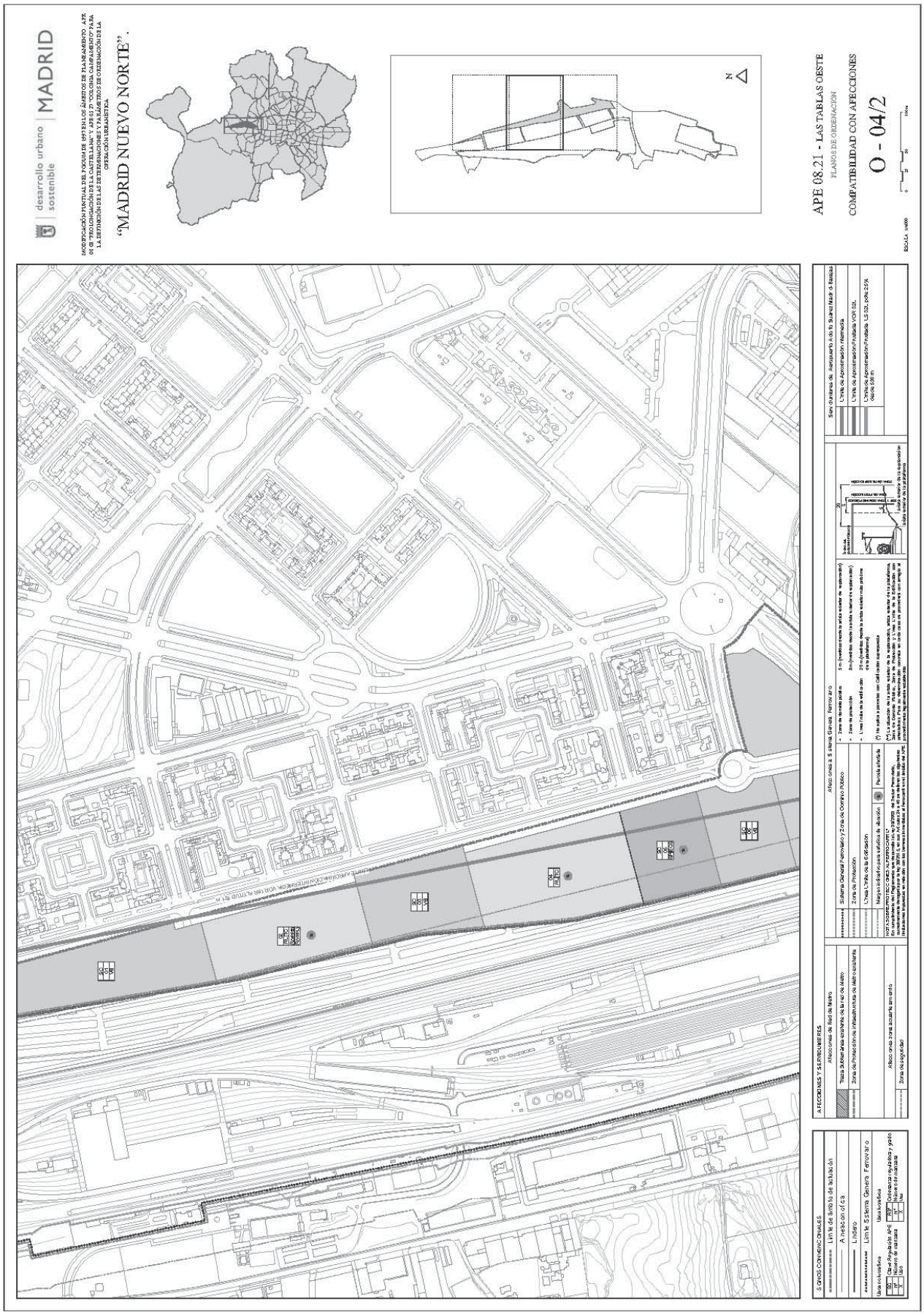
BOCM-20200731-40



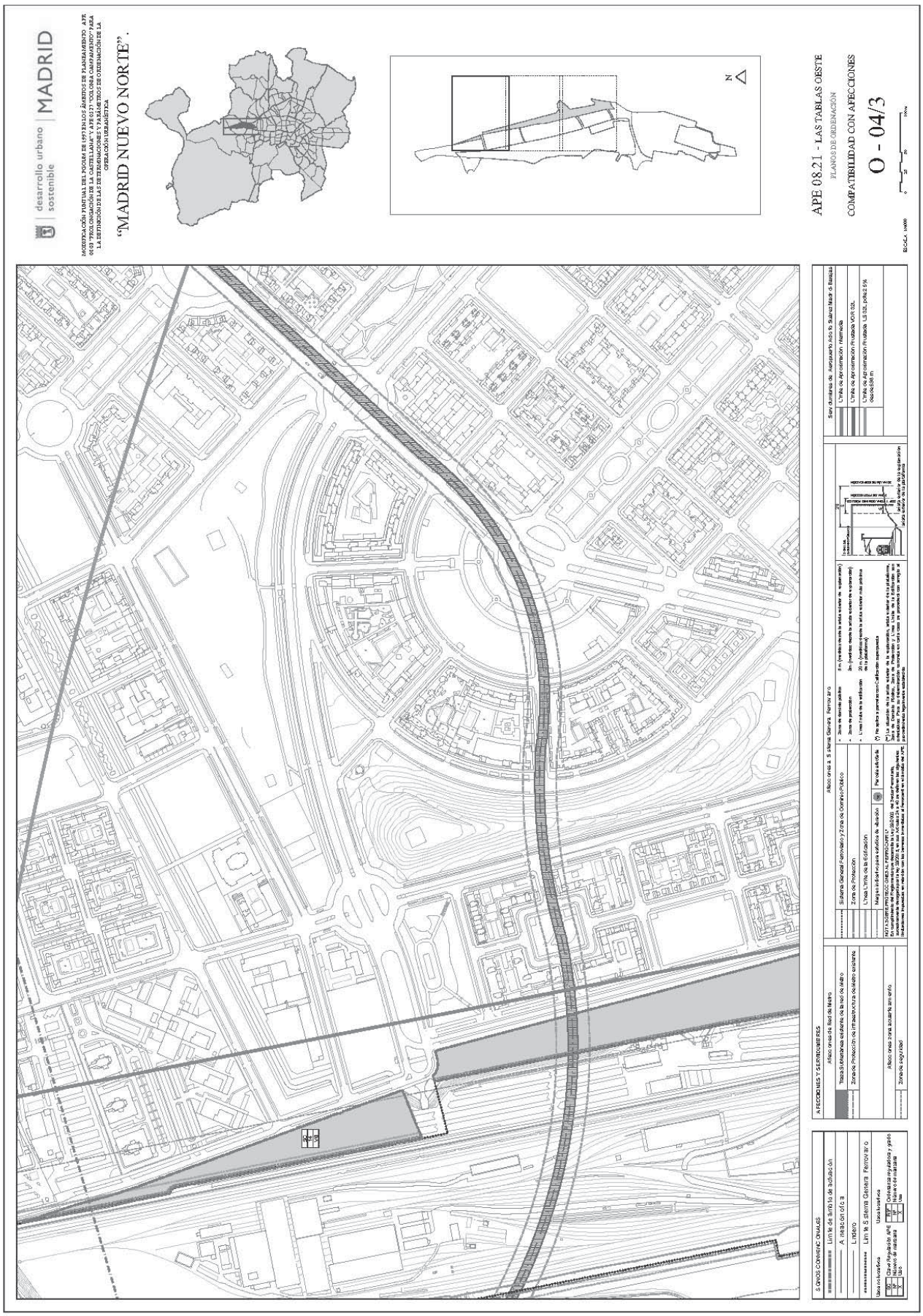
BOCM-20200731-40



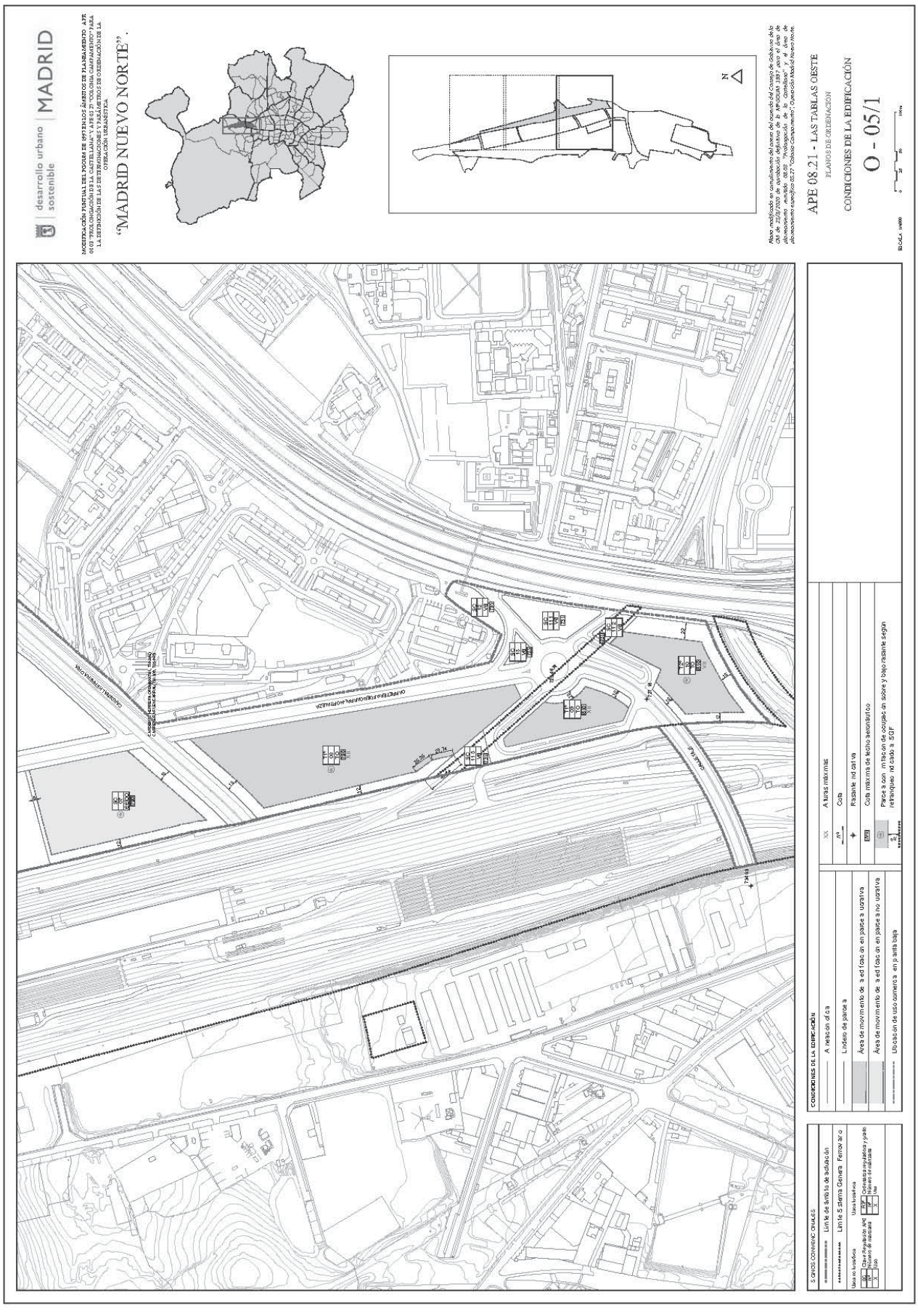
BOCM-20200731-40



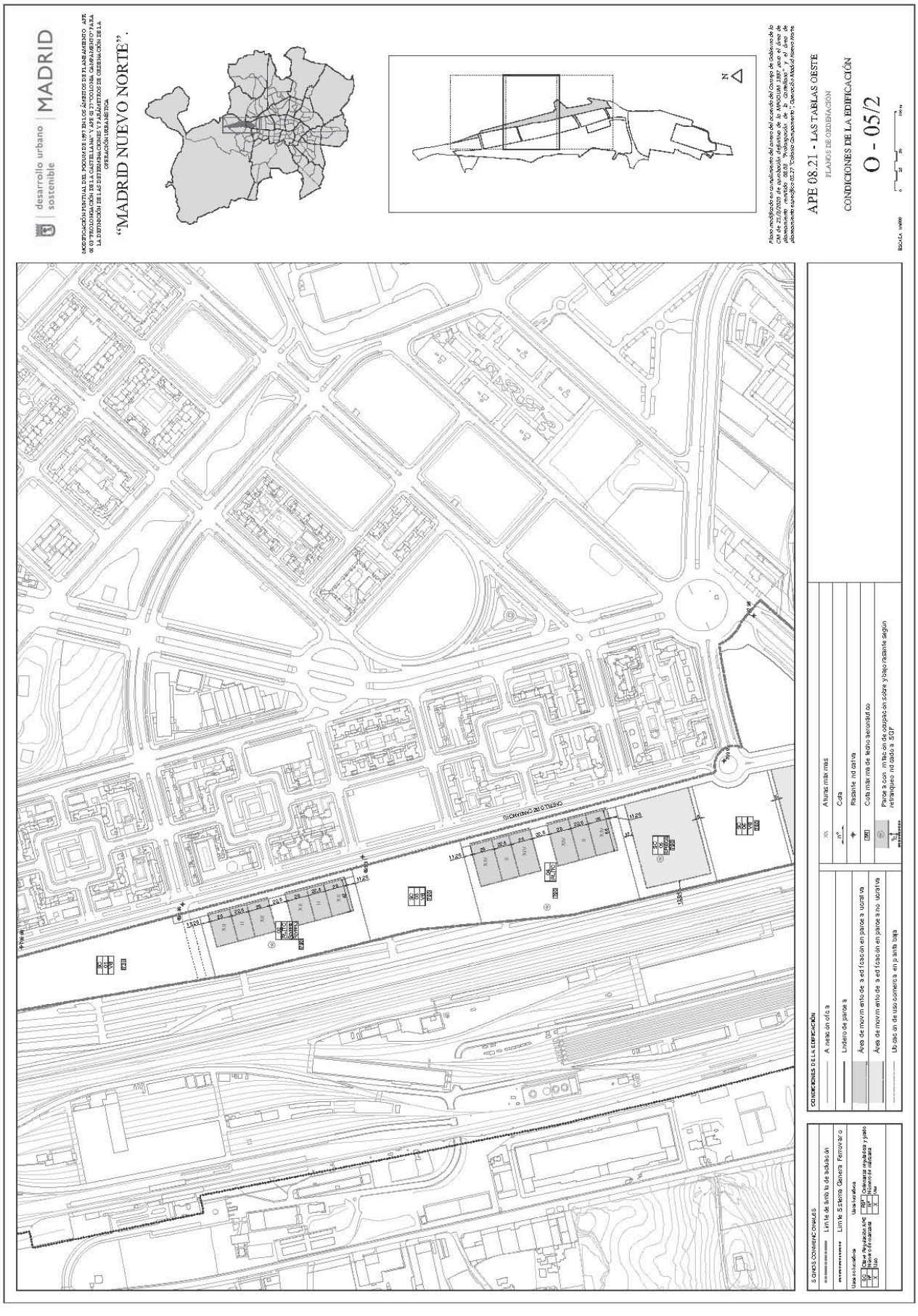
BOCM-20200731-40



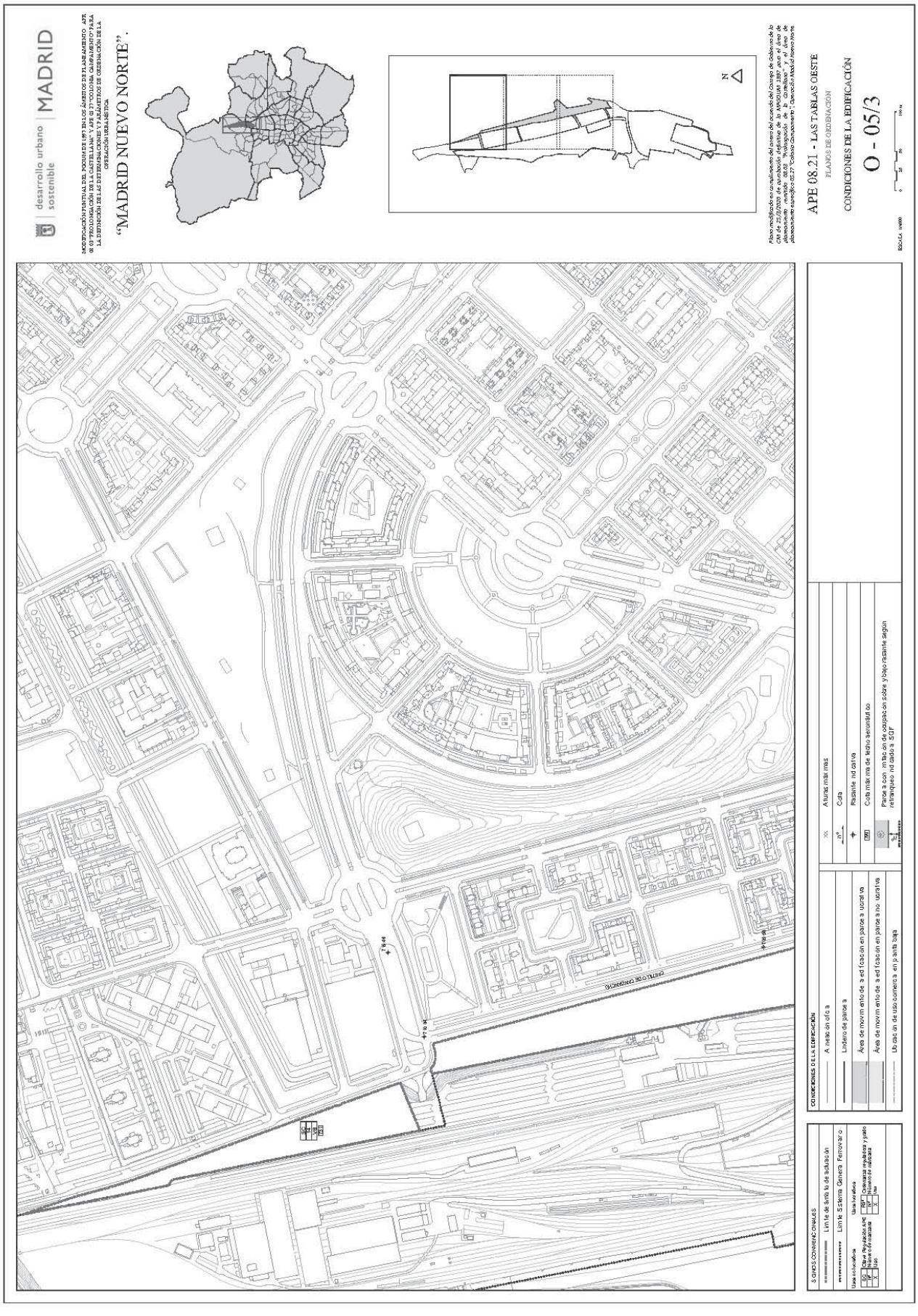
BOCM-20200731-40



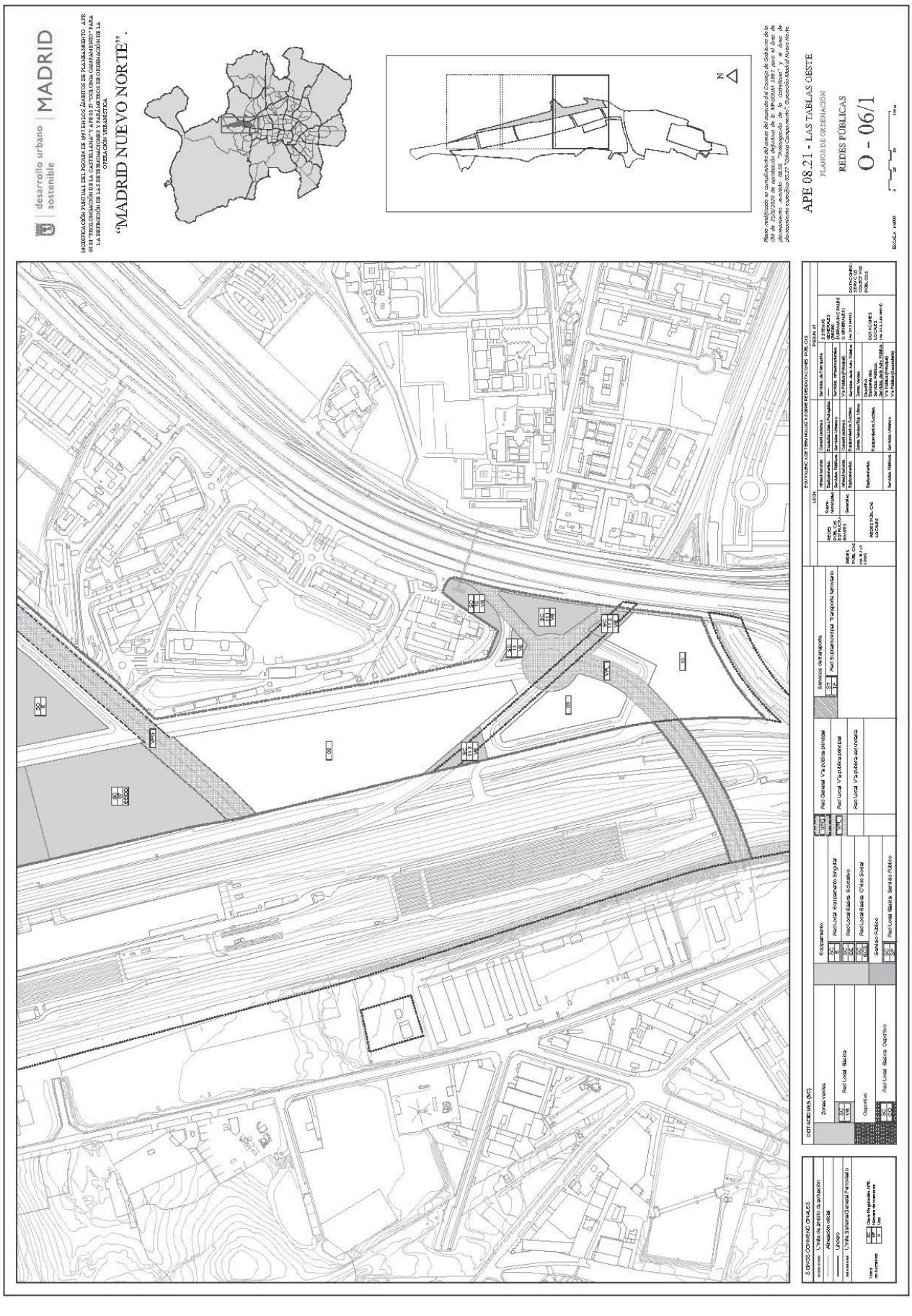
BOCM-20200731-40



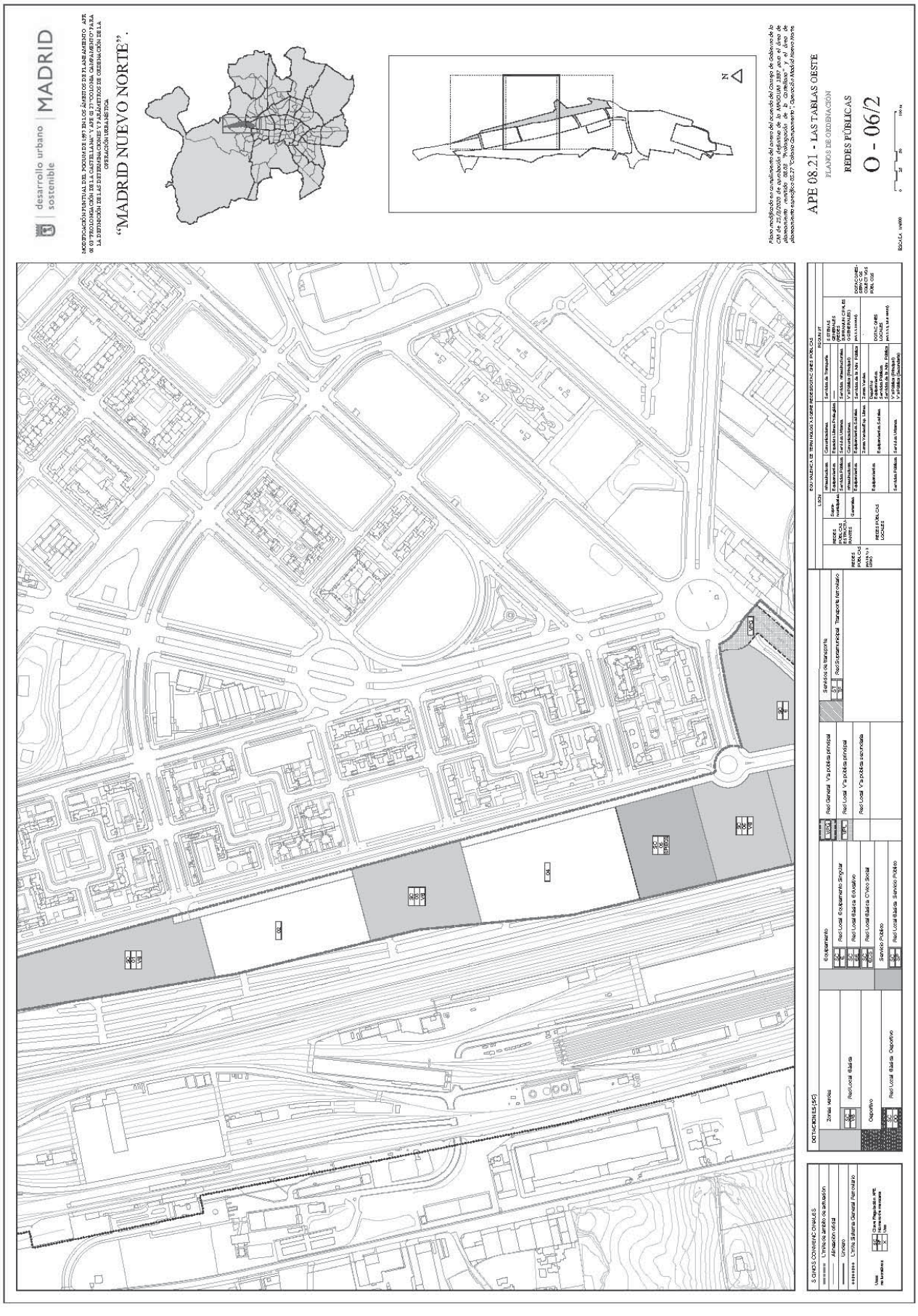
BOCM-20200731-40



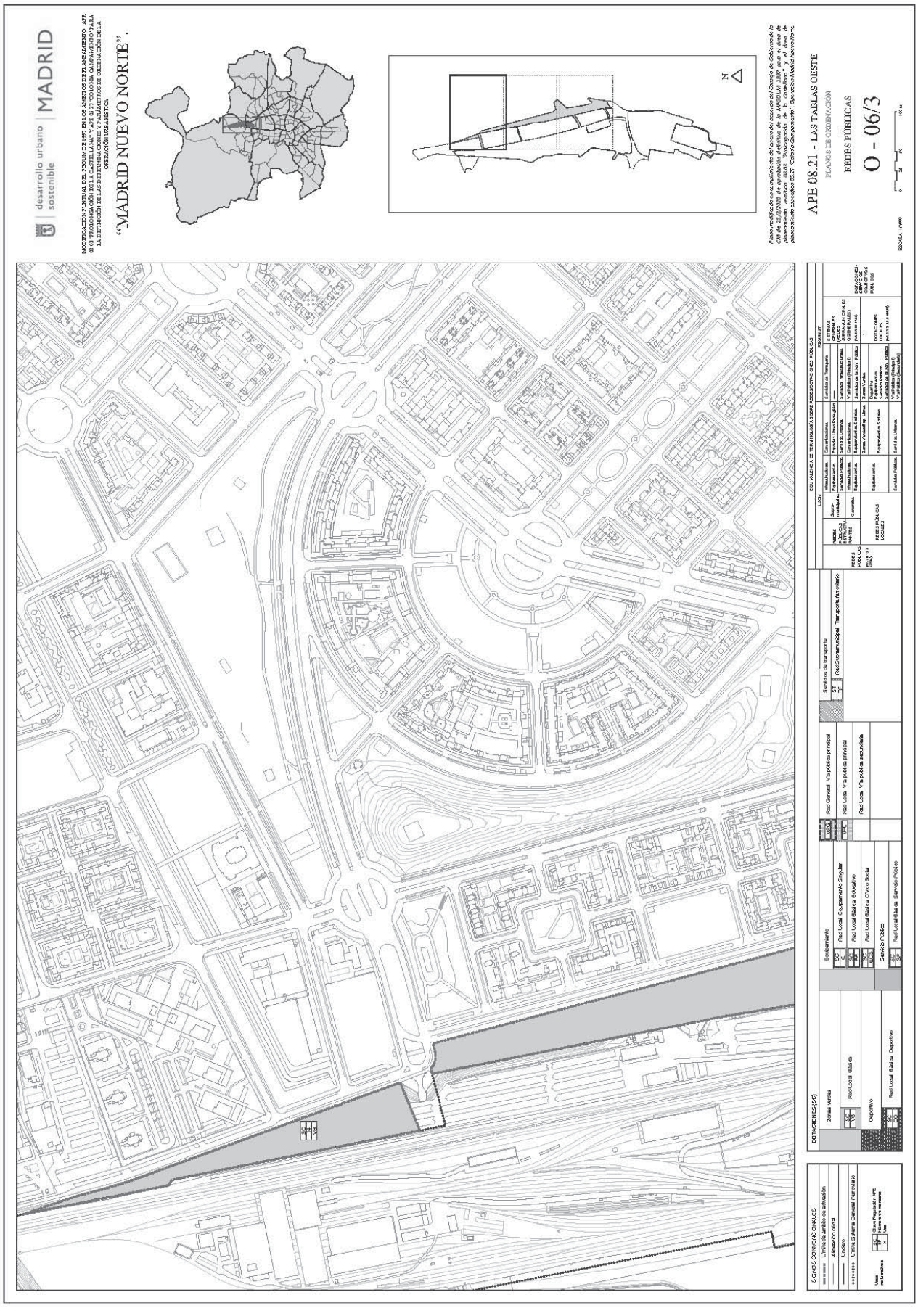
BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40



BOCM-20200731-40

EXTRACTO A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 26 DE LA LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997EN LOS ÁMBITOS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO", PARA LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".

EXPEDIENTE Nº 135/2018/00489

BOCM-20200731-40

0.- INTRODUCCIÓN

La ley 21/2013 de evaluación ambiental establece en el artículo 26 “Publicidad de la adopción o aprobación del Plan o Programa” lo siguiente:

"....
2. En el plazo de quince días hábiles desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

*b) Un **extracto** que incluya los siguientes aspectos:*

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa."

El presente documento se redacta a los solos efectos de cumplimentar lo determinado en este artículo procediendo señalar que para el conocimiento en toda su extensión de las variables y aspectos ambientales tratados en la Modificación del Plan General habrá de consultarse la documentación del expediente, recogiéndose a continuación sólo un resumen informativo.

1.- EXTRACTO INFORMATIVO

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos de planeamiento APR 08.03 “Prolongación de la Castellana” y APE 05.07 “Colonia Campamento”, de la operación urbanística denominada “Madrid Nuevo Norte”, ha sido objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en aplicación del artículo 6.1. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, que se inició mediante la presentación del documento inicial estratégico y de la Memoria borrador del “plan”, con fecha 7 de mayo de 2018.

Con fecha 1 de agosto de 2018 y referenciado con el número 10/055264.6/18, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emitió el “**Documento de Alcance**” sobre la base del cual se elaboraron el estudio ambiental estratégico y los estudios específicos conforme a los requisitos que establece la legislación sectorial destacando, entre otras materias, la contaminación acústica, contaminación por vibraciones, calidad del aire y cambio climático,

BOCM-20200731-40

arbolado urbano, paisaje urbano, calidad de los suelos, vías pecuarias, patrimonio cultural e hidrología y gestión de redes de saneamiento.

Con fecha 20 de marzo de 2019 y referenciado con el número 10/083588.9/19, tuvo entrada en el Registro General de la, por entonces, Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, el "**Estudio Ambiental Estratégico**" y la propuesta final de la Modificación Puntual. La *"Declaración Ambiental Estratégica"* fue emitida con fecha de 18 de mayo de 2019 y número de referencia 10/145100.9/19. La Resolución del 21 de Mayo del Director General relativa a la Declaración Ambiental Estratégica de la MPG fue publicada en el BOCM de 3/6/2019.

Desde esa fecha, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *la declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tal caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la propia Ley*. La aprobación definitiva condicionada efectuada en marzo de 2020, junto con las correcciones aprobadas en el Pleno municipal de mayo de 2020 aceptadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de julio de 2020, se han realizado antes de la fecha de caducidad señalada por la legislación.

A continuación se resumen los contenidos ambientales de la MPG atendiendo al índice general siguiente que se ajusta a lo determinado en los apartados b) y c) del artículo 26 de la LEA:

1.1.a.- **Integración en la MPG de los aspectos ambientales surgidos durante la evaluación ambiental estratégica.**
1.1.b.- Razones de la elección de la alternativa seleccionada
1.1.c.- Consideración en la MPG del estudio ambiental estratégico, de los resultados de la información pública y las consultas, de la declaración ambiental estratégica y de las discrepancias surgidas en el proceso.
1.2.- Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos de la aplicación de la MPG en el medio ambiente.

1.1.a).- Integración en la MPG de los aspectos ambientales surgidos durante la evaluación ambiental estratégica

"Madrid Nuevo Norte" propone un modelo de ciudad basado en la **sostenibilidad y lucha contra el cambio climático**, en coherencia con las líneas de acción sobre movilidad, regeneración urbana y adaptación al cambio climático derivadas del "Plan A de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Ciudad de Madrid".

Para ello, la ordenación propuesta basa sus determinaciones sobre decisiones de diseño y medidas de gestión orientadas a la reducción de los principales focos de contaminación del aire y emisores de gases de efecto invernadero: el sector residencial, comercial e institucional (RCI) y el tráfico rodado, actuando sobre los factores claves que persiguen desincentivar la dependencia del vehículo privado y persuadir sobre el consumo responsable de recursos energéticos.

BOCM-20200731-40

Para ello la adopción de un **diseño urbano orientado al transporte público**, mediante el planteamiento de una ciudad compacta y densa alrededor de los nodos de transporte es la base para la toma de otras decisiones de diseño que incidan en el uso del transporte público y en otros modos de transporte alternativos frente al vehículo privado.

En este sentido, y en cuanto a la planificación de la **red viaria y el espacio público**, se propone una red viaria jerarquizada que acota el espacio ajustado a la movilidad privada distinguiendo entre una circulación urbana a nivel de calle, y alojando en el plano inferior subterráneo la movilidad generada y atraída por el desarrollo del Centro de Negocios, aparcamientos y mercancías, principalmente. La normativa urbanística propuesta abunda en esta línea de trabajo de forma que el diseño de la sección de viario tenga en consideración aquellas medidas tendentes a la reducción del impacto del tráfico (**Art. U.1.** "Normas comunes relativas a la urbanización de todo el ámbito").

La normativa urbanística recoge, además, entre sus determinaciones (**Art. U.1**.) la obligación de que los proyectos de urbanización contengan **estudios de demanda de servicios de transporte público** con el fin de asegurar un dimensionamiento adecuado de la dotación de infraestructuras, tanto en la planificación de los carriles dedicados a transporte público como en la distribución urbana de mercancías – DUM, con especial especificación sobre el eje de Agustín de Foxá en el que se reserva, por normativa, una plataforma bidireccional exclusiva para el transporte público.

La **estrategia de aparcamientos** se orienta como una medida directa de reducción del tráfico privado que, al mismo tiempo, permite la liberación de espacios habitualmente destinados a aquéllos y los transforme con destino a otros modos de movilidad

Finalmente, la propuesta de una red integrada de transporte público de alta capacidad e hiperconectada, se acompaña de medidas de fomento de la **movilidad ciclista y peatonal** a partir de la definición de itinerarios claros y seguros, conectados con los nodos de transporte y el Anillo Verde Ciclista de Madrid y dotados con zonas de aparcamiento para bicis habilitadas específicamente, tanto en las paradas de transporte público (Art. U.1.), como en los usos lucrativos (Art. E.5.5. Condiciones particulares relativas al uso Terciario), de modo que se garantice una accesibilidad peatonal y ciclable a los nodos de transporte con tiempos de recorrido inferiores a 10 minutos.

En relación con el **consumo responsable de recursos energéticos y la gestión urbana baja en emisiones**, la propuesta de medidas concretas se implementan con el fin de generar un escenario de sostenibilidad energética y bajas emisiones sobre las variables de descarbonización, eficiencia energética y autosuficiencia.

Bajo este contexto, la normativa urbanística establece en su **Art. U.3.1.** ("Condiciones Generales" de las "Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización"), que los Proyectos de Urbanización deben incluir un **estudio específico** para valorar la implementación de infraestructuras energéticas de alta eficiencia y bajas emisiones.

La implantación de este escenario va a requerir de la **habilitación de espacios en el ámbito** suficientes para las infraestructuras que lo hagan posible. Para ello, la normativa urbanística reconoce la necesidad de que ciertos servicios infraestructurales sean compatibles con los usos

BOCM-20200731-40

lucrativos (**Art. E.4. "**Normas de compatibilidad para servicios infraestructurales"**)** y puedan localizarse en los nuevos espacios edificados.

En lo que respecta a los **proyectos de edificación**, se propone que las nuevas edificaciones tiendan a la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración mediante la aplicación de medidas de diseño pasivo, ahorro y eficiencia energética y descarbonización, uso de instalaciones térmicas centralizadas, aprovechamiento de energías renovables (**Art. E.5.4**. "Condiciones particulares relativas al uso Residencial") in situ e integración de la movilidad eléctrica en el sistema energético de la edificación (**Art. E.5.5** "Condiciones particulares relativas al uso Terciario"). Por su parte, los aparcamientos en uso residencial y terciario deberán estar dotados de la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52.

Las nuevas zonas verdes, se conciben como los espacios urbanos creados con el fin de satisfacer las necesidades ciudadanas de ocio y esparcimiento para la contribución a la mejora de la calidad ambiental de las ciudades por lo que suponen una gran oportunidad de mejora sobre la red de espacios verdes existentes colindantes al ámbito de actuación.

En este sentido, el desarrollo de los ámbitos de actuación supone una significativa mejora de la red de zonas verdes de la ciudad, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo. La propuesta de ordenación prevé la urbanización de 401.455 m^2 de suelo con destino a nuevas zonas verdes, con el siguiente reparto por ámbito de desarrollo: z**onas verdes totales** 401.455 m^2 (18,86%) y z**onas verdes por ámbito de actuación** (APE 05.31: 206.441 m^2 (26,00%), APE 08.20: 161.982 m^2 (15,73%) y APE 08.21: 33.032 m^2 (10,83%)

En relación con las medidas de gestión ambiental adoptadas por la ordenación pormenorizada y su normativa urbanística, destaca en primer lugar, el reconocimiento del *Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad* como referente para la elaboración de los proyectos específicos de ajardinamiento (**Art. U.3.1** ("Condiciones Generales" de las "Normas de protección del medio ambiente en los proyectos de urbanización"). Además, en ese mismo artículo se establece la necesidad de que el citado proyecto de ajardinamiento justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático y garantice la integración de las zonas verdes dentro de la infraestructura verde de la ciudad de Madrid.

Respecto al arbolado, el **artículo U.4.2**. "Arbolado" establece las condiciones a tener en cuenta durante las distintas fases de desarrollo y ejecución del planeamiento, y en particular, en lo que se refiere a los criterios para la selección de especies, criterios para la integración de los ejemplares existentes en las zonas verdes resultantes y criterios para la plantación sobre losa y arbolado de alineación. El **artículo U.1** "Normas comunes relativas a la urbanización de todo el ámbito" define las medidas de protección del arbolado en fase de obra.

En cuanto a los aspectos medioambientales existentes relevantes para la modificación, relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000, los estudios que acompañan a la MPG han analizado los efectos potenciales de la MPG sobre las áreas protegidas de interés natural próximas a su ámbito espacial (PRCAM; ZEC "Cuenca del río Guadarrama", Monte Preservado de Valdelatas y Monte de El Pardo – ZEPA y Monte Preservado –). A este respecto, el ámbito

BOCM-20200731-40

de la MPG evita interferencias con suelos incluidos en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM): De este modo, la coincidencia espacial entre el APR 08.03 y el PRCAM, ha sido subsanada por medio de la clasificación de la porción del APR 08.03 afectada (6.322 m^2), como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (Artículo 13.2. de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares).

Sobre la presencia de **vías pecuarias** (Artículo U.8 Vías Pecuarias del APE 05.31) en los suelos objeto de transformación, la ordenación pormenorizada reconoce entre sus determinaciones, como "Red Supramunicipal Vía Pecuaria", el Dominio Público Pecuario del Cordel del Camino de la Cuerda, cuya existencia desde un punto de vista legal se certifica a partir de su Proyecto de Clasificación, en el entonces término municipal de Chamartín de la Rosa, publicado mediante R.O. de 1 de abril de 1930, y su proyecto de deslinde que desde 1934 establece de manera clara el itinerario de la citada vía pecuaria y sus límites legales.

En este sentido, la ordenación pormenorizada del APE 05.31 recupera un Dominio Público Pecuario que había perdido toda funcionalidad al discurrir, en su mayor tramo, intramuros del sistema ferroviario de Chamartín y bajo el trazado del nudo norte y calle 30, en un recorrido extraordinariamente transformado e incompatible con la actividad pecuaria. El nuevo trazado diseñado conecta al sureste con la traza original del Cordel del Camino de la Cuerda y, discurre hacia el norte hasta su conexión con el Itinerario Histórico Pecuario planteado por la ordenación pormenorizada del APE 08.20. Las condiciones urbanas de la citada vía pecuaria se recogen en el artículo U.8 de la normativa urbanística y capítulo 6. Afecciones y servidumbres de la Memoria, ambos del APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín".

En relación con el **patrimonio cultural** la Modificación del Plan General sobre la que se articula la operación urbanística de "Madrid Nuevo Norte" mantiene la condición vinculante número 10 de la ficha de la MPGOUM, aprobada en 2002 de mantener y encajar en la ordenación el **Edificio Profidén**, habiéndose calificado la parcela 77 en la que se ubica, como Servicios Terciarios Oficinas/Comercial (TO/TC).

En lo que a las Ermitas se refiere, ratificado el acuerdo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid en la sesión de 27 de julio de 2018 por parte del informe de la D.G. de Patrimonio Cultural, en el que se aprueba la condición de mantener las dos Ermitas en sus respectivos emplazamientos, la MPG modifica la condición vinculante número 11 de la ficha de la MPG aprobada en 2002, en virtud de la cual se posibilitaba un incierto traslado de las **ermitas de San Roque y Nuestra Señora de Lourdes** (artículos 5.4.5. y 5.3.3. del APE 08.20, respectivamente, de la normativa urbanística).

De este modo, se define una nueva condición que vincula a que ambas ermitas se mantengan en sus respectivos emplazamientos. La ordenación pormenorizada del APE 08.20 "Malmea – San Roque – Tres Olivos" califica las parcelas en las que se ubican las ermitas, en razón de su titularidad, como: Ermita de San Roque (Parcela 33 del APE 08.20). Equipamiento Religioso (ER); y Ermita de Nuestra Señora de Lourdes (Parcela 18 del APE 08.20). Equipamiento Privado (EP).

La incorporación de "Madrid Nuevo Norte" al **paisaje** de la ciudad se realiza desde una doble escala, en función de cómo se percibe el nuevo hecho urbano: atendiendo a un conjunto territorial o paisajístico mayor (la ciudad en el paisaje o la imagen de conjunto), o como una parte del mismo hecho urbano (escena urbana o paisaje urbano interior).

BOCM-20200731-40

A los efectos de garantizar la necesaria coherencia de las nuevas actuaciones con el contenido del ***Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (PCPU)***, los Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de los ámbitos de ordenación deberán incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en el citado plan (**Art. U.5.** "Normas derivadas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid).
En materia de **residuos y suelos contaminados**, en atención a la normativa vigente, "Madrid Nuevo Norte" supone una oportunidad al establecer una identificación de las *Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo* (APCS), lo cual permite establecer mecanismos de gestión adecuados en las fases de ejecución del planeamiento. La normativa urbanística de cada APE recoge entre sus determinaciones una serie medidas de protección contra la contaminación de los suelos y las aguas subterráneas (**Art. U.3.6 para el APE 05.31 y APE 08.21 y Art. U.3.8 para el APE 08.20**), tanto para la fase de obras como para la de funcionamiento y consideraciones en relación con la gestión de las actividades con capacidad potencial de contaminar los suelos, estableciendo los mecanismos de gestión precisos a tener en cuenta en las fases de ejecución del planeamiento (**Art. U.3.7 para el APE 05.31 y APE 08.21 y Art. U.3.9 para el APE 08.20**).

En relación con la **contaminación acústica,** el análisis se ha efectuado con la metodología común de cálculo desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto denominado «Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)». La razón del empleo de este nuevo método, estriba en que su utilización es vinculante para los Estados miembros a partir del 31 de diciembre de 2018, dejando pues de ser aplicables los métodos de evaluación anteriores. El método CNOSSOS-EU ha dotado al análisis sobre el ruido ambiental del rigor y de la precisión necesarias; habiéndose obtenido que todos los usos son compatibles con los Objetivos de Calidad Acústica definidos en el Real Decreto 1367/2007, así como en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, no siendo necesaria la instalación de medidas correctoras, a excepción, del entorno del hueco de ventilación existente al sur del APE 05.31 (próximo a la calle de La Hiedra) y de las parcelas que se encuentran en alineación con la Autovía A1. Estas medidas correctoras, así como otras de carácter general en materia de contaminación acústica, se recogen en el artículo U.3.4. del APE 05.31 y artículo U.3.6. del APE 08.20 y APE 08.21 y artículo U.1 de los tres ámbitos.

Las medidas de protección en materia de **vibraciones** han sido incorporadas en el artículo U.3.5. del APE 05.31 y APE 08.21 y artículo U.3.7. del APE 08.20.

BOCM-20200731-40

1.1.b).- Razones de la elección de la alternativa seleccionada

En la documentación de la MPG consecuencia de un trabajo gradual solo se han reflejado el detalle y evaluación de 4 alternativas de ordenación.Han sido múltiples las alternativas de ordenación valoradas antes de adoptar aquella que se ha considerado que, desde un punto de vista técnico, ambiental y urbanístico, podría dar adecuada respuesta a la problemática urbana de este entorno y a los objetivos globales que se persiguen para el conjunto de este territorio al norte y al sur de la Calle-30. Estas ordenaciones se han elaborado desde una visión territorial integrada, fragmentándose posteriormente en distinto número de ámbitos de ordenación con el objetivo de posibilitar su ejecución y asegurar así que el planeamiento se pueda concretar. Las alternativas que se enuncian a continuación es preciso entenderlas en ese marco, constituyendo la parte más representativa del trabajo desarrollado y que se incorpora a la visión de una ordenación territorial integrada para la corona norte de la ciudad.

Las alternativas parten de un documento de Bases y Estrategias cuyos contenidos pasaron a e conformarse como **Alternativa 1,** dejando atrás los antecedentes de ordenación (MPG de 2002/Planes parciales de Desarrollo tramitados o en proceso de tramitación…). Con esta sistemática se pretendía garantizar la mayor viabilidad ambiental y urbanística para las propuestas de ordenación.

Partiendo de esta premisa, la **Alternativa 1** constituye, pues, el punto de partida de todo el proceso de planificación desde la que, gradualmente, evolucionan el resto de alternativas. La **Alternativa 2** corresponde con una evolución de la primera como consecuencia de un proceso de diálogo con instituciones y organismos públicos, vecinos, afectados, entidades privadas y propietarios, de tal modo que, como aspectos más destacables, esta segunda alternativa incorpora lo siguiente:

- Predefine cinco ámbitos de ordenación al incorporar el borde de Las Tablas lo cual incide de un modo favorable sobre la mayor integración y conectividad entre barrios, lo cual tendrá efectos positivos desde el punto de vista socioeconómico.
- Ajusta las edificabilidades máximas elevando la condición legal de la reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con algún tipo de protección desde el 10% al 20% en el conjunto de la ordenación.
- Requiere el desarrollo de un modelo de movilidad sostenible, asignando un papel primordial a la Estación de Chamartín, y la configuración de un sistema de espacios libres articulados con otros grandes espacios verdes de la ciudad.
- Establece al norte de Calle 30 un uso genérico residencial con presencia de actividad económica mixta y tipologías que tengan en cuenta la integración con el tejido existente en los bordes, potenciando, además, la conexión entre distritos.
- Por el contrario, al sur de Calle 30, el uso genérico será el de servicios terciarios, conformando un Distrito Central de Negocios (CBD, en sus siglas en inglés), con tipologías edificatorias en altura, admitiendo una pequeña parte de usos residenciales de transición hacia los bordes urbanos consolidados.

En un siguiente paso evolutivo, el conjunto de determinaciones estructurantes y pormenorizadas de las alternativas anteriores se conforman y materializan en una **Alternativa 3** que contiene importantes diferencias con respecto a las anteriores plantas de ordenación pormenorizada, sobre todo por la diferente organización de la red viaria y la creación de un

BOCM-20200731-40

gran espacio verde central en el CBD sobre el cubrimiento completo de las vías y otro más pequeño al sur de la Estación de Chamartín.

Finalmente, la **Alternativa 4** resulta como conclusión de la etapa de elaboración de diferentes plantas de ordenación que, paulatinamente, van incorporando ciertos ajustes de diseño derivados de los resultados de los estudios sectoriales, particularmente los de medio ambiente, movilidad y transporte público, compatibilidad con afecciones (como por ejemplo las de tipo acústico).

En términos ambientales la evaluación de las 4 alternativas seleccionadas se llevó a cabo a través de un método semicualitativo que permite conocer el comportamiento de cada una de ellas frente a una serie de aspectos técnicos, ambientales y urbanísticos, aunque de clara incidencia sobre la calidad ambiental, entre los que se pueden entresacar los siguientes:

1. Número de ámbitos de ordenación. La Alternativa 4 considera que el número de ámbitos debe ser 4 (3 áreas de planeamiento específico y un área de planeamiento remitido):

   - Centro de Negocios Chamartín
   - Estación Chamartín
   - Malmea-San Roque-Tres Olivos
   - Las Tablas Oeste

   La redefinición de los ámbitos de esta última alternativa viene motivada con el fin de posibilitar un crecimiento progresivo de la ciudad, así como de mejorar las condiciones de gestión y ejecución del suelo en el tiempo.

   La unificación del ámbito de Malmea con el de San Roque-Tres Olivos es una consecuencia lógica derivada de la naturaleza de la ordenación propuesta en la que el tejido urbano se articula en función de la red de equipamientos, así como de las infraestructuras comunes en la ordenación, tanto de viario como de servicios, que sirven a ambos ámbitos.

2. Repartos de edificabilidad

   La Alternativa 4 evoluciona hacia una recualificación ambiental urbana al reducirse la edificabilidad total de la ordenación, con relación a las Alternativas 2 y 3, además de producirse un reparto más equilibrado de edificabilidades entre las zonas al norte y sur de la Calle 30, y en relación también con las intensidades edificatorias de los ámbitos del entorno.

3. Dotaciones:

   Ámbitos al sur de la Calle 30: se reubica una parcela de equipamiento en el borde Sur del ámbito, en contacto con la calle Mateo Inurria y en la nueva plaza propuesta en la ordenación junto a la zona verde generada por el cubrimiento parcial de las vías existentes en esta zona, así como una nueva parcela en posición más central en la zona Este del ámbito, en contacto con las parcelas de terciario y residencial en esa zona, así

BOCM-20200731-40

como con la nueva zona verde propuesta que dará servicio también al barrio de la Avenida de Burgos.

Se redefine la parcela de equipamiento propuesta al norte del ámbito en la alternativa anterior con el fin de favorecer la continuidad de la zona verde en este ámbito con el Eje Ambiental en el ámbito de Malmea-San Roque-Tres Olivos al norte de la Calle 30, favoreciéndose así los recorridos peatonales de norte a sur a través de todo el ámbito de la MPG.

Ámbitos al norte de la Calle 30 (Malmea-San Roque-Tres Olivos y Las Tablas Oeste):
En el ámbito de Malmea-San Roque-Tres Olivos la ordenación evoluciona hacia una mayor mezcla entre parcelas de equipamientos y parcelas de usos productivos, redefiniéndose el tamaño de algunas de ellas con el fin de completar de forma prioritaria las necesidades de equipamientos educativos, deportivos y sanitarios, que permitan dar servicio tanto al nuevo barrio como a los barrios del entorno.
En el ámbito de Las tablas Oeste las parcelas de equipamiento se proponen en contacto con las nuevas zonas verdes proyectadas y en continuidad con las ya existentes en el barrio de las Tablas.

4. Infraestructuras:

En la Alternativa 4, el uso industrial en Malmea es sustituido por los usos Terciario y Residencial, recualificándose así el tejido urbano con nuevos trazados viarios que favorecen la permeabilidad peatonal, mezcal de usos y presencia de nuevos equipamientos. Como consecuencia se propone la redefinición de las infraestructuras enumeradas en el punto 1, con el retranqueo de las arterias de abastecimiento de agua del Canal de YII en la zona norte del ámbito de la MPG, a partir del nudo hidráulico de Malmea, que se integrará en la ordenación en una zona verde. Así mismo como consecuencia se propone el traslado del depósito del Olivar a Valdelatas.

5. Red viaria:

La Alternativa 4 mejora la conectividad entre ámbitos con el nuevo trazado de la calle Mauricio Legendre como eje verde y ruta ciclista discurriendo en paralelo con el eje ambiental.

Esta alternativa mejora, además, las propuestas anteriores en los siguientes aspectos:

- Se refuerzan las conexiones transversales entre barrios en la zona Norte con la propuesta de un nuevo paso sobre las vías que conectará la zona de Malmea y el sur del ámbito Las Tablas Oeste.
- Motivado por la desaparición del tejido industrial de Malmea, que permanecía en las alternativas 1, 2 y 3, se consolida una estructura viaria de carácter local que favorece los recorridos peatonales al igual que en el resto de ámbito y permite la implantación de nuevos usos productivos, residencial y terciario, así como nuevas parcelas de equipamientos en esta zona.
- En la zona Norte se favorece el templado de tráfico en el eje viario longitudinal constituido por la por la prolongación de la calle de Agustín de Foxá con la

BOCM-20200731-40

propuesta de una parcela de remate con uso terciario en el extremo Norte de este eje, impidiéndose así el funcionamiento de esta calle como una vía rápida.

6. Estrategia e movilidad

La Alternativa 4 formula las siguientes innovaciones:
- Se propone una segunda estación de cercanías al norte de Calle 30, en Malmea.
- Se recupera el Puente de conexión por Malmea, y se le dota de carriles bus de entrada y salida desde la A1.
- Se diseñan las fases de intervención en el nudo Norte y las conexiones con las vías de servicio. El diseño incorpora el Área intermodal de la Paz, integrado con una nueva estrategia de accesos de autobuses interurbanos (M-607 / A-1).
- Flujo principal de tráfico se canaliza al norte de Calle 30 por la calle Antonio Cabezón, liberando la calle Agustín de Foxá para el transporte público y el peatón. La Calle Agustín de Foxá se diseña a dos niveles, permitiendo la entrada a aparcamientos y accesos de autobuses al nuevo intercambiador de Chamartín.
- Se reduce la dotación de plazas de aparcamiento a 0,5 plazas/100m2 para usos terciarios en del Centro de Negocios
- Se incluye una plataforma de bus prioritario segregada a lo largo de la calle Agustín de Foxá.
- Se diseña el Nudo de Fuencarral y su conexión con la nueva urbanización, a través de un viario en túnel.

7. Zonas Verdes. La Alternativa 4 es seleccionada, entre otros, por los siguientes motivos medioambientales:

Zona Calle 30 Sur:
- La red de espacios libres al sur se redefine con la propuesta de ampliación de cubrimiento de vías en el borde sur del ámbito, mejorándose la permeabilidad transversal a través del nuevo parque entre las calles de Hiedra y Rodríguez Jaén
- Se redefine el parque central y el equipamiento colindante con el fin de permitir la continuidad del eje verde estructurante entre los ámbitos al Norte y Sur de la Calle 30.
- Se propone un parque lineal en paralelo a la calle Bambú que dará servicio también a los barrios del entorno.

Zona Calle 30 Norte:
- Se modifica el trazado viario de la calle Mauricio Legendre favoreciéndose la continuidad como eje verde en paralelo al eje ambiental Norte-Sur.
- Se redefinen los parques que albergan las dos ermitas existentes en el ámbito, al haberse modificado el trazado de la prolongación de la Calle de Agustín de Foxá para respetar la topografía existente.
- Se permite la continuidad del eje ambiental al norte con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, a través de pasarela peatonal en continuidad con los recorridos peatonales generados en el sistema de espacios verdes del ámbito.
- Se genera un parque lineal a lo largo del borde Este del ámbito en su colindancia con las infraestructuras ferroviarias que completa la red de espacios libres.
- Se propone la ordenación de la red de espacios libres en el ámbito de Las Tablas Oeste, que dará servicio también a los barrios del entorno.

BOCM-20200731-40

8. Vías Pecuarias:

Es la Alternativa en la que se Incorpora un nuevo trazado para el Cordel del Camino de la Cuerda en las condiciones de carácter particular recogidas en el informe, de 7 de diciembre de 2018, emitido por el Área de Vías Pecuarias.

9. Patrimonio histórico

El análisis comparativo de las alternativas sobre esta variable se fundamenta en el entendimiento de que el sistema de espacios libres debe integrar los espacios de mayor valor cultural, de modo que, la propuesta de ordenación incluya la integración de las ermitas de San Roque y Nuestra Señora de Lourdes, existentes en el ámbito al norte de la calle 30, con el fin de facilitar su rehabilitación real al no precisar de un incierto traslado.

En todas las alternativas se contempla este objetivo, pero es en la Alternativa 4 en la que, al modificarse los trazados viarios principales del ámbito, se respeta la topografía existente generándose dos hitos visuales y paisajísticos en torno a las ermitas de especial relevancia en la ordenación del tejido urbano.

10. Paisaje urbano:

En la Alternativa 4 se mejora la percepción del paisaje urbano con la localización del uso residencial en los bordes Este y Oeste del parque del Centro de Negocios. La implantación de este uso en ambos bordes del parque favorece la funcionalidad del mismo y recualifica el espacio libre. Se produce una mejora en los siguientes aspectos:

- La ubicación de parcelas de uso residencial en los bordes del parque central permiten activarlo en un horario más amplio.
- La estructuración de la zona residencial fomenta la permeabilidad del entorno hacia el parque.
- La relación con el parque otorga a esta pieza un carácter de fachada urbana, ofreciendo perspectivas de diverso alcance.
- Se contribuye a crear espacios más seguros en relación con la visibilidad, conectividad, edificios con fachadas activas, etc.

.....----------.....

BOCM-20200731-40

1.1.c) Consideración en la MPG del "*Estudio Ambiental Estratégico*", de los resultados de la información pública y las consultas, de la "*Declaración ambiental estratégica*" y de las discrepancias surgidas en el proceso.

Se resumen a continuación estos aspectos agrupados conforme a los epígrafes siguientes:

- ***Consideración en la MPG del "Estudio Ambiental Estratégico"***
- ***Información pública (artículo 21, Ley 21/2013)***
- ***Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (artículo 22, Ley 21/2013)***
- ***Consideraciones en la MPG de la "Declaración Ambiental Estratégica"***

- ***Consideración en la MPG del estudio ambiental estratégico***

En materia de Climatología:

El diseño de la trama urbana, que alterna calles estrechas con otras de mayor sección y combina volúmenes en manzana cerrada con tipologías abiertas, mejora el efecto de ventilación nocturna ("free cooling") al facilitar el flujo del aire y amortigua el efecto "isla de calor" en el ámbito como consecuencia de las superficies construidas con nuevas edificaciones y viales. Además, la naturalización de espacios urbanos mediante el diseño de zonas verdes adecuadas contribuye, también, a reducir el efecto "isla de calor".

Para garantizar una mayor eficacia en la minimización del citado efecto, la MPG propone el fomento de medidas específicas relativas a la estrategia de sombreamiento estacional, a la selección de materiales de acabado y pavimento y al diseño de las aperturas en los bloques de manzana, que se han trasladado a las Normas Urbanísticas particulares de las APE.

En relación a la calidad del aire y el cambio climático:

El diseño de la ordenación persigue la implantación y consolidación de un modelo de transporte público de "Madrid Nuevo Norte" y la creación de una red de circulación peatonal y/o ciclable apoyada en la red de zonas verdes, que garantiza una estrategia adecuada para minimizar las emisiones de contaminantes a la atmósfera y GEI (gases efecto invernadero).

La estrategia de movilidad de "Madrid Nuevo Norte" se traduce en una propuesta de sistema integrado de transporte público y una red muy conectada de nodos de transporte conformada por múltiples infraestructuras que dotan de la accesibilidad y la capacidad necesaria para dar respuesta a la movilidad en el área.

En relación con los valores ecológicos, fauna, vegetación y usos del suelo

El desarrollo urbanístico "Madrid Nuevo Norte" representa una oportunidad para mejorar la conectividad ecológica del ámbito con su entorno con apoyo en el vacío edificado que supone el sistema ferroviario (que actúa como corredor de avifauna). Para ello, la MPG ha diseñado la red de zonas verdes y espacios ajardinados buscando su continuidad, de norte a sur.

BOCM-20200731-40

Por su parte, para garantizar la conexión con la red de zonas verdes de los barrios vecinos, incluso su conexión con espacios más distantes de singular valor ecológico como la Casa de Campo o el Parque Regional, el eje norte-sur de zonas verdes ha priorizado su localización sobre el borde del casco histórico de Fuencarral.

Respecto al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:

La **coincidencia espacial entre el ámbito espacial de la MPG y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, se subsana por medio de la clasificación de la porción de suelo afectada (6.322 m^2), como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Efectos indirectos de la MPG sobre el PRCAM y el resto de áreas protegidas de su entorno: Monte de El Pardo

- En relación con el **incremento de emisiones a la atmósfera**, tal y como se concluye en el estudio sobre calidad del aire y cambio climático, con independencia de conocer el grado de evolución tecnológica que experimentarán la generación y distribución eléctrica y el tráfico rodado, los estudios que acompañan a la MPG concluyen que el efecto previsible sobre el medio atmosférico será muy reducido, por lo que no se prevé un incremento significativo de emisiones a la atmósfera que pueda alterar el equilibrio ecológico de estos hábitats.
- En cuanto al **vertido a cauces**, la posición del ámbito sobre una subcuenca diferente separada por una divisoria de aguas respecto de los cauces cuyos hábitats se pretenden conservar, lo que implica que los sistemas de gestión de aguas pluviales y residuales no podrán generar vertidos directos ni indirectos sobre los mismos.
- La **gestión de residuos** se llevará a cabo conforme a los criterios establecidos en la normativa en vigor por lo que no se contempla la generación de vertidos incontrolados en punto alguno fuera de los ámbitos de ordenación y, por extensión, en lugares en los que albergan valores naturales.
- Respecto al **incremento de visitantes y peatones a estos espacios**, la construcción de una pasarela peatonal y ciclable que conecte el norte del APE 08.20 con terrenos del PRCAM puede incidir en el incremento de usuarios sobre el espacio protegido. Para matizar los potenciales efectos se propone la instalación de señalética específica a la entrada del PRCAM que informen de la existencia de valores singulares a preservar.
- El **ruido derivado del tráfico interno al ámbito** no tendrá efectos indirectos sobre los espacios protegidos, debido a que los valores de emisión e inmisión se circunscriben a una banda perimetral siempre próxima a la fuente de ruido. La mejora y refuerzo de determinadas infraestructuras de alcance metropolitano sobre el nudo de Fuencarral se incluye dentro de los límites del PRCAM, en concreto en "*T: Zona de transición*", aunque se trata de actuaciones de mejora en las que se interviene en el mismo entorno que ocupa la red viaria actual y, al tratarse de infraestructuras de interés público resultan compatibles con la función de protección que constituye la finalidad primordial del Área.
- En cuanto a la **contaminación lumínica** la entrada en carga de la actuación urbanística no va a alterar los niveles de iluminación esperados en los dos espacios protegidos, Monte de El Pardo y el Monte de Valdelatas y, por tanto, no se esperan efectos relevantes sobre esta variable, conforme a los estudios que acompañan a la MPG.
- En relación con el **nuevo depósito de Valdelatas**, las actuaciones que se proponen se dividen en dos tipos: el propio depósito en sí, que se ubicará en el mismo

BOCM-20200731-40

emplazamiento que el actual, aunque de mayor dimensión; y el retranqueo de las conducciones actuales (Canal de Santillana). El proyecto se desarrolla en el ámbito del PRCAM (T: Zona de Transición) clasificado, así mismo como ZEC (ES3110004: Cuenca del Río Manzanares) por lo que, en fase de proyecto de urbanización, se evaluará la necesidad de resolver un procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a la legislación vigente sobre la materia en dicho momento.

Respecto de las especies de flora y fauna sujetas a algún régimen jurídico de protección:

Los estudios que acompañan a la MPG documentan que, en lo que a la generación de impactos se refiere sobre el *Cerambix cerdo* y *Eremopola Lenis*, la ordenación propuesta será neutral al no estar presentes, en su ámbito espacial, los hábitats que sirven de soporte para la cría y alimentación de estas especies.

Respecto del arbolado urbano:

El trabajo de información y clasificación llevado a cabo a escala de planeamiento de desarrollo, sobre los suelos objeto de transformación, ha permitido verificar que de los 5.130 árboles incluidos en su delimitación:

- 1.256 ejemplares coinciden (en su proyección horizontal) con zonas verdes o espacios ajardinados potencialmente viables al no ser preciso una modificación significativa de la cota de rasante del terreno natural.
- De los anteriores, sólo existen 15 ejemplares de “valor = 2”.
- Como consecuencia de las cifras referidas 31 árboles de “valor = 2”, van a quedar fuera de las zonas verdes y espacios ajardinados.

En todo caso la garantía final de integración del arbolado presente en el área será objeto de un proyecto específico a elaborar en los proyectos de urbanización, como así ha quedado recogido en la Normas Urbanísticas.

En relación con la red de drenaje y la hidrogeología:

La normativa urbanística garantiza que se actuará conforme a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados en relación con el riesgo de contaminación de aguas subterráneas por la presencia de actividades potencialmente contaminadoras del suelo.

Al objeto de minimizar la **capacidad de recarga del acuífero** derivada de la disminución de las superficies permeables, el proyecto de Urbanización integrará en la trama urbana sistemas de drenaje sostenible (SUDS) con el fin de controlar la frecuencia de escorrentía, caudales de descarga, volumen de escorrentía y la reducción de contaminantes.

En relación con la calidad de los suelos:

En esta materia en el ámbito espacial de la MPG se han identificado actividades o áreas que, en función de la información disponible sobre las mismas y de su localización, se agrupan en las siguientes categorías:

- 64 actividades o áreas potencialmente contaminantes del suelo.

BOCM-20200731-40

- 10 actividades para las que no hay información suficiente para determinar su tipología.
- 92 actividades o áreas que no son potencialmente contaminantes del suelo.

Las consideraciones en materia de calidad de los suelos de aplicación en las fases de ejecución del planeamiento sobre cada una de las citadas categorías de suelos, se recogen en el capítulo 9 del Anexo 10.2 de cada APE y en las Normas Urbanísticas (carpeta específica de cada ámbito):

- NN.UU. APE 05.31:
  Artículo U.3.7.puntos 1, 6 y 7 (página 53-56) y Artículo U.3.1 condiciones generales (páginas 39-40).
- NN.UU. APE 08.20:
  Artículo U.3.9 punto 2 (páginas 54-55) y Artículo U.3.1 condiciones generales (páginas 42-43).
- NN.UU. APE 08.21:
  Artículo U.3.7.puntos 1, 6 y 7 (páginas 45-47) y Artículo U.3.1 condiciones generales (página 34).

En materia de **vías pecuarias**:

El Informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid emitido con motivo de la consulta recogida en el artículo 19 de la Ley 21/2013 señaló que no podía determinarse la existencia del tramo del *Cordel de la carretera de Miraflores* grafiado a efectos puramente informativos dentro del ámbito espacial de la MPG, pues no consta su clasificación legal ni la publicación de la aprobación de su proyecto de clasificación.

En relación con el *Cordel del Camino de la Cuerda*, del que siempre resultó acreditada su clasificación en el tramo incluido en el antiguo término municipal de Chamartín de la Rosa, el Informe del Área de Vías Pecuarias no se manifestó al respecto ni invalidó el trazado derivado de la información que la propia Consejería de Medio Ambiente pone a disposición en su página Web, y que se incluyó en el documento inicial estratégico.

Por lo tanto, el *Estudio Ambiental Estratégico* que se elaboró para el documento de aprobación inicial, no contempló dominio público pecuario en el interior de los ámbitos de ordenación y sí la integración de un itinerario en reconocimiento de las señas de identidad que los antiguos caminos de trashumancia tenían en la zona, al que se denominó itinerario histórico pecuario.

Como se explica en el bloque que se recoge más adelante "*Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas*" (artículo 22, Ley 21/2013) el Área de Vías Pecuarias amplió la información aportada en el informe emitido en la fase de consultas previas (artículo 19, Ley 21/2013) informando acerca de un proyecto de clasificación (1930) y deslinde (1934) para el Cordel del Camino de la Cuerda, cuya existencia derivó en una modificación en la ordenación del APE 05.31.

En materia **de Patrimonio Cultural**:

Los bienes protegidos –Edificio Profidén, Ermita de San Roque y Ermita de Nuestra Señora de Lourdes– mantienen su localización actual y han sido integrados en la ordenación pormenorizada (parcelas 77, 33 y 18 respectivamente). Concretamente, las ermitas de San Roque y Nuestra Señora de Lourdes se han integrado en la ordenación del APE 08.20 Malmea

BOCM-20200731-40

– San Roque – Tres Olivos en parcelas calificadas como Servicio Colectivo–Equipamiento Religioso y Dotacional Privado–Equipamiento Privado, respectivamente.

En materia de **paisaje urbano**

Atendiendo al enfoque perceptual de los efectos previsibles sobre la imagen de conjunto del ámbito de la MPG sobre el entorno urbano de la ciudad de Madrid, Madrid Nuevo Norte va a producir una modificación de la intervisibilidad del ámbito y, por ende, del "skyline" de Madrid.

El incremento de la intervisibilidad resulta notable, sobre todo en el APE 05.31, aportando nuevos hitos visuales que enriquecerán la "línea del cielo", el perfil urbano, de la ciudad en esta zona caracterizada por la presencia de algunos de los edificios más singulares de Madrid.

Por otro lado, los efectos previsibles sobre la calidad paisajística asociada al paisaje interior del ámbito, se pueden considerar favorables puesto que los cambios de usos previstos van a mejorar la situación de degradación actual, en un desarrollo más acorde a los escenarios paisajísticos de ciudad compacta y estructurada circundante, eliminando la mayor parte de las barreras y elementos distorsionantes de la percepción y mejorando la calidad de sus espacios libres públicos.

En materia de **contaminación acústica**[1]

El estudio acústico de la MPG que acompañó a la documentación aprobada inicialmente se realizó a través de un análisis conjunto de las ordenaciones que pormenorizan los usos en las áreas de planeamiento específico, al que denominamos análisis de la ordenación integrada, evaluándose, además, los niveles de ruido operacionales en los edificios residenciales del entorno. Como consecuencia de ese estudio se concluyó lo siguiente ámbito a ámbito:

Sobre el **APE 05.31** Centro de Negocios Chamartín se presentan las siguientes superaciones y medidas para su corrección:

- Parte sur del APE: parcela CNC-37)
- Parcelas residenciales centrales: parcelas CNC-15, 04, 19, 17, 09.
- Calle 30 genera una zona mínima de conflicto sobre la zona de uso deportivo (CNC-10) y de Equipamiento (CNC-07).

Sobre el **APE 08.20** Malmea – San Roque – Tres Olivos se presentan las siguientes superaciones y medidas para su corrección:

- Franja colindante con la Calle 30: parcelas MTS-77, 78 y 81.
- Primer eje transversal desde la Calle 30: parcelas MTS-67 y 68.
- Eje transversal Cardenal Herrera Oria: parcelas MTS 48, 49, 53, 55, 43 y 54.
- Calle Antonio de Cabezón: parcelas MTS 19, 25, 27, 39, 41, 48 y 32.
- Avenida Salas de los Infantes: parcelas MTS 29, 38, 34 y 63.

Sobre el **APE 08.21** Las Tablas Oeste se presentan las siguientes superaciones y medidas para su corrección:

[1] la numeración de las parcelas de este apartado son las de documento de aprobación inicial, de la MPG que es al que hace referencia este apartado.

BOCM-20200731-40

- Zona comercial junto a la A-1: LTO-10, 11 y 12.

La MPG generará en su entorno un incremento apenas apreciable de los niveles acústicos, y no inducirá nuevas disfunciones que incrementen las ya existentes en las zonas próximas a la Calle 30 y a la autopista A-1.

Los niveles de ruido que potencialmente se podrían generar en el entorno del ámbito durante las operaciones de urbanización indican que hay dos edificios, los ubicados en la calle Mauricio Legendre en los números 36 y 38, con niveles ligeramente por encima de 65 dB(A), superando tan solo en 1 dB(A) este nivel. Entre los 60 y los 65 dB(A) habría afectados 23 inmuebles y hasta 129 estarían en el rango entre los 55 y los 60 dB(A). Se considera que la afección potencial en estos dos edificios es muy limitada, pero se establecen medidas de control de las emisiones en esta zona durante las obras de urbanización del ámbito.

En materia de **vibraciones**:

- **APR 05.10 Estación de Chamartín**

El análisis de las potenciales afecciones por vibraciones en el APR se abordará en un estudio específico a redactar en fases posteriores de forma simultánea al proyecto de ampliación de la estación.

- **APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín**

Hay tres parcelas residenciales que podrían estar afectadas por vibraciones procedentes del Sistema General Ferroviario, pero que, debido a la escasa afección, no precisan de medidas correctoras específicas sobre ellas: CNC 04, 05 y 13. No existen en este APE parcelas residenciales que puedan estar afectadas por vibraciones procedentes de Metro.

- **APE 08.20 Malmea – San Roque – Tres Olivos y APE 08.21 Las Tablas Oeste**

No hay parcelas residenciales que puedan estar afectadas por vibraciones procedentes del Sistema de Transporte Ferroviario o de Metro.

En lo referente a las zonas de posible afección por el paso subterráneo de Metro, las construcciones proyectadas sobre estos trazados deberán tener un seguimiento vibratorio en la fase de construcción, con mediciones desde el planteamiento de los edificios, excavado de los cimientos y construcción de cada planta, así como una medición final antes de la entrega de la obra que asegure que no se superan los niveles de vibración al paso de los trenes. Este procedimiento de comprobación es preceptivo para Metro de Madrid para todas las construcciones sobre las vías subterráneas.

Por otra parte, la MPG incorpora en sus NN.UU. una serie de medidas preventivas a aplicar sobre cada una de las parcelas definidas en la ordenación pormenorizada de las APE.

En materia de **socioeconomía**

El informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la S.G. de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid indica, en su informe emitido en la fase de consultas previas, que *"el estudio socioeconómico deberá incorporar, además de los factores propuestos en el documento inicial estratégico, el análisis de los efectos inducidos sobre la población del entorno, tanto en la fase de obras como en la fase posterior, una vez consolidados los nuevos usos [...], para lo cual, el Estudio Ambiental Estratégico incorpora un explicación detallada y un esquema indicativo con la*

BOCM-20200731-40

distribución temporal de las fases de urbanización, edificación y promoción para cada uno de los ámbitos…."

En materia de **género, infancia, adolescencia y familia**

La MPG conlleva unas actuaciones que incidirán en la mejora de manera significativa de la calidad urbana en el arco norte de Madrid con impactos positivos para todos los sectores de población, por lo que se considera que también los efectos por orientación sexual e identidad y expresión de género y protección integral contra la LGTBIfobia de las determinaciones previstas por la MPG serán POSITIVOS por lo que no se requiere de medidas adicionales.

En materia de **sanidad ambiental**

Al objeto de minimizar los efectos inducidos por el desarrollo y ejecución de la MPG y su ordenación pormenorizada, se ha atendido, por un lado, a cuestiones derivadas del diseño de la ordenación pormenorizada, y que por tanto pueden ser corregidos desde ésta, y a otras derivadas de las fases siguientes (urbanización y edificación) que serán objeto de medidas preventivas y/o correctoras y que, a su vez, tendrán su reflejo sobre las normas urbanísticas.
En relación con la **fase de diseño**, la ordenación pormenorizada ha incluido entre sus determinaciones aquellos aspectos que inducen a la creación de entornos comunitarios que respaldan un envejecimiento saludable

Para la **fase de ejecución de planeamiento** se han diseñado una serie de medidas, que se han trasladado a la normativa urbanística, en concreto, Artículo E.5 Normas relativas a la protección del Medio Ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad.

En relación con posibles **riesgos naturales**
No se han detectado riesgos naturales en el ámbito de la MPG que condicionen la actuación propuesta. Por lo tanto, no resultan de aplicación medidas en relación con esta materia más allá de las de carácter constructivo que establezca el CTE.

.....----------.....

BOCM-20200731-40

- ***Información pública (artículo 21, Ley 21/2013)***

Durante el período de información pública de la MPG se presentaron en total 3.449 escritos de alegaciones por 1.544 interesados. De ellas, 872 versaron sobre medio ambiente y sostenibilidad, concentrándose sus contenidos en las siguientes materias:

1. Calidad del aire:
   a. Se cuestiona la MPG en materia de movilidad sostenible y calidad ambiental (deterioro de la calidad del aire).
   b. Incumplimiento de la legislación europea y nacional en materia de calidad del aire.
   c. Incumplimiento del Tratado de París para reducción de los gases efecto invernadero (GEI) en el periodo 2020-2030.
   d. Incumplimiento de los niveles de calidad del aire para partículas acordes con las recomendaciones de la OMS.
   e. Proyección de morbimortalidad asociada a las emisiones de los trayectos añadidos a los actuales.
   f. Proyección de centros sanitarios de protección cardio-respiratoria.
   g. Apantallamiento de las brisas procedentes de la sierra por los rascacielos de Madrid Nuevo Norte, lo que impedirá que se limpie la atmósfera.

2. Ruido:
   a. Las pantallas acústicas en la C/ San Mateo, no son una solución aceptable por su baja efectividad y porque provocarán problemas de inseguridad y calidad del espacio.
   b. Soterramiento total y no parcial de las vías del tren en el barrio de Virgen de Begoña.
   c. Ruido del Nudo Norte que afecta al barrio de Virgen de Begoña.
   d. Premisas de partida trucadas y distorsionadas en los estudios acústicos. Necesidad de nuevos estudios acústicos con alternativas realistas en cuanto al tráfico.
   e. La necesidad de elaborar estudios de impacto acústico para los proyectos de edificación se debe argumentar sobre la base normativa de aplicación (DCN).

3. Vibraciones: la necesidad de elaborar estudios de vibraciones para los proyectos de edificación se debe argumentar sobre la base normativa de aplicación.

4. Las zonas verdes sobre losa de hormigón no son viables para el crecimiento del arbolado.

5. El 50% de las zonas verdes deben poder destinarse a espacios libres públicos arbolados.

6. Vías pecuarias:
   a. Dos cordeles atraviesan el ámbito: el Cordel de la Carretera de Miraflores y Cordel del Camino de la Cuerda.
   b. Las vías pecuarias son suelo no urbanizable protegido.
   c. Integración del Cordel de la Carretera de Miraflores reconociendo su estatus de bien de dominio público.

BOCM-20200731-40

7. Eje ambiental:
   a. Escasa anchura e insuficiente.
   b. Debería ser considerado red general.

8. Los 26 rascacielos de Madrid Nuevo Norte impedirán el soleamiento del barrio de Castilla o la Colonia de la EMT.

9. Arbolado:
   a. No es posible saber qué ejemplares se talan y cuáles se mantienen.
   b. Medidas concretas para proteger y conservar el arbolado.

10. Paisaje urbano: las preexistencias no son tenidas en cuenta. Ampliarlo desde la perspectiva de los ciudadanos de proximidad.
11. Reducción de edificabilidad.
12. Potencial impacto ambiental en el entorno del PAU "Las Tablas" por la altura de las viviendas proyectadas en las parcelas 02 y 03 del APE 08.21. En ningún caso deberían sobrepasar una altura superior a 7 plantas, incluido ático.

Los servicios técnicos municipales procedieron a estudiar individualmente cada uno de los escritos de alegaciones presentados, dando respuesta a todas y cada una de las cuestiones plateadas en materia de medio ambiente.

.....----------.....

BOCM-20200731-40

- ***Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (artículo 22, Ley 21/2013)***

Con fecha 20 de septiembre de 2018, la Junta de Gobierno aprobó inicialmente la MPG. De conformidad con lo establecido en el artículo 57.b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se formularon las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas previstos legalmente como preceptivos o que debían considerarse necesarios.

En total se solicitaron 41 informes y se informó, a los efectos oportunos, a 5 entidades que se consideraron interesadas. Algunos de estos órganos y entidades emitieron varios informes o solicitaron, a su vez, informe a otras entidades. Teniendo en cuenta que 7 de los organismos consultados emitieron 2 informes (14), que 3 organismos no han respondido, sumado a las 5 entidades que han sido consultadas de las cuales, a través de una de ellas, se han emitido dos informes, el **número total de informes recibidos fue de 51**.

De estos 51 informes 25 se pronunciaron, total o parcialmente, en materias de índole ambiental.

De manera resumida, las modificaciones en el estudio ambiental estratégico de la MPG y de sus ámbitos de ordenación a las que dieron lugar los informes recibidos fueron las siguientes:

1. Se incorpora una evolución de la alternativa 4 y se mejora el grafismo uniformizando los criterios para su representación, en particular, manteniendo la misma escala y la misma simbología de usos.
2. En relación con las actuaciones previstas en el Nudo Norte, se modifica la posición del fondo de saco adyacente al edificio Profidén, evitándose la afección al trazado legal del Cordel del Camino de la Cuerda aprobado por RO el 1 de abril de 1930.
3. Sobre las infraestructuras del CYII:
   a) Se establece que el depósito del Olivar no podrá demolerse en tanto no entre en servicio el nuevo depósito de Valdelatas.
   b) El trazado del Canal de Santillana no podrá afectar a ejemplares arbóreos del Monte de Valdelatas.
   c) Se ratifica la necesidad de ampliación de la Depuradora de Valdebebas para atender los caudales de evacuación del APE 08.20
   d) El tanque de tormentas se localiza en las inmediaciones del aeropuerto, junto a la EDAR de Valdebebas
   e) Se establece una capacidad de tratamiento de la Depuradora de Valdebebas para cumplir con la calidad de vertido fijada por el RD 509/1996.

4. En materia de arbolado:
   a) Los 5.708 ejemplares localizados en suelos objeto de transformación se reducen hasta los 5.614 por la actualización de inventario realizada tras el Plan de Tala de Arbolado conforme al documento elaborado por RENFE "Inventario de Riesgo de Arbolado de los Recintos de las Caracolas y Fuencarral". Se recalcularon todas las estadísticas asociadas al inventario de arbolado.
   b) Además de la cartografía del inventario de arbolado con la valoración de ejemplares, se incorpora información cartográfica relativa a la intersección entre el arbolado y el viario propuesto por la ordenación pormenorizada.

BOCM-20200731-40

5. En relación a las zonas verdes sobre losa: del total de zonas verdes propuestas para el APE (206.441 m^2):

- El 33% (68.134 m^2) se localizan sobre suelo natural.
- El 67% (138.307 m^2) se localizan sobre losa:
  - De los 138.307 m^2, 74.415 m^2, esto es, el 53,8% de las zonas verdes localizadas sobre losa y el 36% del total de zonas verdes del APE, se implantarán sobre un espesor de tierra de 1,5 m.
  - De los 138.307 m^2, 63.892 m^2, esto es, el 46,2% de las zonas verdes localizadas sobre losa y el 31% del total de zonas verdes del APE, se implantarán sobre un espesor de tierra de 1,0 m.

El 69% de las zonas verdes arboladas (142.549 m^2) se localizan, bien sobre terreno natural, bien sobre losa, con espesores de hasta 1,5 m y los 63.892 m2 restantes sobre losa con espesores de 1 m. Es decir, la mayor parte de la superficie estaría garantizando coberturas de 1,5 m de tierras y superiores (suelo natural).

El informe de la Subdirección General de Conservación de Zonas Verdes y Arbolado Urbano del Ayuntamiento de Madrid, de 19 de noviembre de 2018, «exhorta a que, en fases posteriores de la tramitación, se mantengan dichos espesores y que el citado máximo (1.5 metros de cobertura de tierras) pueda abarcar la mayor extensión posible».

En correspondencia con lo que se indica en el referido informe y, teniendo en cuenta que el análisis efectuado se ha llevado a cabo sobre la base del anteproyecto de cubrimiento, la MPG establece que será objeto del proyecto de la losa la definición de sus características constructivas, el espesor máximo de tierras admisible en función de las limitaciones técnicas y, en consecuencia, su coordinación con las características de las plantaciones. De tal modo que, tanto el porte de la vegetación seleccionada (matorral, árbol o arbusto), la densidad de las plantaciones, así como las especies seleccionadas, se deberán adecuar a los espesores de tierras definitivos para garantizar su viabilidad.

6. En materia de vías pecuarias:
   a) En el informe del Área de Vías Pecuarias se aporta información geométrica y geográfica del dominio pecuario asociado al Cordel del Camino de la Cuerda, aprobado en 1930, comprobándose que existe afección sobre los suelos objeto de transformación.
   b) Como consecuencia de lo anterior, la ordenación define un nuevo trazado para el Cordel del Camino de la Cuerda, reconociendo el dominio pecuario calificándolo como "Red Supramunicipal Vía Pecuaria". Dicho trazado ocupa la misma superficie del tramo legal afectado por la ordenación.
   c) El diseño de su trazado se lleva a cabo para garantizar la conexión y continuidad con el nuevo itinerario histórico pecuario que discurre, desde su encuentro con el nuevo trazado del Cordel, hasta el nudo de Fuencarral.

7. Paisaje urbano: Se amplía el estudio de la imagen de conjunto mediante un análisis de intervisibilidad de la situación preoperacional y su correspondiente análisis comparativo con la intervisibilidad esperada en la situación operacional.

BOCM-20200731-40

8. Áreas Protegidas de interés natural:
   a) Se mejora el grafismo del plano de síntesis de áreas protegidas de interés natural
   b) Se mejora el detalle de la figura de intersección del PRCAM con el Nudo de Fuencarral
   c) En atención a lo establecido en el informe emitido en fase de consultas por la Subdirección General de Espacios Protegidos, se mejora el grafismo de la figura de afección del depósito de Valdelatas al PRCAM, incluyéndose también los límites del monte de Valdelatas.
   d) Se determina que la afección a la vegetación arbórea existente del monte de Valdelatas deberá ser analizada en el procedimiento de evaluación ambiental asociado a las actuaciones previstas sobre el depósito de Valdelatas y Canal de Santillana.

9. Gestión de Residuos: Se particulariza la localización del Punto Limpio sobre la parcela 03 del APE 08.20.

10. Medio Nocturno: Se añade un análisis comparativo del grado de incidencia lumínica que el ámbito de la MPG muestra, tanto en la situación preoperacional, como en la operacional.

11. Infraestructuras existentes:
   a) Se actualizan los efectos sobre las infraestructuras existentes.
   b) Se mejora el grafismo del plano de localización de las subestaciones propuestas.

12. Efectos relacionados con el tráfico y la movilidad: se incluye un análisis de disponibilidad temporal de las infraestructuras de transporte público.

13. Efectos potenciales de la contaminación acústica.
   a) Tras la entrada en vigor de la Orden PCI/1319/2018, de fecha 31 de diciembre de 2018, los nuevos cálculos para la evaluación del ruido ambiental se lleva a cabo conforme al método CNOSSOS-EU, el cual sustituye a la evaluación por los métodos interinos del documento de aprobación inicial. El único conflicto resultante se debe al tráfico ferroviario en el hueco de ventilación al sur del APE 05.31.
   b) Los ámbitos de ordenación se han considerado como áreas urbanizadas existentes conforme a las áreas acústicas aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid, con fecha 29/11/2018.

14. Efectos potenciales en materia de vibraciones: La banda calculada de afección por vibraciones ha sido ampliada hasta un buffer de 70 m desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria, dando cumplimiento a la condición establecida en el informe del ADIF.

15. Efectos sobre la red de saneamiento (Decreto 17/98): Se analizan los efectos sobre la red de saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/98 y se amplían con las consideraciones derivadas del informe del Canal de Isabel II.

BOCM-20200731-40

16. Análisis afecciones aeronáuticas: los ajustes en la ordenación no afectan en nada a las consideraciones establecidas en el informe de análisis de afecciones aeronáuticas.

17. Objetivos y criterios sobre la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos:
   a) Se modifican los criterios relativos a vías pecuarias como consecuencia de la existencia de Dominio Público.
   b) Se han modificado los objetivos en relación con la necesidad de actualizar el inventario de arbolado urbano.

   Medidas preventivas y correctoras: se actualizan las medidas preventivas y correctoras con el fin de dar traslado a todas las consideraciones establecidas al respecto en los informes emitidos en la fase de consultas del documento de aprobación inicial, donde se incluyen los 18 informes correspondientes al Art. 22_Ley 21/2013 y cinco informes emitidos en el marco del procedimiento urbanístico pero que incluyen consideraciones de carácter ambiental.

   Programa de vigilancia ambiental: se actualiza el Programa de Vigilancia Ambiental al objeto de incorporar las medidas incorporadas como consecuencia de la fase de consultas del documento de aprobación inicial.

.....----------.....

BOCM-20200731-40

- ***Consideraciones en la MPG de la "Declaración Ambiental Estratégica"***

Durante la elaboración de la "*Declaración Ambiental Estratégica*", el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid solicitó múltiples informes sectoriales de los que cuatro se incorporaron a la Resolución correspondiente: Consorcio Regional de Transportes, Canal de Isabel II, Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y Área de Vías Pecuarias.

La MPG incorpora las consideraciones recogidas en la *Declaración Ambiental Estratégica* en las normas urbanísticas de las APE, lo cual se lleva a cabo en dos momentos temporales:

- Antes de la aprobación provisional, quedando sus consideraciones recogidas en la página 91 y siguientes del Informe Técnico de la D.G de Planeamiento de 11 de julio de 2019, denominado "Informe Respuesta a las alegaciones e informes sectoriales presentados al documento de aprobación inicial y análisis de la declaración ambiental estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos APE 05.27 Colonia Campamento y APR 08.03 Prolongación de la Castellana para la definición de los determinaciones y parámetros de ordenación de la Operación urbanística Madrid Nuevo Norte".
- La aprobación definitiva de la MPG, llevada por el Consejo de Gobierno con fecha de 25 de marzo de 2020, dejó condicionada su eficacia al cumplimiento de las modificaciones recogidas en los informes técnico y jurídico, de fecha 10 de marzo, emitidos por la D.G de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, entre los que se incluían modificaciones a incorporar en el expediente derivadas de la declaración ambiental estratégica.

En consecuencia, además de las consideraciones de la DAE incorporadas al documento urbanístico del expediente que fue objeto de aprobación provisional, el Ayuntamiento de Madrid, sin ánimo de ser exhaustivos, ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes modificaciones:

- Medidas previstas para prevenir y corregir los impactos negativos sobre la población en la fase de obra, sobre la sostenibilidad y el cambio climático y sobre la contaminación acústica, que derivan del informe del Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid:

  Texto incluido en las NN.UU. de los APE, en el "ANEXO NORMATIVO nº2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN":

  "*Los proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias tendrá en cuenta las medidas indicadas por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en el informe de consultas, relativas a prevención y corrección para minimizar los impactos negativos sobre la población en la fase de obras, sobre sostenibilidad y cambio climático y sobre contaminación acústica*".
  APE 05.31 – punto 20 del art. U.1 páginas 38-40
  APE 08.20 – punto 21 del art. U.1 páginas 41-43
  APE 08.21 - punto 16 del art. U.1 páginas 33-35
- Consideraciones en materia de contaminación acústica:

BOCM-20200731-40

Se incluye en las NN.UU. de las carpetas específicas de los APE, en el Artículo E.5.2 lo siguiente:

"*Se adoptarán, en su caso, las medidas necesarias para garantizar que no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007."*

En el Artículo U.3.4 del APE 05.31 (pág. 51-52) y del APE 08.21 (pág. 43), y en el U.3.6 del APE 08.20 (pág. 51-52) se incluye:

"En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Con respecto a las zonas verdes y de equipamientos localizadas en zonas de uso mayoritario de tipo terciario, se tendrá en cuenta que los usos de parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia y áreas para la práctica de deportes individuales corresponden acústicamente con las áreas acústicas del tipo a, por lo que se procurará no sobrepasar los valores objetivo correspondientes.

Los suelos destinados a equipamientos sanitario, docente o cultural, deberán considerar especialmente el cumplimiento de los valores objetivo de ruido en función del uso específico que se proponga."

- Consideración en materia de vibraciones:

Se incluye en el artículo 3.7 de las NN.UU. del APE 08.20 (página 52) la siguiente prescripción:
"*El impacto en materia de vibraciones generado por el funcionamiento de la ampliación de vías de alta velocidad deberá, en su caso, ser medido y analizado cuándo se conozcan los detalles de ese funcionamiento (número de circulaciones, velocidades de paso, etc.). En su caso, se adoptarán las medidas correctoras durante todas las fases del desarrollo de la ampliación ferroviaria, incluida la fase de obras, para no superar los valores límite de vibraciones.*"

- Consideración en materia de vigilancia ambiental:

Se incluye en los artículos U.1 de los APE 05.31 (página 40), APE 08.20 (página 43) Y 08.21 el siguiente texto:

"*Se consideran especialmente relevantes, a los efectos del seguimiento, todas las medidas dirigidas a la reducción de la contaminación atmosférica, el uso de energías renovables y el transporte sostenible.*

La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

BOCM-20200731-40

- *Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, así como asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los distintos informes sectoriales y declaración ambiental estratégica.*
- *Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.*
- *Detectar alteraciones no previstas, 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.*
- *En el desarrollo de los Planes Especiales se llevará a cabo una revisión de las medidas de carácter ambiental, para, en su caso, su corrección y actualización.*

Deberá existir una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, el adecuado cumplimiento y ejecución de las medidas previstas en el documento de la Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella y, por otro, la aplicación en su caso de nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado."

- Consideración con respecto a la conservación de Flora y Fauna, a 500 m de la actuación.

Se incorpora en el "Artículo U.3.1: Condiciones generales" de las NN.UU. del APE 05.31 el siguiente texto:

"*En relación con la sugerencia de reducir las molestias causadas por los trabajos en la proximidad de la Avenida de San Luis, como consecuencia de lo establecido en el informe del Área de Conservación de Flora y Fauna, de fecha 20 de noviembre de 2018, el programa de vigilancia ambiental será el instrumento que, en su caso, determine si esta recomendación debe aplicarse plenamente, su ponderación o su inaplicación*".

.....----------.....

BOCM-20200731-40

1.2.- Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos de la aplicación de la MPG en el medio ambiente.

La herramienta diseñada para para el seguimiento de los efectos de la aplicación de la MPG en el medio ambiente es, conforme se establece en el epígrafe 9 del ANEXO IV "Contenido del Estudio Ambiental Estratégico" de la Ley 21/2013, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el *"Programa de Vigilancia Ambiental"* (en adelante, PVA).

Mediante dicho programa, se podrá verificar el cumplimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente provocado por la MPG y la pormenorización de sus ámbitos de ordenación (APE). El periodo de ejecución del PVA comenzará tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual y finalizará en momentos diferentes de la fase de ejecución del planeamiento, a saber, fases de urbanización y de edificación, dependiendo de la naturaleza de la medida adoptada.

Las medidas incorporadas al PVA afectan a todas las variables ambientales para las que se ha identificado que la MPG podría producir algún tipo de impacto, ya sea directo o indirecto y que, en síntesis, son las siguientes: calidad del aire/cambio climático, arbolado urbano, calidad de los suelos e hidrogeología, contaminación acústica, contaminación por vibraciones, gestión de residuos, protección del medio nocturno, sanidad ambiental, Cordel del Camino de la Cuerda (vías pecuarias), itinerario histórico pecuario y patrimonio cultural (Edificio Profidén y ermitas de San Roque y Nuestra Señora de Lourdes). El PVA se ha incluido en el capítulo 9 "Programa de Vigilancia Ambiental" de los estudios ambientales estratégicos elaborados para cada ámbito de ordenación, APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín", APE 08.20 "Malmea – San Roque – Tres Olivos" y APE 08.21 " Las Tablas Oeste", tiene un tratamiento específico en la declaración ambiental estratégica (capítulo 4.8 "vigilancia ambiental") y ha sido trasladado a las normas urbanísticas en el artículo U.1 "Normas comunes relativas a la urbanización de todo el ámbito" de los APE 05.31 (página 41), APE 08.20 (página 43) y APE 08.21. (Página 35).

El seguimiento de los efectos en el medio ambiente se desarrollará a través de indicadores de control y seguimiento dentro de un "***Programa de Puntos de Inspección* (PPI)"** para las variables ambientales analizadas. Dichos indicadores de control y seguimiento se definirán con detalle en fase de ejecución de planeamiento (fases de urbanización y de edificación), de modo que permitan verificar el cumplimiento de las medidas propuestas, así como detectar posibles efectos no detectados durante la evaluación ambiental de la MPG.
El **PPI** incluye una ficha específica para cada variable ambiental, que contiene la siguiente información:

1. Resumen de los efectos identificados en la EAE para la variable ambiental, complementado con el contenido de los informes recibidos en fase de consultas y por las alegaciones que se hayan considerado procedentes con contenido en la materia.
2. Síntesis de la normativa y planes o estrategias de aplicación en la materia.
3. Objetivos y criterios establecidos a escala de la MPG para la variable ambiental.
4. Medida o medidas propuestas para la variable ambiental a escala de la ordenación pormenorizada.

Para cada una de las medidas se identificará:

- Fase de aplicación: diseño de proyectos, urbanización y/o edificación.
- Umbral de referencia de cumplimiento de la medida.
- Indicador de control y seguimiento de la medida propuesta.

En Madrid, a 24 de julio de 2020.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/18.545/20)

BOCM-20200731-40