

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**43****MADRID**

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Plan Especial del Área de Planeamiento Incorporado 08.08 “Polígono A de Fuencarral”. Distrito Fuencarral-El Pardo.—Expediente número 135/2020/01262.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial del Área de Planeamiento Incorporado 08.08 “Polígono A de Fuencarral”, distrito de Fuencarral-El Pardo, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido 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.

Segundo.—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 artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, a continuación, se publica los documentos con contenido normativo:

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO I

##### Disposiciones generales

##### Capítulo I

##### *Determinaciones generales*

Artículo 1. *Naturaleza y ámbito territorial.*—El ámbito del Plan Especial de Mejora de la Ordenación en el Ámbito del API 08.08 “Polígono A de Fuencarral” (en adelante el Plan Especial) es el del Área de Planeamiento Incorporado API 08.08 delimitada por el Plan General.

Dentro de ese ámbito, el Plan Especial delimita una Unidad de Ejecución.

Estas normas urbanísticas subsumen la normativa que rige las parcelas no dotacionales cuya ordenación se mantiene respecto al planeamiento antecedente del API.08.08 (Plan Temático Polígono A de Fuencarral), e incluye la normativa que ha de regular la nueva edificación colectiva, así como nuevas determinaciones para las parcelas dotacionales. Con ello se conforma un nuevo texto refundido normativo completo.

Este Plan Especial, como instrumento de planeamiento de desarrollo, establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que serán de aplicación a las edificaciones y usos del suelo incluidos en el ámbito.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas.*—Las Normas Urbanísticas del Plan General y en particular las condiciones establecidas en sus títulos 6 y 7 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.*—El Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa.
- b) Memoria de Ordenación.
- c) Memoria de Gestión.
- d) Memoria Económica.
- e) Normas Urbanísticas.
- f) Documento Ambiental Estratégico.
- g) Planos de Información (serie I).
- h) Planos de Ordenación (serie O).
- i) Plano de Actuaciones de Urbanización.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos P0.02, PO.03, PO.04 y PO.05, 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.

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 que deberá realizarse en las formas previstas en la legislación urbanística.

Art. 5. *Efectos.*—Una vez publicado el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Especial 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 de la modificación 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. 6. *Interpretación del Plan Especial.*—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, con arreglo a los siguientes criterios:

1. Las Normas del Plan Especial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. 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.
4. Cada uno de los documentos del Plan Especial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. 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 II

### *Régimen Urbanístico del Suelo*

Art. 7. *Calificación del Suelo.*—La calificación de suelo refleja la asignación de los usos pormenorizados que el Plan Especial establece para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito. Se refleja gráficamente en el Plano de Calificación (PO 01), que delimita las zonas en que se divide el territorio planificado por razón de su uso cualificado. El suelo calificado de esta forma se regula de acuerdo con las condiciones generales que para cada zona de ordenanza establecen estas Normas Urbanísticas.

Cada zona se caracteriza por el uso dominante y de implantación mayoritaria en ella identificado por las siglas identificadoras de su norma específica.

Art. 8. *Ejecución de las determinaciones del Plan Especial.*—El Plan Especial llevará a cabo, sobre la unidad de ejecución, una actuación de transformación urbanística de urbanización, a ejecutar por sistema de compensación.

Art. 9. *Proyecto de Urbanización.*—Deberá redactarse un proyecto de urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Especial dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, contenidas tanto en su texto como en la documentación gráfica que no podrá modificar, aunque si se permiten las lógicas adaptaciones de detalle.

Fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución, las actuaciones de urbanización podrán ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarias.

Art. 10. *Edificabilidad.*—La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas se desglosa en el “Cuadro Asignación Edificabilidad” siguiente.

<b>CUADRO ASIGNACIÓN EDIFICABILIDAD</b>			
PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (máxima) m2	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (mínima) m2	EDIFICABILIDAD DOTACIONAL
CP1	2.675		
CP2	1.115		
U7	440		
U8	440		
U9	440		
U10	440		
U11	440		
U12	440		
U13	900		
U14	670		
U15	1.000		
U16	1.000		
C1	3.500		
C2	3.500		
C3	950	700	
C4	800	150	
C5	3.300		
C6	1.200		
C7	3.300		
C8	8.750	800	
C9	4.700	300	
C10	900		
C11	1.200		
C12	5.700	300	
C13	4.200		
C14	2.000	150	
T1		100	
EB1			500
EB2			930
EB3			800
EB4			300
EB5			600
TOTAL	54.000	2.500	3.130
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO</b>		<b>59.630</b>	

Art. 11. *Proyectos de edificación.*—Los proyectos de edificación deberán incluir, como requisito indispensable para la concesión de licencia, la urbanización de los espacios libres de parcela.

Art. 12. *Zonas de Ordenanza.*—Se establecen las siguientes Zonas de Ordenanza:

1. Zonas de uso residencial. Son las que aparecen en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación como:
  - a) Zona U: Uso Residencial, en su categoría de edificación de baja densidad (tipología unifamiliar o colectiva de baja densidad).
  - b) Zona C: Uso Residencial, en su categoría de edificación Colectiva en Bloque abierto.
  - c) Zona CP: Edificación Residencial Colectiva Sujeta a algún Régimen de Protección Pública en Bloque Abierto.
2. Zona de uso Terciario. Las zonas de Uso Terciario son las señaladas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación como T.
3. Zona de uso Dotacional Equipamiento. Las zonas de uso Dotacional Equipamiento son las que aparecen en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación como EB.
4. Zonas de Vía Pública. Son las que aparecen en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación como:
  - a) Red Viaria Local. Las redes viarias locales (RV) incluyen: áreas de circulación rodada y de estacionamientos, áreas de circulación peatonal segregada o compartida, o con circulación peatonal exclusiva.
  - b) Área Estancial. Las Áreas Estanciales son las calificadas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación como AE.
5. Zonas Verdes Básicas. Las zonas verdes son las calificadas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación como ZV y EL.

### Capítulo III

#### *Alteración de las condiciones particulares*

Art. 13. *Obras de reestructuración.*—En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán modificar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará al de la situación original.

Art. 14. *Dimensiones disconformes en parcelas dotacionales.*—1. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las misma, siempre que las características del servicio que presten lo justifiquen.

2. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, y sin ocupar más de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

3. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que sea de aplicación para patios de parcela.

## TÍTULO II

### Condiciones particulares de la edificación y de los usos

#### Capítulo I

##### *Condiciones particulares de la Zona U: Edificación residencial de baja densidad*

Art. 15. *Ámbito y características de la Zona U.*—1. Pertenecen a esta Zona las áreas señaladas en el Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” con el código U. La ordenanza fija una volumetría específica, con objeto de recuperar la morfología del poblado original y de su viario; esta volumetría puede desarrollarse indistintamente como unifamiliares en hilera o como vivienda colectiva de baja densidad.

2. Su uso característico es el Residencial.

SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

## Condiciones Particulares de la edificación en la Zona U.

Art. 16. *Obras admisibles de la Zona U.*—Son admisibles las obras de edificación en todas sus clases: Obras en los edificios, de Demolición y de Nueva Edificación.

Art. 17. *Parcela mínima de la Zona U.*—1. En el Plano de Ordenación PO.02 se establecen las unidades mínimas que deberán ser objeto de proyecto unitario (unidades de proyecto).

2. Sin perjuicio de esta condición el resultado del proyecto unitario podrá dar lugar a segregaciones de fincas, que podrán parcelarse siempre que cumplan las siguientes condiciones de parcela mínima:

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a setenta y nueve (79) metros cuadrados.
- b) El frente de la parcela será igual o superior a quinientos veinticinco (525) centímetros.

Art. 18. *Edificabilidad de la Zona U.*—La edificabilidad máxima se establece para cada unidad de proyecto en el “Cuadro Asignación Edificabilidad” del artículo 9. Edificabilidad, de estas Normas.

Art. 19. *Posición del edificio en la parcela. Ocupación de la Zona U.*—La máxima ocupación sobre y bajo rasante del edificio en la parcela viene definida por el área de movimiento señalada al efecto en el Plano de Ordenación PO.03 “Áreas de Movimientos y Altura”.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre las alineaciones exteriores en toda la longitud de la línea de contacto entre las citadas alineaciones exteriores y el área de movimiento.

En el perímetro del área de movimiento que no coincida con la alineación exterior se admiten retranqueos sin mayores limitaciones.

Los espacios libres de parcela deberán dedicarse a jardín arbolado, destinándose un mínimo del 50 por 100 de su superficie a terrizos o plantaciones. En ellos no se admitirán más construcciones que las escaleras de acceso a las viviendas situadas en la planta alta.

Art. 20. *Cota de origen y referencia de la Zona U.*—La cota de origen y referencia de la planta baja no podrá situarse a más de treinta (30) centímetros por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

Art. 21. *Altura de la edificación de la Zona U.*—La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa medidos desde la rasante de la acera en el centro de la fachada de cada cuerpo de edificación. Estos cuerpos de edificación definidos a efectos de medición en altura tendrán como máximo una longitud de catorce (14) metros.

Art. 22. *Construcciones por encima de la altura de la Zona U.*—Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse:

- a) Las vertientes de cubierta, con una inclinación máxima de veinte grados (20 °). También se admiten cubiertas de directriz curva con una altura máxima total de cumbre de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura máxima de cornisa permitida.
- b) Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c) No se admite la construcción de áticos ni torreones por encima de la altura de cornisa.

Art. 23. *Condiciones estéticas de la Zona U.*—1. Fachadas: la composición y tratamiento de las fachadas es libre en el ámbito de la zona.

2. Salientes: no se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas.

3. Cerramientos: las vallas de cerramiento a vías o espacios públicos podrán resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura como máximo, completados en su caso con cerrajerías diáfanas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura conjunta del elemento de cierre de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera.

4. Los proyectos de edificación desarrollarán de forma conjunta y unitaria cada una de las unidades definidas en el plano PO.02. “Alineaciones y Condiciones de la Edificación”. Incluirán obligatoriamente el diseño de posibles rejas, contraventanas u otros elementos de protección de los huecos exteriores con el fin de normalizarlos.

SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

## Régimen de los usos en la Zona U

Art. 24. Compatibilidad y localización de usos no característicos de la Zona U.—Se admiten como usos compatibles los siguientes:

- a) Industrial, en su clase de taller doméstico, excepto los talleres de reparación de automóviles.
- b) Servicios Terciarios, en la clase de despacho profesional doméstico.
- c) Dotacional, en todas sus clases, en edificio exclusivo.

Art. 25. *Dotación de aparcamiento de la Zona U.*—La dotación de aparcamiento exigible a cada edificio podrá materializarse en la propia parcela, o justificarse su existencia en otras parcelas del ámbito. A estos efectos, se tomará como referencia el plano U12 del Plan Temático que se incorpora como Anexo a estas Normas y donde se señala:

- a) El número indicativo de plazas que se situarán en las parcelas que concentran la dotación.
- b) Las parcelas que quedan eximidas del cumplimiento de esta dotación en razón de las características del soporte viario.

## Capítulo II

*Condiciones Particulares de la Zona C: Edificación Residencial Colectiva. Bloque Abierto*

Art. 26. *Ámbito y características de la Zona C.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” con el código C. La tipología edificatoria corresponde a edificación colectiva, aislada o adosada.

2. Su uso característico es el Residencial.

 SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

## Condiciones particulares de la edificación en la Zona C

Art. 27. *Obras admisibles de la Zona C.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 28. *Parcela mínima de la Zona C.*—En el Plano de Ordenación PO.02 se establecen las unidades mínimas que deberán ser objeto de proyecto unitario. Se exceptúa de esta condición a las unidades C1 y C2.

Sin perjuicio de la condición anterior, el resultado del proyecto unitario podrá dar lugar a segregaciones de fincas, que podrán parcelarse siempre que cumplan las siguientes condiciones de parcela mínima:

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) El frente de la parcela será igual o superior a quince (15) metros.

Art. 29. *Edificabilidad de la Zona C.*—La edificabilidad máxima se establece para cada unidad de proyecto en el “Cuadro Asignación Edificabilidad” del Artículo 9. Edificabilidad, de estas Normas.

Art. 30. *Posición del edificio en la parcela. Ocupación de la Zona C.*—1. La máxima ocupación sobre rasante del edificio en la parcela viene definida por el área de movimiento señalada al efecto en el Plano de Ordenación PO.03. “Áreas de Movimiento y Altura”.

2. En determinadas parcelas se define un área de movimiento adicional. Esta podrá ser ocupada únicamente por escaleras, ascensores y elementos comunes, respetando la percepción del volumen principal.

Esta área de movimiento adicional se plantea para dar cabida a los requerimientos de los núcleos de comunicación y a la vez mantener las crujías de poco fondo de los bloques que gracias a su pequeña escala se integran con la edificación baja del poblado original.

3. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Art. 31. *Cota y origen de referencia de la Zona C.*—La cota de origen de referencia de la planta baja no se situará a más de un (1) metro sobre la rasante más elevada de la ace-

ra en contacto con la alineación del edificio, para cada cuerpo de edificación. Las plantas situadas por debajo de esta cota se consideran plantas bajo rasante.

Art. 32. *Altura de la edificación de la Zona C.*—La altura de la edificación en plantas se fija en el Plano de Ordenación PO.03. La altura máxima en metros a la cornisa, medida desde la cota de origen de referencia se fija en función del número de plantas con arreglo al siguiente cuadro.

<i>nº de PLANTAS</i>	<i>ALTURA (m)</i>
IV	15,0
V	18,5
VI	21,5
VII	24,5
VIII	27,5
IX	30,5

Art. 33. *Construcciones por encima de la altura de la Zona C.*—Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse:

- a) Las vertientes de cubierta con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales. También se admiten cubiertas de directriz curva con una altura máxima total o de cumbre de trescientos (300) centímetros sobre la máxima altura de cornisa permitida.
- b) Antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la máxima altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c) No se admite construcción de áticos ni torreones por encima de la altura de cornisa.

Art. 34. *Condiciones estéticas de la Zona C.*—1. Fachadas: La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

2. Salientes: no se admiten vuelos distintos de los aleros, cornisas y terrazas.

3. Cerramientos: las vallas de cerramiento a vías o espacios públicos podrán resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura como máximo.

4. Los proyectos de edificación desarrollaran de forma conjunta y unitaria cada una de las unidades de proyecto definidas en el Plano de Ordenación PO.02. Incluirán obligatoriamente el diseño de posibles rejas, contraventanas u otros elementos de protección de los huecos exteriores con el fin de normalizarlos.

#### SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

#### Régimen de los usos en la Zona C

Art. 35. *Compatibilidad y localización de usos no característicos de la Zona C.*—Se admiten como usos compatibles los siguientes:

- a) Industrial, en planta baja e inferior a la baja.
- b) Servicios Terciarios, en planta baja, inferior a la baja y primera.
- c) Dotacional, en todas sus clases, en planta baja, inferior a la baja, primera y edificio exclusivo.

Art. 36. *Dotación de aparcamiento en de la Zona C.*—La dotación de aparcamiento exigible a cada edificio podrá materializarse en la propia parcela, o justificarse su existencia en otras parcelas del ámbito. A estos efectos, se tomará como referencia el plano U12 del Plan Temático que se incorpora como Anexo a estas Normas, donde se señala:

- a) El número indicativo de plazas que se situarán en las parcelas que concentran la dotación.
- b) Las parcelas que quedan eximidas del cumplimiento de esta dotación en razón de las características del soporte viario.

**Capítulo III**

**Condiciones Particulares de la Zona CP Edificación Residencial Colectiva sujeta a algún régimen de Protección Pública en Bloque Abierto**

Art. 37. *Ámbito y características de la Zona CP.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” con el código CP. La tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloque abierto.

2. Su uso característico es el Residencial.

**SECCIÓN 1.ª**

**Condiciones particulares de la edificación en la zona CP**

Art. 38. *Obras admisibles de la Zona CP.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 39. *Condiciones de nueva planta de la Zona CP.*—El Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” establecen las unidades mínimas que deberán ser objeto de proyecto unitario.

Sin perjuicio de la condición anterior, el resultado del proyecto unitario podrá dar lugar a segregaciones de fincas, que podrán parcelarse siempre que cumplan las siguientes condiciones de parcela mínima:

- i. La superficie de la parcela será igual o superior a doscientos veinticinco (225) metros cuadrados.
- ii. El frente de la parcela será igual o superior a quince (15) metros.
- iii. Las parcelas resultantes permitirán la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.

Art. 40. *Edificabilidad de la Zona CP.*—La edificabilidad máxima se establece para cada unidad de proyecto en el “Cuadro Asignación Edificabilidad” del Artículo 9. Edificabilidad, de estas Normas.

Art. 41. *Alineaciones de la Zona CP.*—Serán las indicadas en el Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación”.

Art. 42. *Posición de la edificación de la Zona CP.*—Las nuevas edificaciones se situarán dentro del área de movimiento de las parcelas definidas en el Plano de Ordenación PO.03. “Áreas de Movimientos y Alturas”.

La planta baja podrá ocupar toda el área de movimiento.

La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación oficial recayente sobre la vía pública, con la altura máxima permitida.

Art. 43. *Condiciones de ocupación de la Zona CP.*—Se admite la ocupación total de la parcela tanto sobre como bajo rasante.

En planta de piso se establece un fondo máximo de la edificación de doce (12) metros en las parcelas en las que así se señala en el plano de Plano PO.03 “Áreas de Movimiento y Alturas”. Se exceptúa la torre de cinco (5) plantas, perteneciente a la parcela CP1.

Art. 44. *Altura de la edificación de la Zona CP.*—1. La altura de la edificación en plantas se fija en el Plano de Ordenación PO.03. La altura máxima en metros a la cornisa, medida desde la cota de origen de referencia se fija en función del número de plantas con arreglo al siguiente cuadro.

<b>nº de PLANTAS</b>	<b>ALTURA (m)</b>
III	12.0
IV	15,0
V	18.5

2. Por encima de la altura de coronación no se admiten áticos, pero sí los cuerpos de edificación previstos en el Artículo 6.6.15, apartado 9, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 45. *Altura mínima de piso de la Zona CP.*—La altura mínima de piso será de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Art. 46. *Fachadas de la Zona CP.*—La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Si se produjeran medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

Art. 47. *Aparcamiento de la Zona CP.*—1. Garaje aparcamiento.

Deberá dotarse de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

2. Aparcamiento de bicicletas.

Deberá reservarse una superficie de un (1) metro cuadrado por vivienda para el aparcamiento de bicicletas. Dicha reserva no computará edificabilidad.

Art. 48. *Otras determinaciones de la Zona CP.*—Se admite en planta baja el acceso directo a viviendas desde la vía pública, en viviendas accesibles para personas con diversidad funcional, siempre que el proyecto de edificación lo contemple.

Art. 49. *Eficiencia Energética de la Zona CP.*—1. Los proyectos de edificación para la construcción de edificios residenciales deberán adoptar un diseño constructivo que garantice una demanda energética de climatización inferior a veinte (20) kilovatios hora por metro cuadrado y año para alcanzar el confort térmico, el cual deberá llevarse a cabo mediante energías renovables, con el fin de que sean “edificio de consumo casi nulo” e incluso de energía positiva.

La acreditación del objetivo propuesto de energía positiva se llevará a cabo por certificación energética.

2. Todos los proyectos de edificación deberán reservar superficies en la envolvente del edificio y la parcela, para la implantación de instalaciones fotovoltaicas de hasta cien (100) kilovatios, posibilitándose el autoconsumo individual o colectivo en todos los edificios:

- a) Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación.
- b) La instalación de pérgolas para la generación de energía solar fotovoltaica podrá ubicarse en cualquier espacio adecuado, sin que computen a efectos de edificabilidad u ocupación.

3. Todos los edificios deberán disponer de la instalación específica para la recarga de vehículos eléctricos. Estos equipos deberán estar dotados de sistemas de recarga inteligente V<sup>2</sup>G que permita que las baterías de esos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

4. La instalación de los aparatos elevadores deberá realizarse minimizando los efectos ambientales, para ello deberá seguir las siguientes indicaciones:

- a) Instalación de ascensores de última generación, con la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.
- b) Analizar la posible instalación de sistemas de recuperación de energía, de forma que los ascensores proporcionen energía eléctrica.

5. Deberá garantizarse que los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior, por los sistemas técnicos de los edificios, no superarán los límites establecidos en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.

6. Queda prohibido el uso de combustibles fósiles para la calefacción y la generación de agua caliente sanitaria (ACS), por su baja eficiencia energética y elevada emisión de gases contaminantes en el ámbito.

#### SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

#### Régimen de los usos en la Zona CP

Art. 50. *Sistema de usos compatibles de la Zona CP.*—1. Uso Asociado: los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2. de las Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación vigente.

2. Uso Complementario: se admiten los siguientes usos complementarios en situación de planta baja.

- a) Industrial.

- b) Terciario.
  - i. Oficinas.
  - ii. Comercial, categoría de pequeño y mediano comercio.
  - iii. Recreativo, en categoría i) e ii), y con un aforo máximo permitido de 100 personas (Tipo II).
- c) Otros servicios terciarios hasta un Tipo II.
- d) Dotacional Equipamiento y Deportivo en situación de planta baja y primera.

#### Capítulo IV

##### *Condiciones Particulares de la Zona T, Terciaria*

Art. 51. *Ámbito y características de la Zona T.*—1. Es la correspondiente a la parcela T que está definida en el Plano de “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” y sobre la que no se autoriza modificación alguna de parcela.

- 2. Su uso característico es el de Servicios Terciarios.

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

##### Condiciones particulares de la edificación en la Zona T

Art. 52. *Edificabilidad y Altura de la Zona T.*—Edificabilidad cien (100) metros cuadrados y altura máxima ocho (8) metros.

La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.

Art. 53. *Sistema de usos compatibles de la Zona T.*—Es uso compatible el dotacional en todas sus clases y situaciones. Son usos prohibidos los restantes.

#### Capítulo V

##### *Condiciones Particulares de la Zona EB, Dotacional Equipamiento*

Art. 54. *Ámbito y características de la Zona EB1.* Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” con el código “EB”.

- 2. Su uso es el Dotacional de Servicios Colectivos, en su clase de Equipamiento y nivel de implantación territorial Básico que definen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (artículo 7.10.3.a).

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

##### Condiciones particulares de la edificación en la Zona EB

Art. 55. *Nuevas Edificaciones en la Zona E.*—Las nuevas edificaciones se ajustarán en todo aquello no regulado en estas normas a lo establecido en las condiciones de la Norma Zonal 5 en su Grado 3.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 56. *Parcela mínima en la Zona E.*—Es la correspondiente a las parcelas EB que están definidas en el Plano de “Alineaciones y Condiciones de la Edificación” y sobre las que no se autoriza modificación alguna de parcela.

Art. 57. *Edificabilidad en la Zona E.*—La edificabilidad máxima se establece para cada unidad de proyecto en el “Cuadro Asignación Edificabilidad” del Artículo 9. Edificabilidad, de estas Normas.

Art. 58. *Altura máxima de la edificación en la Zona E.*—Las parcelas de Equipamiento, EB, tendrán la altura fijada en el Plano de Ordenación PO-03. La altura máxima en metros a la cornisa, medida con los criterios establecidos al respecto por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se fija en función del número de plantas con arreglo al siguiente cuadro.

<i>nº de PLANTAS</i>	<i>ALTURA (m)</i>
I	5,0
II	8,0

El cuerpo de tres (3) plantas situado en EB4 deberá igualar la cornisa del colindante C10. En la parcela EB1 la altura en metros será la del edificio existente.

Art. 59. *Construcciones por encima de la altura en la Zona E.*—Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse:

1. Las vertientes de cubierta con una inclinación máxima de veinte grados sexagesimales. Se admiten también cubiertas de directriz curva con una altura máxima total o de cumbrera de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la máxima altura de cornisa permitida.

2. Antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobrepasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. No se admiten construcciones de áticos ni torreones por encima de la altura de cornisa.

Art. 60. *Condiciones estéticas en la Zona E.*—1. Fachadas: La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito.

2. Salientes: no se admiten vuelos distintos de los aleros y cornisas.

3. Cerramientos: Las vallas de cerramiento a vías o espacios públicos podrán resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura como máximo, completados en su caso con cerrajería diáfana, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura conjunta del elemento de cierre de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera.

4. Los proyectos de edificación desarrollarán de forma conjunta y unitaria cada una de las unidades de proyecto definidas en el Plano de Ordenación PO.03.

Art. 61. *Edificios de Energía Positiva en la Zona E.*—Los proyectos de edificación para la construcción de edificios de uso dotacional equipamiento de titularidad municipal, deberán adoptar un diseño constructivo que garantice una demanda energética de climatización inferior a veinte (20) kilovatios hora por metro cuadrado y año para alcanzar el confort térmico, el cual deberá llevarse a cabo mediante energías renovables.

La acreditación del objetivo propuesto de energía positiva se llevará a cabo por certificación energética, por anexo validado por auditoría externa o por cualquier procedimiento que los servicios municipales acepten como garantía suficiente del objetivo establecido.

Art. 62. *Sistema de usos compatibles de la Zona E.*—No está admitido ningún otro uso.

## Capítulo VI

### *Condiciones Particulares de la Ordenanza VB, EL-Zona Verde Básica*

Art. 63. *Ámbito y características de la Zona V.*—1. La zona regulada por esta ordenanza corresponde al suelo calificado como Zona Dotacional VB-Zona verde básica y EL-Espacio Libre en el Plano de Ordenación PO.02 “Alineaciones y Condiciones de la Edificación”.

2. Su uso es el Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Zona Verde.

Art. 64. *Sistema de usos compatibles de la Zona V.*—Se admitirán como usos compatibles en situación subterránea, los establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, así como, los sistemas de captación, almacenamiento depósitos e instalaciones de tratamiento de aguas pluviales para la gestión sostenible del agua y producción energética mediante sistemas centralizados. Para su desarrollo y urbanización se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas, así como a lo establecido en el capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## Capítulo VII

### *Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza VL-Red Viaria*

Art. 65. *Ámbito y características de la Zona VL.*—1. El ámbito de aplicación es el suelo calificado como Zona VL-Vía pública. Red viaria o como Zona AE-Vía Pública. Área Estancial, en el Plano PO 02 de Alineaciones y Condiciones de la Edificación.

2. Su uso es el Dotacional para la Vía Pública.

3. Las condiciones particulares serán las establecidas en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General para la Red Viaria Secundaria (local) y para las Áreas Estanciales, respectivamente, así como las establecidas en las presentes Normas.

Art. 66. *Propuesta de urbanización.*—La propuesta de urbanización reflejada en planos tiene carácter indicativo, pero será el proyecto de urbanización el que la defina.

## Capítulo VIII

### *Normas Paisajísticas*

Art. 67. *Objetivo y alcance.*—Estas normas paisajísticas tienen como objetivo mejorar la calidad visual del ámbito, promover la generación de una identidad propia al barrio y dotar de legibilidad al espacio urbano.

Las condiciones que se establecen en este título son de aplicación a las actuaciones de urbanización de todos los espacios libres públicos del ámbito.

En su caso, deberán coordinar con las Compañías de Servicio el soterramiento de las redes eléctricas aéreas.

Art. 68. *Criterios generales de diseño.*—El diseño de los espacios libres atenderá a los siguientes criterios generales:

1. Tendrán función de control climático para reducir el efecto “isla de calor” mediante la utilización del arbolado, pavimentos a evaporación y refrigeración del aire circundante.

2. Deberán considerarse los factores de viento y soleamiento como condicionantes del bienestar y el uso.

3. Deberá realizarse una gestión del agua de lluvia con criterio de sostenibilidad, manteniendo el ciclo hidrológico del agua y fomentando su captación para fines de riego, limpieza y recarga de acuíferos.

4. Deberá tener en cuenta el uso a las personas con diversidad funcional, de forma que la red principal de itinerarios, los accesos, así como sus instalaciones y equipamientos sean accesibles. Se cuidará la señalización e información de forma que se facilite la orientación, implantando estímulos sensoriales.

5. Deberá tenerse en consideración la variable tiempo, con diseños que favorezcan su uso desde un principio, la durabilidad de los materiales y la reducción de los costes de mantenimiento.

Art. 69. *Pavimentación.*—1. Son de aplicación los criterios de sostenibilidad contenidos en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua sobre utilización de pavimentos, manteniendo en lo posible la porosidad natural del terreno de modo que se preserve su drenaje natural, y cumpliendo en todo caso los mínimos de superficie permeable establecidos.

2. En actuaciones de reurbanización, la utilización de pavimentos impermeables se limitará a una banda de trescientos cincuenta (350) centímetros en los recorridos necesarios para el acceso de vehículos de emergencia.

3. En actuaciones de reordenación de aparcamiento, se utilizarán pavimentos especialmente permeables y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

4. En las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

5. En las superficies para el tránsito peatonal se utilizarán pavimentos especialmente permeables (tales como losetas separadas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc.) que aumenten la absorción de agua, pero sin producir encharcamiento.

6. Los pavimentos utilizarán tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores.

Art. 70. *Jardinería y arbolado.*—1. El diseño y la selección de especies arbóreas atenderá a los criterios de minimización de los requerimientos hídricos, compatibilizando la estética y calidad del paisaje con los condicionantes climáticos y edafológicos, tal y como establece la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua. Son textos de referencia 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.

2. Se diseñará una red de riego por goteo para el conjunto de las áreas ajardinadas, zonas verdes y arbolado de alineación, incluidas en el ámbito, de acuerdo con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

3. Las actuaciones que afecten a la red viaria deberán contemplar la introducción de arbolado de alineación afectando en la menor medida posible a las plazas de aparcamiento existentes. Se favorecerán las alineaciones que combinen arbolado de hoja caduca y peren-

ne, así como de crecimiento rápido y lento, 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.

4. En las áreas colindantes con los edificios residenciales, se incluirán elementos de vegetación baja, tales como parterres y especies arbustivas, a fin de mejorar las condiciones de privacidad de las viviendas de planta baja.

Art. 71. *Perspectiva de género.*—El diseño de los espacios libres deberá realizarse incorporando la perspectiva de género, lo que significa utilizar criterios de accesibilidad, movilidad y percepción de seguridad lo que ayudará a mejorar la prevención de la violencia de género y la confianza de las mujeres en los espacios de tránsito. Para ello, dichos espacios deberán diseñarse atendiendo a los siguientes criterios:

1. Resolver la accesibilidad para facilitar las tareas de cuidado, más allá de la normativa obligatoria y de la eliminación de barreras arquitectónicas; respondiendo a una realidad tanto física como social.

2. Crear espacios de recreo para menores, seguros, agradables y que respondan a los distintos juegos de niñas y niños.

3. Crear espacios de recreo “neutros” que respeten la evolución sociopedagógica de los menores en los parques públicos.

4. Diseñar el mobiliario urbano de manera adecuada y distribuirlo pensando en la cercanía a zonas infantiles, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol.

5. Creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades, con zonas de descanso en los recorridos con suficientes bancos (para poder sentarse más allá de las sillas y mesas de los locales de restauración) y con fuentes de agua para prevenir golpes de calor y deshidratación de la población con más necesidades para su salud.

6. Diseñar las rampas con pendiente adaptadas a normativa y barandillas cómodas.

7. Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.

Art. 72. *Iluminación.*—El diseño de la iluminación con incidencia sobre los espacios libres se realizará con los siguientes criterios:

1. Eficiencia y reducción de la contaminación lumínica, cumpliendo las disposiciones vigentes para el cálculo de los niveles de iluminancia y uniformidad.

2. Seguridad percibida.

Art. 73. *Saneamiento.*—Se estructurará la red de recogida de aguas pluviales adaptando la red existente a una propuesta acorde con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Art. 74. *Vías públicas destinadas al tránsito de vehículos.*—1. En las obras de reurbanización y mantenimiento de las calzadas, deberá propiciarse la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

a) Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).

b) Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.

c) Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

2. La urbanización garantizará la accesibilidad de todos los grupos de población al transporte público y a los usos dotacionales públicos de servicios colectivos.

Art. 75. *Señalización, mobiliario urbano y elementos singulares.*—1. Se dispondrá señalización de orientación en los accesos a los itinerarios estructurantes.

2. El material de asientos y respaldos en bancos será de baja inercia térmica.

3. El diseño del mobiliario deberá buscar la mejor orientación en su colocación, para conseguir la óptima capacidad de uso en todas las estaciones.

## ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 1. *Objeto y alcance de este Anexo.*—1. Este Anexo Normativo se integra en la documentación del Plan Especial como parte de las Normas Urbanísticas.

2. Tiene por objeto incorporar a la normativa del Plan Especial las Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial y los Condicionantes establecidos por los organismos consultados, incluidos en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid y recibido con fecha 5 de octubre 2022. En cumplimiento de lo establecido en el apartado 4.2 de ese Informe.

3. Incorpora también otras sugerencias de carácter normativo incluidas en otros informes emitidos por diferentes Administraciones, Organismos y/o Entidades, recibidos e incorporados al expediente conforme 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.

Art. 2. *Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, incluidas en el Informe Ambiental Estratégico.*—1. Condicionantes ambientales establecidos por los organismos consultados:

a) Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental:

- Garantizar la protección ambiental a la población del entorno durante la fase de obras, debiendo contar con la presencia, a pie de obra, de un Técnico Ambiental responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras.
- Establecer las medidas y condiciones necesarias de ubicación y aislamiento, para que el nivel sonoro transmitido al medioambiente exterior por el funcionamiento conjunto de todas las instalaciones y servicios no supere los límites establecidos en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) para un área acústica tipo a (residencial). Se han de cumplir las limitaciones establecidas en el artículo 36 de la Ordenanza y se incluirán medidas protectoras y correctoras.
- Se recomienda realizar un análisis bioclimático de las zonas verdes y áreas estanciales mediante diagramas Olgay para garantizar las condiciones de confort higrotérmico, adoptando las estrategias necesarias mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza como las propuestas en Madrid + Natural.
- Promover los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) reduciendo la superficie pavimentada y reproduciendo, en la manera más fiel posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización.
- Medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables: estudio de la demanda energética (artículo 43 de la OCAS), estudios específicos sobre ahorro y eficiencia energética (artículo 44 NN UU de eficiencia energética).
- Generación, distribución y uso de energías renovables: Es necesaria la reserva, como mínimo de una superficie equivalente al 50 por 100 de la ocupación de la parcela para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, que se situarán preferiblemente en las cubiertas de los edificios, tal y como se indica en el artículo 44.4.b de la OCAS.
- Implantación de sistemas sin emisiones contaminantes producto de la combustión, de la máxima eficiencia energética, con un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes, especialmente en los sistemas de climatización e iluminación.

b) Área de Planificación y Gestión de Residuos:

- Si durante los trabajos de ejecución de obras se detectara la presencia histórica de residuos, con el fin de asegurar su carácter y tipología, se procederá a su caracterización (...) con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular.
- 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.

2. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid (Informe del Canal de Isabel II de 22 de septiembre de 2022).

- a) Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:
- El caudal de vertido generado por las nuevas actuaciones se correspondería con 37,7 m<sup>3</sup>/día.

- b) Respecto al riego de zonas verdes.
  - Se establece la prohibición expresa de colocar las bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua de consumo humano.
  - Actualmente el suministro de agua regenerada no dispone de red en las inmediaciones de la actuación, por tanto, dada la escasa entidad, se permite de forma transitoria la realización del riego a través de la red de distribución de aguas de consumo.
- c) Respecto a la depuración de las aguas residuales.
  - Los vertidos generados por los nuevos desarrollos podrán ser tratados en las estaciones del Sistema de Saneamiento de Madrid.
- d) Respecto a la red de saneamiento.
  - Los vertidos generados se deberán incorporar a la red de alcantarillado municipal de tipología unitaria.
  - En cumplimiento de la legislación vigente, se deberán implantar en las zonas y espacios públicos los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
- 3. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.
  - a) Se considera necesario para el desarrollo del Plan Especial, que se estudien medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación para el área acústica tipo a) de la tabla A, anexo II del RD 1367/2007.
  - b) Tal y como se establece en el documento ambiental, en los posteriores proyectos de obra se concreten las medidas correctoras a implantar para garantizar la compatibilidad de los usos propuestos. Para lo que se realizará un estudio acústico que determine su viabilidad técnica y el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica. Este estudio deberá ser revisado por los servicios técnicos municipales con competencias en la materia.
- 4. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.
  - a) Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
  - b) En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.
- 5. Condiciones para las zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano.
  - a) 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.
  - b) 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.
- 6. Contaminación lumínica: 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 (IDAE).
- 7. Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente: se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico, además de las consideraciones recogidas en el presente informe.

## 8. Vigilancia ambiental:

- a) Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.
- b) A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Art. 3. *Otras consideraciones incluidas en el informe del Canal de Isabel II.*—1. Respecto a la red de abastecimiento.

- a) Para la definición y contratación de las nuevas acometidas a ejecutar, así como para la adecuación, si procede, de las existentes, los promotores deberán ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S. A. para el inicio de la tramitación administrativa correspondiente.
- b) En el caso de que alguna conducción o infraestructura de abastecimiento existente dentro del ámbito se viera afectada por las actuaciones previstas, esta deberá reanquearse a zonas de dominio público a cargo de los promotores. Las obras a realizar deberán contar con la supervisión y Conformidad Técnica del Canal de Isabel II, S. A.

## 2. Respecto a la red de saneamiento:

- a) En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las actuaciones previstas en el ámbito, estas deberán reanquearse a zonas de dominio público a cargo de los promotores. En tal caso, las obras a realizar deberán contar con la supervisión y Conformidad Técnica del Canal de Isabel II, S. A.

3. Condicionantes para la contratación de nuevos suministros y, si procede, las conformidades técnicas, inicio de las obras y recepción de las redes.

- a) en el caso de que para el desarrollo de la actuación se requiera la ejecución de nuevas redes (abastecimiento, alcantarillado y/o riego), estas deberán partir de las existentes y deberán discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables.
- b) Para estos casos, los Proyectos a redactar deberán cumplir con lo siguiente:
  - El proyecto de redes de abastecimiento deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021) y deberán obtener la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II, S. A. Igualmente, y en el caso de requerirse la ejecución de alguna tubería de riego, su cálculo y diseño se integrará en el Proyecto de abastecimiento.
  - El proyecto de la red de alcantarillado deberá cumplir tanto las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020) como las Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid. Igualmente, deberán obtener la Conformidad Técnica tanto del Ayuntamiento de Madrid como del Canal de Isabel II, S. A.

Art. 4. *Consideraciones incluidas en el informe de la Consejería de Sanidad incorporado a la Evaluación Ambiental Estratégica.*—1. Cumplimiento del Real Decreto 140/2003, respecto a los criterios sanitarios:

- a) En las nuevas conducciones de abastecimiento de agua que deban acometerse y en las conexiones con la red existente, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.
- b) Conforme a la norma anterior, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, para el proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución, si supera la longitud de 500 m, depósito de red o remodelación de la existente, que indique las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo a la puesta en funcionamiento.

2. Requisitos y recomendaciones relativas a las zonas verdes, jardines y espacios de esparcimiento:

- a) En el ajardinamiento de las zonas nuevas, deben evitarse las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses.
- b) Deberá señalizarse debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las áreas y recintos de juego infantil, conforme a la normativa vigente, así como, incluir en proyecto la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos.
- c) Se deberá controlar en la fase de obras y en la de funcionamiento el Impacto por proliferación de plagas y/o vectores (roedores y artrópodos).
- d) Las áreas estanciales deberán diseñarse teniendo en cuenta aspectos funcionales adaptados a los grupos de la sociedad más vulnerables como niños, personas con diversidad funcional y sobre todo personas mayores.

*Art. 5. Otras consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental.—1. Se deberá garantizar la protección ambiental a la población del entorno durante la fase de obras, debiendo contar con la presencia, a pie de obra, de un Técnico Ambiental, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de todas las medidas preventivas y correctoras, previstas en el Plan Especial como las propuestas a continuación:*

- a) El proyecto de urbanización deberá incluir un plan de obras con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección del futuro proyecto y un programa de vigilancia ambiental que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso determinar medidas complementarias.
- b) Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, se deberán incluir en el plan de obras las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).
- c) Cuando se requiera suministro eléctrico deberá hacerse mediante conexión a la red eléctrica general. De no ser posible, se utilizarán sistemas de autoconsumo de energías renovables o acumuladores de energía sin combustión y sólo en casos excepcionales debidamente justificados se utilizarán grupos electrógenos con certificación “Fase V” (preferiblemente de combustibles gaseosos), conforme al artículo 37 de la OCAS.
- d) Para minimizar las molestias por ruidos durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del RD 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- e) Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la Ordenanza de Limpieza de Espacios Públicos y Gestión de Residuos (OLEPGR), y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
- f) Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el arbolado presente en la zona de actuación deberán garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), 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. Fundamentalmente dirigido a los tres árboles de porte considerable que según lo manifestado en la documentación van a perderse, cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá Informe previo favorable de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.

2. Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua (OGUEA):
  - a) El proyecto de edificación deberá incorporar medidas de ahorro de recursos, instalándose los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la Ordenanza.
  - b) Se deberá garantizar el cumplimiento de los artículos 16, 17, 18, 20, 21 y 22 de la OGUEA sobre medidas de ahorro de agua en lo referente al riego de jardines y zonas verdes.
3. Medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables (título VI de la OCAS).
  - a) Los proyectos de edificación y de urbanización que se lleven a cabo 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 que se alcance el nivel más alto de calificación energética posible, conforme al artículo 44 en coherencia con las NN UU particulares de eficiencia energética.
  - b) Tal y como se establece en el artículo 44, y así se ha recogido en las NN UU del PE los edificios de nueva construcción deberán ser de “consumo de energía casi nulo” conforme al CTE HE0. A tal efecto, con el fin de aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética y la optimización de la eficiencia energética, todas las nuevas edificaciones deberán diseñarse y construirse:
    - Con orientación predominante al sur y distribución de huecos de fachada de tamaño adecuado a la orientación, con el fin de optimizar la radiación solar para el calentamiento pasivo y la iluminación interior, garantizando una protección solar adecuada en verano.
    - Favoreciendo las ventilaciones naturales entre las fachadas de orientación opuesta en los edificios y el aprovechamiento de los vientos predominantes.
    - Priorizando las medidas pasivas frente a las activas para mejorar la calificación energética del edificio.
  - c) Se establece como condición particular de la edificación, en todas las zonas del ámbito, que el consumo de energía primaria no renovable no superará el 70 por 100 del valor límite y el consumo de energía primaria total no supere el 85 por 100 del valor límite fijados en el CTE HE-0.
4. contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS:
  - a) Se deberá satisfacer con carácter mínimo lo establecido en la sección HE-4 del documento Básico “DB HE Ahorro de Energía” del CTE, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS.
  - b) Se implantarán sistemas sin emisiones contaminantes producto de la combustión, de la máxima eficiencia energética, con un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes, especialmente en los sistemas de climatización e iluminación mediante:
    - Optimización de los sistemas de ventilación, incluyendo sistemas de recuperación energética, evitando en todo caso los equipos de combustión, siendo recomendable el uso de sistemas basados en bombas de calor hibridados con energía solar fotovoltaica y geotermia.
    - Se recomienda ampliar la prohibición del uso de combustibles fósiles para la calefacción y la generación ACS, incluyendo esta condición particular en todas las zonas del ámbito.
    - Las instalaciones de climatización deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) en lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente.
    - La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada que se instalen en los edificios deberá realizarse conforme a lo establecido en el capítulo III del Título I de la OCAS.
    - En el caso de que los edificios proyectados cuenten con aparcamientos subterráneos, la evacuación de aire viciado procedente de los equipos de extracción forzada deberá realizarse conforme a lo establecido en el capítulo II del título II de la OCAS.

5. Otras consideraciones técnicas:
- Se deberán instalar ascensores de última generación.
  - Se contará con alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural, conforme a la CTE-HE3.
  - Las plazas de aparcamiento de nueva construcción deberán disponer de las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos según establece el CTE-HE6 y artículo 45 de la OCAS:
  - Los aparcamientos de nueva construcción en edificios residenciales en régimen de propiedad horizontal dispondrán de la instalación de las canalizaciones hasta cada plaza de aparcamiento y los módulos de reserva en la centralización de contadores, dando cobertura al 100 por 100 de las plazas.
  - En los aparcamientos de nueva construcción de edificios no residenciales y aparcamientos públicos de uso permanente se instalarán las canalizaciones hasta las plazas de aparcamiento y los módulos de reserva en la centralización de contadores, dando cobertura al 25 por 100 de las plazas, asimismo, se dotará de una estación de recarga por cada 10 plazas.

6. Una vez finalizadas las edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la OCAS, con el fin de comprobar la implantación efectiva de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables, el órgano municipal competente o la entidad colaboradora urbanística, en su caso, deberá comprobar que se dispone de los siguientes documentos:

- a) El certificado de las instalaciones eléctricas para la generación de energía fotovoltaica y para la recarga de vehículos eléctricos.
- b) El certificado de instalación térmica.
- c) El contrato de mantenimiento de instalación térmica firmado con empresa habilitada.
- d) El certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

*Art. 6. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.—1. Deberá proyectarse la acometida de agua para riego en todas las superficies que vayan a ser vegetadas.*

2. Deberá enviarse al Servicio de Conservación de Zonas Verdes de esta Subdirección General las actuaciones de urbanización proyectadas previo a su aprobación para su valoración y emisión de informe al respecto, en el ámbito de la responsabilidad de conservación de zonas verdes y arbolado.

3. En la ejecución de los proyectos de urbanización se deberán aplicar las siguientes medidas mínimas generales:

- a) Proteger los árboles con tabloncillos que abarquen todo el perímetro del fuste para impedir el impacto de la maquinaria sobre los mismos.
- b) Señalizar 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.
- d) En ningún caso se autoriza las labores de poda, trasplante o tala que requerirán de su correspondiente solicitud.
- e) Evitar vertidos en el alcorque.
- f) No se autoriza el acopio de material en la base de los árboles ni en zonas ajardinadas.
- g) Al realizar una zanja, deberán alejarse lo máximo posible del cuello del tronco para evitar dañar o eliminar el sistema de anclaje y de alimento del árbol (raíces). La apertura de la zanja debe mantenerse al menos a 2,5 metros de distancia de los ejemplares arbóreos.
- h) En caso de que al realizar la zanja con maquinaria se detecten raíces superiores a 0,30 m 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 cercanos 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 dure las obras, deberá ser mantenido y regado por la empresa responsable de la actuación, debiendo presentar el mismo estado una vez finalizadas estas.

- k) Será imprescindible mantener en servicio la red de riego existente en las zonas verdes colindantes a la obra y que no se ven afectadas.
4. El proyecto de urbanización deberá garantizar a la finalización de las obras que:
  - a) Todas las zonas y vías de entrada al área de actuación han sido restituidas a su estado original, reponiéndose todas las áreas que puedan verse afectadas por los trabajos, siendo eliminado todo el material, sin restos de cemento ni escombros, y reparando cualquier elemento vegetal que haya sido dañado. El promotor se responsabilizará de los daños que pudieran ocasionarse.
  - b) El arbolado no afectado directamente, ubicado dentro del ámbito de actuación de las obras, ha sido protegido adecuadamente frente a golpes de maquinaria, vertidos, acopio de materiales, etc.
  - c) Todos los elementos vegetales incluidos en el ámbito de actuación son mantenidos durante todo el período de ocupación, asegurando así su conservación en el estado inicial.
5. En caso de que sea necesaria la retirada de alguna unidad arbórea, se deberá comunicar previamente a la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes para su valoración y autorización. Para ello deberá procurarse la información descriptiva y gráfica necesaria (planos, perspectivas, etc.) que reproduzcan fielmente la situación final y permita la adecuada valoración.
6. Una vez ejecutada la obra, deberá comunicarse su finalización a la Dirección General del Agua y Zonas Verdes, para actualización y registro en el Inventario del arbolado viario y/o de Zonas Verdes.

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 Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito 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 26 de enero de 2023.—La directora general de Planificación Estratégica, Silvia Villacañas Beades.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/1.417/23)

