

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82

LAS ROZAS DE MADRID

URBANISMO

Con fecha 16 de diciembre de 2021 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 299), la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura publicó el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2021, por el que se aprobó definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, para la mejora de la ordenación y movilidad de los terrenos públicos situados entre las avenidas de Esparta y Atenas”.

Una vez realizada dicha publicación, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del Plan que exige la legislación de Régimen Local, conforme lo dispuesto en 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, de Bases del Régimen Local, y conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con cita, entre otras, de las sentencias de 8 de octubre de 2010 (RJ 2010\8106) y 19 de octubre de 2011 (RJ 2012\1291).

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los preceptos legales mencionados, se procede a la publicación del Anexo 6, Condiciones particulares y de protección de la ordenación pormenorizada (texto normativo).

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos.

ANEXO 6

CONDICIONES PARTICULARES Y DE PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (TEXTO NORMATIVO)

1. *Ámbito de aplicación y condiciones generales*

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones es el correspondiente a la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, para la mejora de la ordenación y movilidad de los terrenos públicos situados entre las avenidas de Esparta y Atenas”.

Se cumplirán las siguientes condiciones además de las recogidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado, que forma parte integrante de la Modificación Puntual.

2. *Condiciones de las normas zonales*

Serán de aplicación las condiciones establecidas para conjunto del Suelo Urbano por el PGOU, en las Normas Particulares para el Suelo Urbano, con la siguiente precisión para el ámbito de la modificación puntual:

Los retranqueos mínimos de la ordenanza 6 Equipamiento, serán aplicables únicamente para las nuevas edificaciones y para las ampliaciones. Por tanto, en las edificaciones existentes, el retranqueo mínimo será el existente si es menor del mínimo exigible con carácter general.

3. *Condiciones para el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*

3.1. Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos: se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Con fecha 28 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de las Rozas de Madrid y Canal de Isabel II suscribieron el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabi-

dades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la futura EDAR de las Rozas Oeste, para el riego de zonas verdes públicas del municipio de las Rozas de Madrid.

En la actuación, los suelos destinados a zonas verdes, son las zonas ataludadas próximas al arroyo de la Retorna y el afluente de dicho arroyo, junto con el parque urbano existente en la confluencia de la avenida de Esparta y la calle de Aristóteles. Por lo tanto, y en el caso de que se quisiera regar con agua regenerada estas zonas verdes, se deberá solicitar al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A., un 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., incluyendo en 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.

En cualquier caso, en las zonas verdes públicas del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. El proyecto de la red de riego, deberá remitirse a la Ventanilla Única para Atención de Promotores del Área Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

3.2. Respecto a la depuración de aguas residuales: en la actualidad, las aguas residuales generadas dentro de la cuenca de vertido del municipio de las Rozas de Madrid, a la que pertenece los terrenos incluidos en la Modificación Puntual, son tratadas en la EDAR Guadarrama Medio que está gestionada por Canal de Isabel II, S. A.

Con los datos contenidos en la documentación puesta a disposición y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, de diciembre de 2016, se estima que el caudal de vertido de aguas residuales generados por la Modificación Puntual es de 780,5 m³/día, lo que supone un incremento de unos 38 m³/día respecto a lo aprobado en el planeamiento aprobado.

El incremento de caudal de vertido de aguas residuales correspondiente a la Modificación Puntual podrá ser tratado en la EDAR Guadarrama Medio.

3.3. Respecto a la red de saneamiento: La red de saneamiento de la zona donde se localizan los terrenos incluidos en la Modificación Puntual, es de tipología unitaria y está gestionada por Canal de Isabel II, S. A.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales deberá realizarse a colectores con capacidad suficiente.

En el caso de que se tuviera que retranquear alguna conducción de saneamiento existente o en el caso de que se tenga que ejecutar un nuevo colector para ampliar la capacidad de la red existente o bien se tenga que ejecutar por el nuevo viario propuesto con el fin de desaguar las aguas pluviales, el proyecto correspondiente que se incluya en el Proyecto de Urbanización del ámbito objeto de la Modificación Puntual deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016) y remitirse a la Ventanilla Única para Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Por otro lado, y de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016, por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en parcelas públicas o privadas, con los que se evite/lamine la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia.

4. Condiciones para el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

Teniendo en cuenta que no se han evaluado los niveles de ruido para la situación postoperacional (ejecución del viario) se deberá realizar un estudio acústico que asegure el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la situación postoperacional, a evaluar por los servicios técnicos municipales. Dicho estudio se llevará a cabo en la fase de redacción y/o tramitación del proyecto de urbanización.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente infor-

me y las que se deriven del Estudio Acústico y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

5. *Condiciones de protección de los recursos hídricos e hidrogeología*

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.

Se han de respetar las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medida horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.

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.

En la redacción del plan se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

Asimismo, en los proyectos se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, estas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

Se informa que la red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones 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.

Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas 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.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- 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.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

6. Condiciones de protección del medio natural

Como medida preventiva para la protección del peral o piruétano existentes en el ámbito, previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, deberá realizarse un estudio de vegetación en el ámbito para detectar su presencia y adoptar las medidas necesarias que se deriven del mismo, con el fin de proteger y asegurar su supervivencia dentro del ámbito.

7. Condiciones para las zonas verdes

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, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano,

y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano 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 a utilizar, las especies vegetales a implantar sean 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 de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

8. *Condiciones de protección del Patrimonio Cultural*

El fortín se integrará en la ordenación establecida debiendo ser objeto de actuaciones arqueológicas previas que se determinarán en la correspondiente Hoja Informativa que emitirá la Dirección General de Patrimonio Cultural a solicitud del promotor.

9. *Condiciones sobre tráfico y movilidad*

La apertura del viario que conecte las avenidas de Esparta y Atenas va a originar un incremento del tráfico entre las dos vías. En este sentido, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de texto refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo del sector, por franjas horarias. Estos aspectos se analizarán y justificarán en el proyecto de urbanización.

10. *Condiciones sobre las infraestructuras eléctricas*

El ámbito se ve afectado por la presencia de una línea eléctrica aérea de 20 KV, que entra en el mismo desde el oeste y discurre paralela al arroyo.

Por tanto, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente en lo que se refiere a los artículos 2 y 3 del citado Decreto:

Artículo 2. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

Artículo 3. Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos serán definidos en los instrumentos del planeamiento general por la Administración competente y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan.

11. *Condiciones sobre el cambio climático*

Para incentivar los desplazamientos a pie, las aceras contarán con anchura suficiente, incorporando en la medida de lo posible carriles para el uso de bicicletas.

Para conseguir una reducción de las emisiones de CO₂ y de otros gases de efecto invernadero producidos por las edificaciones, los Proyectos de Edificación perseguirán el ahorro y la eficiencia energética a través de la aplicación del Código Técnico de la Edificación y otras normativas ambientales vigentes.

Se promoverá el uso de energía solar térmica en las edificaciones y para el alumbrado público.

Se promoverá en lo posible la generación con fuentes renovables en espacios públicos (marquesinas con paneles solares, microestaciones de cogeneración, espacios destinados al almacenamiento de biomasa, etc.) a la hora de establecer las condiciones de urbanización.

Se promoverá la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo medidas de regulación y ahorro.

Se promoverán las siguientes recomendaciones específicas para los sectores de edificación y transporte respectivamente, principalmente encaminadas a reducir la contaminación atmosférica mediante:

- La utilización racional de la energía.
- El fomento del ahorro y la eficiencia energética.
- Incentivo del desarrollo y uso de las energías renovables.
- Utilización de combustibles más adecuados que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes.

Se tendrá en cuenta la capacidad del arbolado para la absorción de dióxido de carbono, siendo en particular los ejemplares de pinus los que cuentan con mayor capacidad de absorción. En este sentido se promoverá la plantación de arbolado en los espacios libre públicos y privados.

12. *Condiciones sobre la calidad de los suelos*

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

13. *Condiciones de protección de la salud*

Vigilancia y control de plagas (roedores y artrópodos principalmente). Se trata de un impacto importante para la salud de la población (molestias por picaduras y transmisión de enfermedades al hombre). En este sentido, debido a la naturaleza de la obra (movimiento de tierras para ejecución del vial) así como al territorio en el que se desarrolla (cercanía del arroyo de La Retorna y a los espacios libres), puede verse favorecida la proliferación y dispersión de estos organismos al entorno residencial y a los equipamientos próximos (Centro de Salud Monte Rozas, Centro Cultural Entremontes, polideportivo Entremontes y Universidad Nacional de Educación a Distancia), algunos orientados al servicio de grupos de población vulnerable. Así, en el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental del Documento Ambiental Estratégico deberá quedar recogido el impacto y las medidas de prevención y control a aplicar para minimizar dicho impacto. Las actuaciones a implantar al respecto se llevarán a cabo a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Las Rozas.

Sistema de gestión de agua potable para consumo humano. Si bien, tanto la memoria como el documento ambiental estratégico recogen que el abastecimiento de agua potable se realizará desde la red general del Canal de Isabel II, con las consideraciones del informe de viabilidad de esta entidad, es preciso señalar que las características de construcción y materiales de las nuevas conducciones, así como el uso y control del agua cumplirán con lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.

14. *Condiciones de protección del medio nocturno*

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Se recomienda tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier actuación que de forma indirecta pudiera afectar al dominio público hidráulico de forma negativa.

Las Rozas de Madrid, a 21 de diciembre de 2021.—El alcalde, P. D. (Decreto 1159/2020, de 13 de marzo), el concejal-delegado de Presidencia, Urbanismo y Portavocía del Gobierno, Gustavo Rico Pérez.

(03/34.812/21)

