

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

28

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Expediente número 135/2018/00664.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe de la Subdirección General de Evaluación Urbana de la Dirección General de Planificación Estratégica de 28 de mayo de 2021.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de mejora de las redes públicas en la Colonia URPISA, Distrito de Villa de Vallecas, con las modificaciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero.—*Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.*

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de referencia.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Capítulo 1

Determinaciones generales

Artículo 1. *Objetivo y ámbito territorial.*—El objetivo del Plan Especial es la mejora de las Redes Públicas en el ámbito de la Colonia URPISA, regulada por la Norma Zonal 3 “Volumetría Específica” del PGOUM 97, estableciendo determinaciones para mejorar y precisar la ordenación recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, tal como se prevé en el artículo 50.1 y 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que serán de aplicación a las edificaciones y al espacio libre entre ellas.

El ámbito se encuentra delimitado gráficamente en el Plano PI 03. Delimitación y Estado Actual.

Las normas del presente Plan Especial de la Colonia URPISA tienen como objetivos principales la regulación y acondicionamiento del espacio libre, la adaptación y mejora de la accesibilidad universal a los edificios y espacios libres, y la mejora de la calidad paisajística y ambiental.

La Norma Zonal de referencia y aplicación será la NZ 3.1.c del PGOUM 97 con las aportaciones que en este Plan se especifican.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas.*—Las Normas Urbanísticas del Plan General, y en particular las condiciones establecidas en sus títulos 6, 7 y 8, suplirán a las presentes Normas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas.

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

Art. 3. Documentos del Plan Especial.

1. Memoria de Información.
2. Memoria de Ordenación.
3. Memoria de Gestión.
4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
5. Normas urbanísticas.
6. Memoria de movilidad y accesibilidad.
7. Estudio de impacto de género, infancia, adolescencia y familia.
8. Planos de Información.
9. Planos de Ordenación.
10. Planos de Gestión.
11. Planos de Movilidad y Accesibilidad.
12. Documento Ambiental Estratégico.
13. Anexo Normativo.
14. Anexo I Fichas de edificación-ascensores.
15. Anexo II Fichas de paisaje.
16. Memoria de seguridad.
17. Anexo III Planos de Seguridad.
18. Anexo IV Documentación Antecedentes.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas. La significación exacta de los grafismos utilizados en el Plan Especial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

Conforme a la legislación ambiental de aplicación, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se incorpora a la documentación del Plan Especial el Documento Ambiental Estratégico.

De acuerdo con la circular 1/ 2017, de 17 de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, se incorpora la documentación correspondiente en este Plan Especial del Estudio de Impacto de Genero, Infancia, Adolescencia y Familia.

Art. 4. Vigencia.—El Plan Especial entrará en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Art. 5. Revisión del Plan Especial.—Será necesario proceder a la revisión del presente Plan Especial cuando el desarrollo de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad y régimen urbanístico del suelo.

Art. 6. Modificaciones del Plan Especial.—Se entiende por modificación de este Plan Especial toda alteración de sus documentos o determinaciones que afecte a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 de la LS de la CM.

No se considerarán modificaciones del Plan Especial los reajustes puntuales y de escasa entidad que los Proyectos de Urbanización o Estudios de Detalle puedan introducir en la definición de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Art. 7. Efectos.—El Plan Especial, una vez publicado el Acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

Art. 8. Interpretación del Plan.—La interpretación del Plan Especial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

Las Normas del Plan Especial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan Especial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En la interpretación del Plan Especial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Capítulo 2

Régimen urbanístico del suelo

Art. 9. *Clasificación y regulación del suelo.*—El suelo comprendido en el ámbito territorial del Plan Especial está clasificado como Suelo Urbano. Las parcelas están reguladas por la Norma Zonal 3.1.c de las NN.UU. del PGOUM 97, con las determinaciones específicas establecidas en el presente documento, y pertenecen a la categoría de suelo urbano consolidado.

Art. 10. *Edificabilidad.*—La edificabilidad máxima del ámbito es la existente más la pendiente de materializar que se corresponde con los edificios demolidos.

Para la determinación de la edificabilidad se tendrán en cuenta las licencias concedidas para la edificación de las viviendas originales. Las cifras de edificabilidad que constan en los distintos documentos del Plan Especial tienen carácter de estimación.

Art. 11. *Áreas de Movimiento.*—Tanto para las edificaciones demolidas como para las existentes, es el espacio que se corresponde con la parcelación original realizada sobre la finca matriz, propiedad de la sociedad URPISA, de acuerdo a la descripción registral y el plano de parcelación original.

Capítulo 3

Desarrollo y ejecución del Plan Especial

Art. 12. *Estudios de Detalle y Planes Especiales de desarrollo.*—Para obras de sustitución y de nueva planta, coincidentes en la huella de las edificaciones demolidas reflejadas en las áreas de movimiento del plano PO. 04, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle o un Plan Especial que determine la ordenación del nuevo volumen edificatorio en los términos que recogen los artículos 8.3.5.3.i y 8.3.5.3.iii de las NN.UU. del PGOUM 97.

En estos documentos se concretará la edificabilidad de acuerdo a lo expuesto en el artículo 10 de estas Normas.

El reparto y ubicación, en su caso, de la edificabilidad pendiente de materializar en las áreas de movimiento delimitadas, alturas y demás parámetros urbanísticos de la edificación, corresponderá a los Planes Especiales.

Para las torres exteriores de ascensor se tendrá en cuenta las consideraciones necesarias del entorno, la aplicación del Capítulo 6.5 Condiciones de Edificabilidad de las NN.UU. del PGOUM 97, así como las determinaciones establecidas en estas Normas.

Art. 13. *Proyectos de Urbanización.*—Las obras de urbanización de las redes públicas calificadas se efectuarán mediante los proyectos necesarios, ya sean en un único proyecto o con el fraccionamiento que determine el órgano administrativo encargado para ello.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en las normas particulares que figuran en el Título 3 y 4 de estas Normas, en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la vigente legislación urbanística, así como en las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, en todo lo que no se opongan a las mencionadas normas particulares.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta las infraestructuras existentes prestando atención a su afección por la implantación de las torres de ascensor previstas en este Plan Especial, modificando su trazado en caso de ser necesario.

Deberán contemplar la incorporación de arbolado de sombra en el interior de las manzanas y de alineación en los viales perimetrales teniendo en consideración la propuesta de

paisaje contenida en el Capítulo 3 de estas Normas y en el apartado 4.8 de la Memoria de Ordenación.

En las obras de urbanización se deberá contemplar la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

TÍTULO 2

Parámetros y condiciones particulares de la edificación y régimen de los usos

Capítulo 1

Preliminar

Art. 14. *Contenido.*—En el ámbito del presente Plan Especial, además de las presentes normas, serán de aplicación las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación-97 contenidas en sus Normas Urbanísticas: Título VI relativo a Parámetros y Condiciones Generales de Edificación y de sus Relaciones con el Entorno, Título VII sobre Régimen de los Usos y Título VIII sobre Condiciones Particulares del Suelo Urbano.

Art. 15. *Ordenanzas del Plan Especial.*—El Plan Especial contempla las siguientes normas y ordenanzas:

- Norma Zonal 3, grado 1, nivel c). Residencial.
- Ordenanza VB: Dotacional Zona Verde Básico.
- Ordenanza VL: Vía pública. Red viaria.
- Ordenanza AE: Vía pública. Área Estancial.
- Ordenanza Complementaria: Normas de Paisaje.

Capítulo 2

Condiciones particulares de la Norma Zonal 3 Grado 1.^º, nivel c). Residencial

Art. 16. *Definición y ámbito.*—El área adscrita a esta norma zonal comprende la totalidad del ámbito de este Plan Especial.

Los usos cualificados del suelo son los establecidos en el apartado “2.5.1. Calificación del suelo y alineación oficial. dotaciones” de la Memoria de Ordenación y en el plano “PO.01. Calificación”, contenidos ambos en este Plan Especial.

Para todos aquellos aspectos no regulados en la presente norma se estará a lo dispuesto en el capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativo a las Condiciones Particulares de la Zona 3, “Volumetría Específica”, grado 1.^º, nivel c), aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de mayo de 2016 (Expediente 711/2011/01991. MPG.00.335).

Art. 17. *Alineación Oficial, exterior o pública.*—En el plano PO. 02. Alineaciones, se dibujan las alineaciones oficiales estableciendo el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas calificadas como residencial.

Las alineaciones que delimitan uso residencial comprende tanto el espacio no edificado como el edificado, siendo ambos de propiedad privada aunque registralmente pertenezcan a titulares diversos.

Art. 18. *Cota de origen y referencia.*—La cota de origen y referencia para medir la altura de la edificación para obras de sustitución y nueva planta será la de la rasante de la red viaria, de la senda peatonal o del área estancial a la que de frente el edificio medida en el centro de este.

Art. 19. *Criterios y condiciones de parcelación.*—Se admiten actos de parcelación, agrupación o segregación, cuando contribuyan a establecer una relación coherente entre la ordenación pormenorizada y la estructura parcelaria subyacente en el ámbito, que permita sustentar la realización y gestión idónea de actuaciones para mejora de la funcionalidad y calidad urbanística del mismo. En consonancia con la complejidad de los efectos que pudieran derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria existente podrá exigirse la formulación del Proyecto de Parcelación asociada a la redacción planeamientos de desarrollo.

En parcelas destinadas a espacios libres, el desarrollo autorizado de la edificación bajo rasante no podrá ocupar más del 70 por 100 de la parcela, tendrá la consideración de uso autorizable y deberá someterse a la tramitación del correspondiente Plan Especial, que garantice su inserción en el entorno, tal como establece el artículo 8.3.5.b.i de las NN.UU. del PGOU 97, con las condiciones que en el mismo se establecen. En su caso, se deberá

acompañar de la definición de un sistema de parcelas superpuestas, en rasante y subsuelo, dotadas de la correspondiente atribución de destino urbanístico diferenciado.

SECCIÓN 1

Condiciones de la edificación

Art. 20. *Obras admisibles.*—Son admisibles los tipos de obras en las condiciones que se detallan en el artículo 8.3.5 de las NN.UU. del PGOUM 97, junto con las determinaciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo 1.4.8 de las NN.UU. del Plan General de Ordenación vigente.

En obras de reestructuración, las intervenciones que supongan incremento de la superficie construida serán admisibles cuando no incrementen la edificabilidad máxima permitida, entendiendo como tal, a estos efectos, la superficie edificada total del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras de ampliación por la norma zonal.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9 de las NN.UU. Plan General de Ordenación 97.

3. Obras de nueva edificación: Las incluidas en el artículo 1.4.10 de las NN.UU. Plan General de Ordenación 97.

a) Obras de sustitución:

Se admite la obra de sustitución cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la parcela y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

— Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, constituida por sus cubiertas, fachadas exteriores, y, en su caso, medianeras y respetará la superficie total edificada del mismo. La volumetría específica de la nueva edificación, configurada virtualmente conforme a las anteriores condiciones, podrá variar su posición respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 de las NN.UU. Plan General de Ordenación vigente para edificación aislada y las que puedan establecerse en la redacción en un Plan Especial a tales efectos.

Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle o Plan Especial, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la superficie total edificada existente o demolido, de acuerdo con las tipologías similares existentes o documentación gráfica contenida en las licencias concedidas.
- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5 Grado 2 de las NN.UU. Plan General de Ordenación vigente, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado.
- En cualquier caso se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.
- Para un mejor desarrollo de la edificabilidad pendiente de materializar y en obras de sustitución, cuando el ascensor sea visible desde el exterior, este deberá ajustarse a las soluciones de ascensores aportadas según tipologías contenidas en el apartado 4.6.2.3 de la Memoria de Ordenación y las Normas Complementarias de Paisaje contenidos en el presente Plan Especial, referidas a materiales y color, con el fin de mantener la homogeneidad dentro del conjunto de similares características.
- Se podrá plantear una distribución de la edificabilidad, construida o pendiente de materializar, distinta a la existente en el momento de aprobación de este documento mediante la redacción de un Plan Especial.

b) Obras de nueva planta:

Para la edificabilidad pendiente de materializar se aplicarán las condiciones del apartado anterior referidas a las condiciones de la nueva edificación.

En espacios libres no dotacionales (espacios libres entre bloques), con carácter excepcional, podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones.

ciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:

- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos, si estos pudieran materializarse. En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.

La implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del setenta por ciento (70%) de la parcela, tendrá la consideración de uso autorizable y deberá someterse a la tramitación del correspondiente Plan Especial, que garantice su inserción en el entorno y, en su caso, prevea la instalación de torres de ascensores.

c) Obras de ampliación:

Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3, entre los que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guarda-bicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias.

Las obras de ampliación a nivel de planta baja podrán configurar cuerpos de edificación o edificaciones secundarias exentas, con una altura máxima de cornisa de tres metros y medio (3,50 m) sobre la rasante del terreno, que deberán respetar las condiciones de posición que establece la Norma Zonal 5 de las NN.UU. Plan General de Ordenación vigente.

Estas ampliaciones no podrán ocupar red viaria o área estancial.

d) Reconfiguración total de fachadas:

i) Con la finalidad de mejorar la eficiencia energética de la edificación existente y sin que de ello derive incremento de su superficie edificada total, regulada en el artículo 6.5.4, podrá autorizarse la reconfiguración total de sus fachadas acompañada de la formación de salientes o vuelos que, tomando como referencia los regulados en el artículo 6.6.19, adopten formas, dimensiones y materiales justificadamente adecuados a dicha finalidad bioclimática y a su integración en el entorno urbano.

ii) En la reconfiguración total de fachadas podrá autorizarse un incremento del volumen del edificio de magnitud equivalente a la que, en su caso, pudiera desarrollarse como miradores autorizados regulados en el artículo 6.6.19.1.d) de las NN.UU. Plan General de Ordenación vigente. El volumen resultante de la ampliación no podrá sobrepasar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores autorizados. Este incremento de superficie no podrá autorizarse en planta baja cuando suponga ocupar la red viaria o sendas peatonales en áreas estanciales. De igual manera en planta primera cuando la altura libre entre la rasante de la acera, o área estancial, y dicho vuelo sea inferior a 3 metros.

iii) Con el objeto de mejorar las condiciones de soleamiento e higiénicas de las viviendas, se admitirá la apertura de huecos en las fachadas ciegas de los edificios. La apertura de huecos estará vinculada a la mejora de la eficiencia energética del edificio debiendo obtener como consecuencia de la intervención, una calificación energética mínima C. Deberá contar con un proyecto conjunto para todo el edificio y deberá ejecutarse de forma simultánea en todas las viviendas.

e) Obras de reestructuración parcial: ascensores:

- i) Las torres de ascensores estarán situados en espacios colindantes con edificios residenciales existentes carentes de ascensor, ya sean de propiedad pública o privada. Se podrá autorizar la implantación de torres de ascensor al servicio de estos como solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación, y siempre de acuerdo a los modelos y soluciones contenidos en este documento.
- ii) Las soluciones adoptadas en el artículo 4.6.2.3 Modelos de torres de ascensor aceptados como tipo para las futuras instalaciones dentro de los límites

del conjunto homogéneo, contenido en la memoria de Ordenación, deben considerarse como modelos de aplicación en todo el ámbito del Conjunto Homogéneo delimitado, con las singularidades recogidas en el presente artículo, en lo referente a las determinaciones básicas del mismo de acuerdo con la actual normativa vigente de aplicación a las solicitudes presentadas, teniendo en consideración que, en cada uno de los edificios que lo integran, pueden concurrir circunstancias preexistentes específicas que lo maticen, bien sean correspondientes a la ejecución inicial de los mismos o bien a actuaciones posteriores, tales como desniveles respecto a la rasante de la acera y anchura de la misma, espacios colindantes, distinta situación de elementos estructurales en cada edificio, disposición de huecos en fachada, etc., que obliguen a la necesaria adaptación en cada edificio. En todo caso, deberán tomarse las necesarias medidas de señalización, de acuerdo con lo establecido en la vigente normativa en materia de accesibilidad.

- iii) Las torres de ascensor exteriores a los edificios estarán sujetos a las Normas de Paisaje contenidas en el apartado 4.8 Propuesta de Paisaje de la Memoria de Ordenación de este documento, respetando, en todo caso, las condiciones de sectorización y compartimentación establecidas en la normativa vigente. En cualquier caso, los materiales empleados, deberán garantizar las condiciones de sectorización establecidas en el DB SI respecto a dichos edificios. Por otra parte, deberá analizarse por los Servicios Técnicos que, en ningún caso, la solución adoptada menoscabe las condiciones de seguridad preexistentes, según lo establecido en los Criterios Generales de Aplicación, tanto del DB-SI, como en el DB-SUA del CTE, cuando sean menos estrictas que las contempladas en los citados Documentos, tal y como se recoge en el artículo 6.3 de la citada Ordenanza, pudiendo tener en cuenta a tal efecto lo establecido en el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 y en la Instrucción 1/2017, al tratarse de edificios existentes a tal efecto.
Asimismo, se deberá dar cumplimiento al resto de condiciones particulares de la instalación recogidas en el artículo 7 de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial.
- iv) En las solicitudes de instalación de torres no resulta necesario remitir al Departamento Adjunto a la Dirección General de Control de la Edificación, u órgano que lo sustituya, aquellas solicitudes para la instalación de ascensores en fachadas de edificios existentes que se hayan ajustado a los modelos y soluciones contenidas en este documento y los edificios estén incluidas en el ámbito del Conjunto Homogéneo delimitado. Si posteriormente se presentasen soluciones específicas para alguno de los edificios incluidos en el Conjunto, que justificadamente, difieran de los modelos establecidos, las mismas habrán de ser valoradas por los Servicios Técnicos del órgano competente para autorizar la instalación de estas torres de ascensor singulares, sin dejar de tener en consideración la Ordenanza Complementaria: Normas de Paisaje, contenidas en el Título 3 de este documento.
- v) Las torres se articularán con el edificio a través de paños acristalados en composición vertical, y deberán incluir ventanas que permitan la ventilación adecuada de escaleras y portal.

Art. 21. Condiciones de seguridad e higiene en las obras.—En cuanto a la posible presencia de amianto en los materiales y estructuras que puedan ser objeto de adecuación, antes de la ejecución de las obras deberá valorarse su presencia, y en caso de que se constate, cualquier manipulación, eliminación y gestión de este residuo peligroso será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por personal con la formación adecuada según la norma.

SECCIÓN 2

Régimen de los usos

Art. 22. *Sistemas de 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 NN.UU. Plan General de Ordenación vigente.
- b) Uso complementario:
 - i) Industrial: En las categorías de, almacenaje, industria artesanal, taller doméstico y servicios empresariales, en situación de planta baja e inferior a la baja, excepto cuando la planta inferior a la baja sea de uso residencial en el momento de la solicitud de licencia.
 - ii) Terciario:
 - Oficinas, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera, excepto cuando la planta inferior a la baja sea de uso residencial en el momento de la solicitud de licencia.
 - Recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja, excepto cuando la planta inferior a la baja sea de uso residencial en el momento de la solicitud de licencia. Este uso es admisible para locales existentes en el proyecto original o en obras de sustitución.
 - Otros servicios terciarios, en situación de planta baja inferior a la baja y primera, excepto cuando la planta inferior a la baja sea de uso residencial en el momento de la solicitud de licencia.
 - Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja inferior a la baja y primera, excepto cuando la planta inferior a la baja sea de uso residencial en el momento de la solicitud de licencia.
 - iii) Dotacional: En situación de planta baja inferior a la baja y primera , excepto cuando la planta inferior a la baja sea de uso residencial.
- c) Uso alternativo:
 - i) Terciario: Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional: En edificio exclusivo.

Art. 23. *Sistema de usos autorizables.—Terciario:*

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Art. 24. *Cambio de usos no autorizados.—*Con el fin de promover y mantener la mezcla de usos en el ámbito, no se admitirá la transformación de cualquier uso de actividad económica a residencial en todos aquellos locales en los que en la licencia original estuviera autorizado dicho uso.

Capítulo 3

Ordenanza VB: Dotacional Zona verde Básico

Art. 25. *Ámbito y características.—*La zona regulada por esta ordenanza se corresponde con el suelo calificado como “Zona Verde” en el plano PO.01. Calificación.

El uso cualificado es el de Dotacional Zona Verde Básica.

Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas., así como a lo establecido en el Capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU 97.

Los cierres, en su caso, de los jardines o huertos para uso comunitario, deberán ser permeables a la visión, no pudiendo ser opacos por encima de los 50 cm. de altura

Se admitirá como usos compatibles el dotacional servicios infraestructurales y el dotacional equipamiento deportivo, tales como:

Depósitos subterráneos de almacenamientos de agua e instalaciones de tratamiento de aguas pluviales para la gestión del agua de lluvia en su uso para riego, dimensionados para uso exclusivo en las zonas verdes del ámbito.

Pistas deportivas existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial.

Centros de Transformación, existentes en el momento de aprobación de este Plan Especial, bajo rasante. Para obras de nueva planta y sustitución, los Centros de Transformación se situarán dentro de la parcela objeto de la obra.

Capítulo 4

Ordenanza VL: Vía Pública Red Viaria

Art. 26. *Ámbito y características.*—El ámbito de aplicación es el suelo calificado como Vía Pública Red Viaria en el plano PO.01. Calificación.

Las condiciones particulares serán las establecidas en los artículos 7.14.1 al 7.14.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU 97 y las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo 5

Ordenanza AE: Área Estancial

Art. 27. *Ámbito y características.*—El ámbito de aplicación es el suelo calificado como Área Estancial en el plano PO.01. Calificación, que se corresponde con todos los espacios, sendas peatonales o plazas, en los que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada, cuya función contribuye a dotar al espacio urbano de mayores oportunidades de relación, intercambio social y movilidad peatonal, buscando la continuidad funcional y física con otras dotaciones públicas como son las Zonas Verdes.

Las condiciones particulares serán las establecidas en los artículos 7.14.1 al 7.14.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU 97 y las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 28. *Urbanización y acondicionamiento.*—La urbanización y el acondicionamiento del Área Estancial precisarán de la redacción de los correspondientes proyectos, que podrán formalizarse como proyectos de urbanización o como proyectos de obras ordinarios. El diseño de estos espacios tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales, áreas ajardinadas y a áreas adecuadas para la estancia y el tránsito de peatones, así como a facilitar la accesibilidad de vehículos o servicios de emergencia, tal como queda reflejado en el plano “Accesibilidad vehículos de emergencia. Bomberos”.

En la redacción de los proyectos se tendrá en cuenta la Ordenanza Complementaria: Normas de Paisaje y el apartado 4.8 Propuesta de paisaje contenidos en este Plan Especial.

Art. 29. *Usos compatibles.*—Se admitirán como usos compatibles los siguientes:

- Depósitos subterráneos de almacenamientos de agua e instalaciones de tratamiento de aguas pluviales para la gestión del agua de lluvia en su uso para riego, dimensionados para uso exclusivo en las zonas verdes del ámbito.
- Centros de Transformación bajo rasante.
- Zonas de ajardinamiento o huerto, con carácter comunitario, mediante cesión del uso del suelo Municipal.
- En los proyectos se respetará el arbolado existente requiriendo informe del órgano municipal correspondiente para su traslado o tala.
- Los cierres, en su caso, de los jardines o huertos para uso comunitario, deberán ser permeables a la visión, no pudiendo ser opacos por encima de los 50 cm de altura.

TÍTULO 3

Ordenanza complementaria: Normas de paisaje

Art. 30. *Objetivo y alcance.*—Las normas de paisaje del presente Plan Especial tienen como objetivo mejorar la calidad urbana del ámbito, promoviendo la generación de una imagen propia con rasgos distintivos procurando un conjunto armónico dentro de la diversidad de opciones que se presentan.

Las normas de paisaje serán de obligado cumplimiento para las actuaciones tanto públicas como privadas, en edificación y en espacios libres tanto de propiedad pública, calificados como áreas estanciales y zonas verdes, como privados.

El proyecto o proyectos que definan la urbanización o las intervenciones en la edificación, seguirán las determinaciones del presente Plan Especial, desarrollándolo constructiva

y técnicamente. No obstante, se admitirán ligeras adaptaciones de estas por razones técnicas como puedan ser problemas topográficos, de accesibilidad universal, de acceso de los servicios de emergencia, de situación del mobiliario urbano y el arbolado, de los materiales y obras de urbanización, de las necesidades de los servicios u otras que puedan surgir, pero en ningún caso por cuestiones de criterio.

Capítulo 1

Espacios libres y red viaria

Art. 31. *Geometría de la urbanización.*—Los proyectos que definan la urbanización introducirán curvas en el desarrollo de las sendas peatonales, siempre que sea posible adecuándolos a la lógica de los desplazamientos habituales de los vecinos; y en los espacios estanciales y ajardinados, teniendo en cuenta el impacto de Género y la seguridad percibida.

Se suprimirán las barreras arquitectónicas, mediante rampas y suaves cambios de rasante, de conformidad con el marco normativo de accesibilidad contenido en el apartado 4.6.1.2.1 de la Memoria de Ordenación de este documento.

Se estructurará la red de recogida de aguas pluviales adaptando la red existente a una propuesta acorde con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y resolverá también la gestión del agua de lluvia manteniendo el ciclo hidrológico del agua.

Art. 32. *Pavimentación.*—Los pavimentos a emplear serán de tipo permeable, bien por material o por junta, al igual que las bases sobre las que se coloquen. En caso de ser necesario el uso de materiales impermeables, por motivos de resistencia mecánica, estos quedarán reducidos a los recorridos de los vehículos de emergencias para extinción de incendios.

El color y tono de los pavimentos estará en relación con la paleta de colores dada para los edificios en el apartado 4.8. Propuesta de Paisaje de este documento, tanto para los recorridos peatonales como para la red viaria.

Se evitará el uso de pavimentos bituminosos en el trazado de la red viaria donde se proponen las obras de urbanización, empleándose pavimentos permeables, con baja inercia térmica y resistente a la torsión sobre firme de hormigón poroso y/o adoquín autoblocante.

Art. 33. *Iluminación.*—El diseño de la iluminación pública y la privada que tenga incidencia sobre los espacios libres de uso público o privado, se realizará con los criterios de eficiencia y de reducción al mínimo de la contaminación lumínica y se cumplirán las disposiciones vigentes para el cálculo de los niveles de iluminancia y uniformidad.

Se tendrá en cuenta la importancia de la iluminación para la seguridad percibida, de acuerdo con el informe contenido en el Plan Especial.

Art. 34. *Vegetación.*—El diseño de la jardinería tendrá por objeto la creación de un paisaje vegetal más rico, que complemente la existente con otras especies, colores y texturas, o incremente la naturalización y el factor verde en el ámbito, disponiendo arbolado de alineación en el viario o arbolado singular en los espacios libres.

Las especies a disponer deberán estar adaptadas a las condiciones bioclimáticas de Madrid, clima seco y con contaminación atmosférica, y ser de bajo requerimiento hídrico. Con carácter general, se recomiendan las especies que figuran en la tabla del apartado 4.8.2.3 de este documento.

Para zonas estanciales o parterres: se deberá usar mucho con cortezas y cáscaras junto con los arbustos y arbolado de sombra que figuran en la tabla, dando preferencia a las especies olorosas.

Se singularizarán las áreas que se creen en los espacios libres públicos mediante especies vegetales y su color de floración.

En las actuaciones de mejora de espacios libres privados, áreas estanciales y zonas verdes, para el ajardinamiento, se emplearán especies vegetales que no contribuyan a la emisión al aire de polen alérgeno, evitando, la plantación de especies como plátano, olivo, ariáticas y cipreses. Está prohibida la plantación de especies incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto).

Art. 35. *Red de riego.*—En el proyecto o proyectos que definan la urbanización del ámbito se diseñará una red de riego por goteo para el conjunto de las áreas ajardinadas y zonas verdes públicas incluidas en el ámbito, de acuerdo con las ordenanzas municipales sobre uso eficiente del agua (Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid).

Se considerará la implementación de depósitos para la recogida de agua de lluvia, con las medidas necesarias que garanticen la salubridad del agua para su empleo en el riego de las zonas verdes públicas.

Art. 36. *Mobiliario urbano.*—Las áreas de juego o estanciales estarán orientadas a los distintos grupos de edad presentes en el ámbito y deberán contar con el mobiliario apropiado, teniendo en cuenta que en las zonas infantiles deberán disponerse zonas de tierra, como un elemento más de juego, así como juegos no repetitivos.

Se dispondrán, en los límites entre las zonas ajardinadas y las sendas peatonales, zonas de descanso ejecutadas *in situ* adaptándose a las formas del trazado de las sendas y con color en relación con la singularización cromática adoptada para el área correspondiente.

Se tendrá en cuenta el empleo de elementos normalizados u homologados. No obstante, con la intención de lograr una mayor identidad al conjunto, se podrá optar por otros elementos, incluso fabricados *in situ*; que deberán contar con la aprobación del Departamento de Equipamientos Urbanos de la Dirección General de Servicios de Limpieza y Residuos.

Capítulo 2

Edificación

Art. 37. *Edificios.*—Los colores que se adoptarán para la intervención en las fachadas de los edificios figuran en la paleta de colores recogida en el apartado 2.8.2.4 Propuesta de Paisaje en Edificios, contenido en este documento.

Cada conjunto, según el esquema que figura en el apartado antes citado, adoptará un único color. El criterio de color lo determinará el primer edificio del conjunto que acomete obras sobre las fachadas. En caso de existir algún precedente, las siguientes intervenciones en fachada adoptarán el mismo color existente. En caso de existir más de un color precedente, se adoptará cualquiera de ellos debiendo seguir los restantes este último color.

Se dispondrán en las fachadas elementos que eviten la visión directa sobre tendederos desde el exterior al edificio. Estos elementos tendrán un único diseño y color por conjunto, siguiendo los criterios de elección mencionados en el apartado anterior.

Las fachadas singulares, identificadas como tales en el plano de Propuesta de Ordenación en Paisaje. Intervenciones en la Edificación que figura en el Anexo II, podrán distinguirse del resto de fachadas del edificio y del conjunto, adoptando soluciones artísticas singulares mediante procesos participativos en el conjunto del ámbito.



Propuesta de Ordenación en Paisaje. Intervenciones en la edificación

Las nuevas edificaciones en el ámbito estarán sujetas a las normas de paisaje del presente capítulo en cuanto a colores y elementos exteriores, tendederos y ascensores.

Para las obras de nueva planta los ascensores, cuando sean visibles al exterior desde el espacio público, estarán sujetos a los modelos de torres de ascensor en materiales y colores en fachadas según el conjunto donde se integren y la regulación contenida en estas Normas.

Art. 38. *Ascensores.*—Los ascensores se ajustarán a los criterios de paisaje expuestos en el apartado 2.8.2.4 Propuesta de Paisaje en Edificios, tanto respecto a materiales y color, como a las soluciones propuestas de encuentro entre las torres de ascensor y el edificio, coronación e iluminación.

Art. 39. *Tendederos.*—Los tendederos se ajustarán a los criterios de paisaje expuestos en el apartado 2.8.2.4 Propuesta de Paisaje en Edificios respecto a materiales y color.

TÍTULO 4

Condiciones particulares para la urbanización

Art. 40. *Contenido y alcance.*—En el ámbito del presente Plan Especial, además de las presentes condiciones particulares, los proyectos de urbanización y proyectos de obra deberán observar las condiciones contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en todo lo que no se opongan a estas.

Las condiciones particulares de urbanización se establecen para los proyectos de urbanización de los suelos en los que el Plan Especial prevé llevar a cabo una actuación de transformación urbanística de urbanización para el suelo calificado de red viaria, área estancial y zona verde.

Complementariamente al Pliego General de Condiciones, se tendrán en cuenta las siguientes Ordenanzas y documentos municipales y normativa:

- Instrucción para el diseño de la vía pública.
- Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización.
- Pliego de Condiciones Técnicas Generales, aplicable a la redacción de Proyectos y ejecución de las obras municipales.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- Ordenanza General de Mobiliario Urbano.
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres.
- Ordenanza sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías Públicas y Espacios Públicos.
- Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.
- Otras Normas sectoriales.

Capítulo 1

Instrucciones para los proyectos de urbanización

Art. 41. *Sondeos.*—Los proyectos de urbanización de zonas verdes y áreas estanciales deberán incluir, sondeos específicos para determinar la estratigrafía y la hidrología del subsuelo, incorporando los resultados de los mismos a las soluciones de diseño propuestas, de modo que se justifique la eventual mejora de las condiciones geotécnicas del terreno, se determine la capacidad el suelo para incorporar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), así como sus afecções a las cimentaciones de las edificaciones.

Art. 42. *Condiciones de diseño de zonas verdes y espacios libres.*—1. El proyecto de urbanización o de obra, en las zonas verdes y áreas estanciales, deberá contemplar el acceso de vehículos de emergencias, debiendo tener en cuenta la capacidad portante a estos efectos y la propuesta de accesibilidad contenida en la Memoria de Seguridad y en el Anexo III Planos de Seguridad.

2. Los proyectos de urbanización y obra deberán redactarse y ejecutarse con criterios de sostenibilidad ambiental, con empleo de pavimentos permeables, ya sea por junta o por material, y la incorporación de SUDS, atendiendo a las consideraciones de paisaje contenidas en este documento.

3. Los espacios libres, zonas verdes y áreas estanciales, se utilizarán como mecanismo de control climático. El arbolado urbano, la utilización de elementos de agua, la porosidad de los pavimentos así como la elección de los materiales y secciones constructivas deberán contribuir a reducir el efecto “isla de calor”. Se recomienda el empleo de elementos de agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y refrigeración del aire circundante.

Se maximizarán las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas manteniendo, en lo posible, el drenaje natural del terreno.

Los acabados superficiales de las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros con baja inercia térmica que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Se evitarán acabados con materiales bituminosos.

4. Se favorecerán las alineaciones que combinen arbolado caduco y perenne, rápido y lento crecimiento de forma que se favorezca un adecuado sombreado desde el principio. En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

En zonas estanciales, se recomienda la localización de pérgolas con plantas trepadoras, que creen un microclima favorable en periodo estival de forma rápida.

5. El diseño y la selección de especies arbóreas deberá minimizar los requerimientos hídricos.

En el diseño y zonificación de las zonas verdes se considerarán los factores de viento y soleamiento para procurar el bienestar y uso posible de los mismos.

6. Se tratará de realizar la selección de especies a utilizar en los proyectos de ajardinamiento de forma que se compatibilice la estética y calidad del paisaje con los condicionantes climáticos y edafológicos. Se utilizarán como referentes en la selección de especies el Manual de Criterios de Sostenibilidad en el Diseño de Zonas Verdes Urbanas y el Manual de Criterios de Sostenibilidad en el Mantenimiento de zonas verdes urbanas, elaborados por la Dirección de Servicios de Parques y Jardines del Área de Medio Ambiente y las recomendaciones contenidas en este documento en el Título 3.

7. Para el arbolado se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua de riego, se implantarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas.

8. Se deberá considerar la variable tiempo para las zonas verdes, con diseños que favorezcan sus usos desde un principio, la durabilidad de los materiales y la reducción de los costes de mantenimiento.

9. Se debe facilitar el uso de zonas verdes y áreas estanciales a la población con diversidad funcional de forma que la red de itinerarios y sendas peatonales, las entradas, así como sus instalaciones y equipamientos, sean accesibles. Se cuidará la señalización e información de forma que se facilite la orientación, pudiendo reforzarse con estímulos sensoriales.

Art. 43. *Condiciones de diseño de red viaria y áreas estanciales.*—1. La propuesta en la red viaria, de carácter local, se ajustará a lo establecido en el plano PE 02. Movilidad, en cuanto a dimensiones de sección transversal. El trazado del itinerario accesible se ajustará a lo establecido en el plano PE-03. Accesibilidad.

2. En las intervenciones en la red viaria, se deberá justificar la permeabilidad de al menos el 20% de la superficie mediante las áreas reservadas a los alcorques o bandas ajardinadas, así como por el empleo de pavimentos porosos, adoquinado sobre camas de áridos o el empleo de SUDS.

3. En la iluminación de la red viaria se recomienda utilizar lámparas eficientes de bajo consumo.

4. En los proyectos que afecten a la red viaria, deberá propiciarse el uso de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario.
- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Art. 44. *Condiciones para el control de plagas o vectores durante las obras.*—Para la vigilancia y control de los episodios de plagas o vectores durante las obras, los proyectos de urbanización incluirán un Plan de Gestión de Vectores con procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas. Asimismo, deberá contemplar líneas de coordinación con los servicios de Control de Vectores del Ayuntamiento de Madrid para el sistema de gestión de avisos/incidencias.

Art. 45. *Condiciones para la reducción de la contaminación acústica.*—Deberán incorporarse medidas de reducción de ruido en las diferentes actuaciones derivadas del desarrollo de este Plan Especial (obras de urbanización, intervención en las edificaciones, obras

de sustitución y de nueva planta), para conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las viviendas, tales como:

- Pantallas vegetales en las acciones sobre las zonas verdes.
- Templado y reducción del tráfico.
- Pavimentos fonoabsorbentes en las acciones sobre las vías públicas.
- Actuaciones de aislamiento acústico en las fachadas.

**ANEXO DE CONDICIONES AMBIENTALES Y CONSIDERACIONES
DE LOS INFORMES SECTORIALES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LAS REDES
PÚBLICAS EN LA COLONIA URPISA (ANEXO NORMATIVO)**

PREÁMBULO

El presente Anexo se redacta teniendo en consideración los informes que, en materia de sus respectivas competencias, se han emitido durante la tramitación del Plan por las diferentes Administraciones, Organismos y/o Entidades de conformidad al artículo 57.b en relación con el artículo 59.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que a continuación se relacionan:

- a) Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, en su informe de Evaluación Ambiental.
- b) Canal de Isabel II.
- c) Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad. Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- d) Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, Servicio de Evaluación Ambiental.
- e) Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, Subdirección General de Implantación de Movilidad y Transportes. Departamento de Planificación.
- f) Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes, Subdirección General de Conservación de Zonas Verdes y Arbolado Urbano.
- g) Dirección General de Conservación de Vías Públicas. Subdirección General de Conservación de Vías Públicas.

En este Anexo se han incluido aquellas consideraciones de contenido ambiental o técnico que no se han integrado en las Normas Urbanísticas de este Plan Especial por su dificultad o extensión para hacerlo en dicho documento.

Artículo 1. *Red de agua potable y saneamiento.*—1. El caudal de vertido de las aguas, estrictamente residuales, no será superior a 357,9 m³/día.

2. Para obras de nueva planta y sustitución, se deberán sustituir las conducciones de agua existentes por tuberías que cumplan con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), 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 o normas u ordenanzas que las sustituyan.

3. En el caso de que se realicen actuaciones de urbanización o edificación que afecten a las redes de abastecimiento que discurren por el interior de suelo no calificado como dotacional, estas se deberán reconducir a zonas de dominio público.

4. Las nuevas redes de abastecimiento que se ejecuten deberán cumplir con las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2012), y deberá remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A., u órgano que lo sustituya, documentación para la tramitación de la Conformidad Técnica del Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II u órgano que lo sustituya.

5. Para las obras de edificación o urbanización, la red de saneamiento deberá 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 de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A. para la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de dicha empresa u órganos que los sustituyan.

Art. 2. *Calidad de los suelos.*—1. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevas actividades como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2. Se deberá garantizar la protección del suelo mediante una adecuada habilitación de las zonas de acopio de materiales y del parque de maquinaria relativas a impermeabilización, drenaje adecuado u otras necesarias para este objetivo.

Art. 3. *Calidad ambiental.*—1. Se minimizará la producción de polvo, partículas, ruido e impacto durante las obras de edificación y urbanización que se ejecuten.

2. En los documentos de desarrollo del Plan Especial (proyectos de urbanización y proyectos de edificación), se incluirá un Plan de Gestión de Vectores con procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas

Asimismo, deberá contemplar líneas de coordinación con el Departamento de Control de Vectores del Ayuntamiento de Madrid, u órgano que lo sustituya, para la gestión de avisos/incidencias durante las obras.

3. Ante la presencia de amianto, cualquier manipulación, eliminación y gestión de este residuo peligroso será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por personal con la formación adecuada según la norma.

4. En zonas de juego infantil o recreo, se señalizará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a la misma, conforme a la normativa vigente.

En las zonas autorizadas para el paseo de mascotas, se deberá incluir la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores o papeleras para la eliminación de estos.

5. Además de las medidas preventivas y correctoras que se han establecido en el DoAE, se deberán incorporar medidas durante la fase de obras destinadas a evitar las molestias inducidas sobre los residentes del ámbito y en ámbitos colindantes, tales como:

- a) Planificación de las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa a fin de evitar o minimizar su impacto en el entorno.
- b) Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación, pulido a los períodos diurnos menos sensibles. La sustitución de los contenedores se realiza también en estos períodos, siempre que sea posible.
- c) Uso de maquinaria que disponga del certificado de conformidad CE y de un nivel adecuado de insonorización, que minimice los niveles sonoros emitidos por su funcionamiento. Priorizar la utilización de maquinaria de uso al aire libre eléctrica.
- d) Instalación de silenciadores en el caso que la maquinaria supere el nivel de ruido admisible, cumpliendo las características técnicas establecidas por la legislación.
- e) Disposición de un “Manual para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales”, contemplando aspectos tales como el apagado de la maquinaria o la ubicación de las hormigoneras en las áreas más alejadas de las zonas habitadas.
- f) Estudio de emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población.
- g) Limitación del tránsito de maquinaria de obra por las zonas residenciales existentes, así como, zonas destinadas a uso dotacional y de equipamiento.
- h) Prohibición de realizar trabajos en horario nocturno.
- i) Mantenimiento adecuado de la maquinaria de obras.
- j) Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

6. Los proyectos de edificación deberán incluir un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética, basado en los principios de disminución de demanda energética, la descarbonización, el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables generadas in-situ, con el objetivo de garantizar el nivel más alto de calificación energética posible. En coherencia con la línea de acción sobre regeneración urbana del “Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Ciudad de Madrid”.

7. Los proyectos de urbanización y edificación del ámbito deberán incorporar medidas para la protección del medio ambiente y el ahorro de recursos. Además de las anteriormente mencionadas, deberán incorporarse medidas para el ahorro del consumo de agua y el cumplimiento de la Ordenanza de Gestión y uso Eficiente del Agua.

8. Para la generación distribuida y uso de energías renovables, es necesaria la reserva de superficies, preferiblemente en las cubiertas de los edificios, para la implantación de instalaciones fotovoltaicas de hasta 100 kW, posibilitándose el autoconsumo colectivo en los edificios.

Deberá tenerse en cuenta la Directiva 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que señala los requisitos mínimos, en materia de eficiencia energética para los nuevos edificios, en consumo casi nulo.

9. Los proyectos de edificación deberán redactarse teniendo en consideración:
 - a) El cumplimiento de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, para garantizar que los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior, por los sistemas técnicos de los edificios, no superan los límites establecidos.
 - b) El cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, en lo relativo a las emisiones a la atmósfera procedentes de los generadores de calor, equipos de climatización y de ventilación de los edificios.
10. Todos los edificios deberán disponer de la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos, que deberá ser ejecutada según lo establecido en el Real decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT-52 “Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos”.
En aparcamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar una conducción principal por zonas de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga ubicada en las plazas de aparcamiento.
11. Con el objeto de minimizar los efectos ambientales de los ascensores, se recomienda seguir las siguientes indicaciones:
 - a) Instalación de ascensores de última generación, en los que las principales consideraciones de diseño se enfocan a lograr la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.
 - b) Se estudiará la implementación de sistemas regenerativos en la generación de energía eléctrica por los ascensores y su empleo en el ámbito.
 - c) Disposición de elementos de iluminación de bajo consumo LED y sistemas de apagado automático de la iluminación en cabina.
12. Deberán incorporarse medidas de reducción de ruido para conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las viviendas, tales como:
 - a) Pantallas vegetales en las acciones sobre las zonas verdes.
 - b) Templado y reducción del tráfico.
 - c) Pavimentos fonoabsorbentes en las acciones sobre las vías públicas.
 - d) Actuaciones de aislamiento acústico en las fachadas.
13. Deberá garantizarse la adecuada gestión de los residuos, entre ellos los excedentes de las tierras de excavaciones y los residuos generados durante la fase de obras, de forma que se dé cumplimiento a la normativa vigente. Asimismo, deberán seguirse las directrices de, La Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

Art. 4. *Zonas verdes y arbolado.*—1. Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Se atenderán las condiciones para nuevas plantaciones, conservación e inventariado municipal.

2. En la ejecución de Zonas Verdes se deberá garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. También se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, y en especial el artículo 7 relativo a las nuevas plantaciones.

3. Cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá Informe previo favorable de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.

4. Se alternarán diferentes especies procurando que sean resistentes y de fácil conservación.

5. Se plantarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose las superficies destinadas de césped o pradera ornamental sustituyendo estas por tapices verdes a base de xerófitas.

6. Se emplearán especies vegetales que no contribuyan a la emisión al aire de polen alérgeno, evitando la plantación de especies como plátano, olivo, arizónicas y cipreses.

Está prohibida la plantación de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto).

Art. 5. Condiciones exigibles para obras de viario y espacios públicos.—1. El diseño final de todos los viarios públicos y la definición de sus secciones, deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la legislación estatal y autonómica, y sus reglamentos, en materia de accesibilidad universal, y justificar el cumplimiento de la Orden VIV/56/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

2. El arbolado que se encuentra dentro del ámbito de actuación de las obras se deberá proteger adecuadamente, extremándose las precauciones para asegurar su conservación y tomándose las medidas precisas en cuanto a golpes de maquinaria, vertidos, acopio de materiales, etc., para evitar cualquier daño. Asimismo, todos los elementos vegetales incluidos en el ámbito de actuación deberán ser mantenidos durante todo el período de ocupación, asegurando así su conservación en el estado inicial.

En caso de que sea necesaria la retirada de alguna unidad arbórea se deberá comunicar nuevamente a la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes para su valoración y autorización.

Se debe asegurar, por el Órgano responsable, que, dentro de las soluciones alternativas, la propuesta en esta solicitud representa para el entorno el menor impacto ambiental posible, haciendo compatible la permanencia y protección del arbolado con las necesidades constructivas, así como el cumplimiento de la normativa aplicable.

3. En aquellos casos en que la afección al arbolado suponga la pérdida de masa vegetal significativa, modificando la imagen de la zona sobre la que se actúa y aun cuando se planteen reposiciones posteriores, debe de procurarse la información necesaria, así como la exposición pública de documentos gráficos (planos, perspectivas, etc.) que reproduzcan fielmente la situación final. Una vez ejecutada la obra, se comunicará su finalización a la Dirección General del Agua y Zonas Verdes, para actualización y registro en el Inventario del arbolado viario.

4. Durante las obras, se deberán adoptar las siguientes medidas de protección del arbolado:

- a) Proteger los árboles con tablones que abarquen todo el perímetro del fuste para impedir el impacto de la maquinaria sobre los mismos.
- b) Señalar la zona de forma adecuada, con el fin de evitar posibles riesgos de accidente de los peatones.
- c) Evitar daños en la copa de los árboles por los movimientos de grúa o golpes de maquinaria para evitar desgarros de ramas o pérdida de la estructura. En ningún caso se autoriza las labores de poda, trasplante o tala que requerirán de una nueva solicitud.
- d) Evitar vertidos en alcorques.
- e) No se autoriza el acopio de material en la base de los árboles ni en zonas ajardinadas.
- f) Al realizar una zanja, alejarse lo máximo posible del cuello del tronco para evitar dañar o eliminar el sistema de anclaje y de alimento del árbol (raíces).
- g) La apertura de la zanja debe mantenerse al menos a 2,5 metros de los ejemplares arbóreos.
- h) En caso de que al realizar la zanja con maquinaria se detecten raíces superiores a 0,30 ni de perímetro, se deberá realizar la zanja manualmente de forma que no se dañe ni se elimine la raíz.
- i) Evitar alterar los horizontes del terreno más cercano al tronco, con desmontes o terraplenados que varíen la cota del terreno, pudiendo poner en riesgo la estabilidad del árbol.
- j) El arbolado, los arbustos y pradera que no se vea afectada por las obras y permanezca en el interior del recinto durante el tiempo que duren las obras, deberá ser mantenido y regado por la empresa responsable de la actuación, debiendo presentar el mismo estado una vez finalizadas estas.
- k) Las zonas verdes colindantes a la obra y que no se ven afectadas es imprescindible y obligatorio mantener en servicio la Red de Riego existente.
- l) Al finalizar la obra se deberá restituir la zona a su estado original, eliminando todo resto material de obra.

5. Para la posible inclusión de nuevas zonas verdes para su conservación por parte del Ayuntamiento, es imprescindible disponer de la cartografía e inventario de todos y cada uno de los elementos, así como la atribución de características a dichos elementos, de forma compatible con la plataforma MINT.

Art. 6. *Condiciones del alumbrado público.*—1. Las instalaciones de alumbrado público exterior municipales, que se pretendan pasar a los servicios de conservación del Departamento de Alumbrado Público e Instalaciones Especiales, además de cumplir la reglamentación vigente, deberán cumplir los requerimientos del Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid (PCTG), particularmente el Capítulo 43: Alumbrado Exterior, así como la Normalización de Elementos Constructivos (NEC).

2. Las instalaciones de alumbrado público exterior que podrán incluirse en los servicios de conservación del Departamento de Alumbrado Público e Instalaciones Especiales serán aquellas situadas en vía pública o zona verde pública. Las zonas de interbloques o espacios en parcelas de titularidad privada no podrán conectarse a la red de alumbrado público municipal. Por ello deberán diseñarse redes independientes de alumbrado público, con suministro independiente, en función de la titularidad del ámbito en que se encuentre dicha instalación.

3. Las instalaciones de alumbrado de ascensores deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa que le sea de aplicación, así como los requerimientos del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 1890/2008).

Las instalaciones de alumbrado exterior particulares y las municipales deben diferenciarse, entendiendo que la iluminación de los espacios de titularidad pública debe formar parte de los servicios públicos, sin contar con la iluminación procedente de elementos particulares, a fin de garantizar en todo momento el servicio de alumbrado público y dejar delimitadas las responsabilidades sobre el funcionamiento de dichas instalaciones.

4. La instalación de alumbrado público en los casos de plataforma única de red viaaria deberá realizarse de tal forma que los soportes de alumbrado queden protegidos contra posibles impactos de vehículos que circulen por las vías o por maniobras de aparcamiento.

5. Para el diseño de la instalación de alumbrado público exterior municipal se recomienda la utilización de luminarias que incorporen tecnología LED, debiendo tener en cuenta que los modelos deberán estar previamente aprobados y homologados por el Departamento de Alumbrado Público e Instalaciones Especiales u órgano que lo sustituya.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Parcial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 22 de julio de 2021.—La directora general de Planificación Estratégica (por D. S. de 15 de julio de 2021), la Subdirectora General de Renovación y Proyecto de Ciudad, María Mar Moralejo Marino.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/24.402/21)

