

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Plan Especial de Mejora de Redes y Ordenación Pormenorizada en la plaza de Lucero. Distrito de Latina.—Expediente número 135/2022/01388.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, en los términos y por las razones señaladas en el informe de la Dirección General de Planificación Estratégica de 24 de marzo de 2023. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Mejora de Redes y Ordenación Pormenorizada en la plaza de Lucero, distrito de Latina, de iniciativa pública, con las modificaciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública y los informes sectoriales emitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, a continuación, se publica los documentos con contenido normativo:

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo. *Objeto y ámbito.*

El objeto de este plan especial es la mejora de las determinaciones pormenorizadas relativas a la ordenación, calificación del suelo, condiciones particulares de la edificación y compatibilidad de usos.

El ámbito del plan especial y de las acciones exteriores quedan delimitados en el plano “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares”.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas.*

Este instrumento de planeamiento de desarrollo se encuadra dentro de las previsiones legales definidas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En todo aquello que no esté expresamente regulado en estas normas urbanísticas se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM 97) y resto de normativa sectorial de aplicación.

Art. 3. *Documentos e interpretación.*

La documentación que compone el presente plan especial es conforme a lo establecido en el artículo 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, así

como el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de 1978 y resto de normativa estatal y autonómica de aplicación, comprendiendo los siguientes documentos gráficos y escritos:

- Memoria.
- Normas urbanísticas.
- Planos de información y ordenación.
- Documento ambiental estratégico.
- Estudio de demanda energética.
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Anexos.
- Resumen ejecutivo.

Los documentos del presente plan especial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

Art. 4. *Vigencia.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66.2 y 66.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid el presente plan especial entrará en vigor el mismo día de su publicación y tendrá vigencia indefinida.

Art. 5. *Modificación.*

Se entenderá modificación del presente plan especial toda alteración que afecte a las determinaciones pormenorizadas establecidas en el mismo. Su modificación se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO 2

Régimen urbanístico del suelo

Art. 6. *Calificación y regulación del suelo.*

El “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares” define gráficamente la calificación del suelo y ordenanzas particulares que se establecen en el presente plan especial.

Art. 7. *Ordenanzas particulares*

El presente plan especial define seis ordenanzas particulares:

- Equipamiento básico (EB).
- Deportivo básico (DB).
- Dotacional de servicios colectivos privado (SCP).
- Zona verde básica (VB.1 + VB.2).
- Zona verde básica-Huerto urbano (HU).
- Vía pública (VP).

Dichas ordenanzas serán de aplicación directa dentro del ámbito del plan especial junto con las NNUU del PGOUM 97. En caso de existir contenidos contradictorios entre el PGOUM 97 y estas ordenanzas, prevalecerá lo establecido en el presente documento siempre que no afecte a alguna de las determinaciones estructurantes definidas por el Plan General.

Art. 8. *Nuevo régimen de usos compatibles*

A los efectos de la pormenorización en el espacio de los usos compatibles se define un nuevo régimen denominado “Usos en coexistencia”, definiéndose como: Aquellos usos que pueden convivir con el uso cualificado o entre sí en la misma parcela, bajo la condición de mantener un porcentaje mínimo de superficie de parcela destinada al uso cualificado o de combinar un número mínimo de usos en coexistencia, según el caso.

Cuando la exigencia sea la combinación de un número mínimo de usos, se acepta la convivencia tanto de dos clases de usos como de dos categorías distintas de usos dentro de una misma clase.

En todo caso, cada uno de los usos podrá ser de titularidad y gestión independiente.

El anterior régimen se aplica y particulariza en las ordenanzas de equipamiento básico y dotacional de servicios colectivos privado.

TÍTULO 3

Condiciones particulares reguladoras

Capítulo I

*Ordenanza reguladora del uso Equipamiento básico (EB)*Art. 9. *Ámbito y uso cualificado.*

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se corresponde con la parcela identificada en el “PO 01 Plano de calificación y ordenanzas particulares” con el código “EB”.

Su uso cualificado es el de “equipamiento básico”.

Art. 10. *Condiciones específicas.*

1. Parcela mínima: Se permiten parcelaciones estableciendo como condición que la parcela mínima sea de 500 m² y tenga una geometría tal que permita la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.

Asimismo, la “superficie libre de edificación en planta baja” definida en la presente ordenanza permanecerá unitaria en todo caso, y tras cualquier parcelación continuará perteneciendo a una única parcela, no admitiéndose su subdivisión en varias parcelas.

2. Edificabilidad: Se define mediante la asignación del coeficiente de edificabilidad 1,40 m²e/m²s a la parcela.

La edificabilidad permitida en la parcela será resultado de multiplicar el anterior coeficiente por la totalidad de la superficie de parcela.

3. Superficie edificada: De conformidad con el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación”, en planta baja la “superficie libre de edificación en planta baja”, se asimilará a un soportal o pasaje a efectos del art. 6.5.3 de las NNUU del PGOUM 97, y en consecuencia se excluye del cómputo de la superficie edificada.

En relación con los elementos de estructura, instalaciones y comunicación vertical permitidos en dicho espacio se estará a lo dispuesto en el mencionado artículo del PGOUM 97.

En plantas superiores a la baja, las superficies construidas sobre la “superficie libre de edificación en planta baja” sí se considerarán en el cómputo de superficie edificada.

4. Posición de la edificación en planta baja: De acuerdo con el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación” se delimitan dos “áreas de movimiento de la edificación en planta baja”, la superficie no incluida en ninguna de estas dos áreas de movimiento se establece como “superficie libre de edificación en planta baja”, la cual tiene carácter mínimo y cuyo objetivo es la adecuada conexión de las zonas VB.1 y VB.2.

Sobre la “superficie libre de edificación en planta baja” se permite el vuelo de la edificación, condicionada a que sobre la cota del pavimento terminado se respete una altura libre mínima de 4,80 m.

Dentro de la “superficie libre de edificación en planta baja” exclusivamente se permitirá la construcción de elementos de estructura, instalaciones y comunicación vertical, cuya ocupación máxima será del 5% de la superficie.

La posición, geometría y dimensiones de dichos elementos garantizará y justificará la existencia de visuales adecuadas entre las zonas VB.1 y VB.2. Con carácter preferente, serán elementos puntuales de geometría circular, limitándose los elementos lineales opacos “tipo machones o pantallas”. En su caso, las envolventes de los elementos de comunicación vertical serán de materiales transparentes.

5. Posición de la edificación en plantas superiores a la baja: El área de movimiento de la edificación en plantas superiores a la baja es libre.

6. Ocupación de la edificación sobre rasante: Se determina un índice máximo de ocupación sobre rasante del 90% de la superficie de parcela edificable.

7. Ocupación de la edificación bajo rasante: La ocupación de la parcela en plantas bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie de parcela edificable.

8. Altura de la edificación: La altura máxima permitida de la edificación será de 12 metros de altura de coronación, medidos desde la cota de nivelación de planta baja. No se establece limitación respecto al número de plantas de la edificación.

Para determinar la posición de la cota de origen y referencia, así como los posibles escalonamientos de la edificación se estará a lo establecido en los artículos 6.3.5 y 6.6.15 de las NNUU del PGOUM 97.

9. Fachadas: El arranque de la fachada exterior de la edificación se colocará obligatoriamente alineada respecto a la alineación oficial en aquellos tramos así grafiados en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación”, admitiéndose un retranqueo de 1,20 metros.

La posición de la fachada exterior en el resto de los casos será libre.

10. Accesos a la edificación: El acceso peatonal principal a la edificación se realizará de manera preferente, y salvo causa justificada, por la fachada grafiada como de “posición preferente acceso peatonal principal” en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación”.

En caso de que este se realizara por alguna de las otras fachadas será obligatorio situar un segundo acceso peatonal en dicha fachada con el fin de vincular la actividad del edificio al espacio público central.

11. Posición de la edificación en caso de que se lleven a cabo parcelaciones:

Las condiciones serán las mismas que las señaladas en los apartados anteriores del presente artículo, con las siguientes particularidades:

- a) Se fija un lienzo medianero de 10 metros de fondo edificable desde la línea de posición obligatoria de la fachada exterior señalada en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación” en el cual el adosamiento será obligatorio.
- b) Dicho adosamiento se producirá a lo largo de toda la altura permitida, pudiendo reducirse en la última planta sin sobrepasar 3,50 metros con respecto a la altura máxima de la parcela colindante. En tal caso, la medianera que quedase al descubierto será tratada como fachada por el propietario de la nueva edificación.

12. Espacios libres de parcela:

La urbanización de estos espacios libres de parcela se abordará en el proyecto de edificación, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Preferentemente, su diseño se asemejará a los criterios que previamente se hayan establecido en el proyecto de urbanización unitario, optando por pavimentos, materiales y tratamiento del arbolado similares a los empleados en aquel con el fin de conseguir la necesaria armonía y homogeneidad del conjunto.
- b) Preferentemente, se evitará el vallado o cerramiento de los espacios libres de parcela. En caso de ser necesario debido al uso del edificio, de manera justificada, se permitirán vallados y cerramientos de parcela que garanticen la permeabilidad visual. Al respecto, las zonas opacas del cerramiento alcanzarán un máximo + 0,60 metros medidos desde la cota del pavimento acabado, y el resto del cerramiento se diseñará con una relación mínima lleno-vacío de 1:2.
- c) Se prohíben plazas de aparcamiento o estacionamiento de vehículos en los espacios libres de parcela, con excepción del aparcamiento de bicicletas y vehículos de movilidad personal.

13. Compatibilidad de usos:

- a) Usos asociados: Se someterán a lo dispuesto en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM 97.
- b) Usos alternativos: Se someterán a lo dispuesto en los artículos 7.7.4 y 7.10.8 de las NNUU del PGOUM 97.
- c) Usos en coexistencia: Se destinará al uso cualificado el 30% de la superficie edificable como mínimo, admitiéndose la coexistencia en la misma parcela de los siguientes usos:
 - i) Equipamiento en sus categorías de: Educativo, Cultural, Salud y Bienestar social.
 - ii) Zona verde.
 - iii) Deportivo.
 - iv) Servicios públicos en sus categorías de: Seguridad y protección ciudadana, servicio de correos, abastecimiento alimentario y recintos feriales.
 - v) Servicios de la administración pública.
- d) Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

 - i) Mantenimiento y limpieza de la ciudad.

Capítulo II

Ordenanza reguladora del uso Deportivo básico (DB)

Art. 11. *Ámbito y uso cualificado.*

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se corresponde con la parcela identificada en el “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares” con el código “DB”.

Su uso cualificado es el de “deportivo básico”.

Art. 12. *Condiciones específicas.*

1. Parcela mínima: La parcela mínima es aquella calificada por el presente plan especial, no admitiéndose posteriores segregaciones.

2. Edificabilidad: Se define mediante la asignación del coeficiente de edificabilidad 1,40 m²e/m²s a la parcela.

La edificabilidad permitida en la parcela será resultado de multiplicar el anterior coeficiente por la totalidad de la superficie de parcela.

3. Posición de la edificación en planta baja: El área de movimiento de la edificación en planta baja es libre.

4. Posición de la edificación en plantas superiores a la baja: El área de movimiento de la edificación en plantas superiores a la baja es libre.

5. Ocupación de la edificación sobre rasante: Se determina un índice máximo de ocupación sobre rasante del 80% de la superficie de parcela edificable.

6. Ocupación de la edificación bajo rasante: La ocupación de la parcela en plantas bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie de parcela edificable.

7. Altura de la edificación: La altura máxima permitida de la edificación será de 18 metros de altura de coronación, medidos desde la cota de nivelación de planta baja. No se establece limitación respecto al número de plantas de la edificación.

Para determinar la posición de la cota de origen y referencia, así como los posibles escalonamientos de la edificación se estará a lo establecido en los artículos 6.3.5 y 6.6.15 de las NNUU del PGOUM 97.

8. Fachadas: El arranque de la fachada exterior de la edificación se colocará obligatoriamente alineada respecto a la alineación oficial en aquellos tramos así grafiados en el "PO 03-Plano de condiciones de la edificación", admitiéndose un retranqueo de 1,20 metros.

La posición de la fachada exterior en el resto de los casos será libre.

9. Accesos a la edificación: El acceso peatonal principal a la edificación se realizará de manera preferente, y salvo causa justificada, por la fachada grafiada como de "posición preferente acceso peatonal principal" en el "PO 03-Plano de condiciones de la edificación".

En caso de que este se realizara por alguna de las otras fachadas será obligatorio situar un segundo acceso peatonal en dicha fachada con el fin de vincular la actividad del edificio al espacio público central.

10. Espacios libres de parcela: La urbanización de estos espacios libres de parcela se abordará en el proyecto de edificación, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Preferentemente, su diseño se asemejará a los criterios que previamente se hayan establecido en el proyecto de urbanización unitario, optando por pavimentos, materiales y tratamiento del arbolado similares a los empleados en aquel con el fin de conseguir la necesaria armonía y homogeneidad del conjunto.

b) Preferentemente, se evitará el vallado o cerramiento de los espacios libres de parcela. En caso de ser necesario debido al uso del edificio, de manera justificada, se permitirán vallados y cerramientos de parcela que garanticen la permeabilidad visual. Al respecto, las zonas opacas del cerramiento alcanzarán un máximo + 0,60 metros medidos desde la cota del pavimento acabado, y el resto del cerramiento se diseñará con una relación mínima lleno-vacío de 1:2.

c) Se prohíben plazas de aparcamiento o estacionamiento de vehículos en los espacios libres de parcela, con excepción del aparcamiento de bicicletas y vehículos de movilidad personal.

11. Compatibilidad de usos:

a) Usos asociados: Se someterán a lo dispuesto en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM 97.

b) Usos complementarios: Se admite como complementario el uso garaje-aparcamiento con destino aparcamiento para residentes en situación enteramente bajo rasante.

Previo a la implantación del mencionado uso será preceptivo contar con informe de la Dirección General de Deportes en el que se valore la viabilidad de este en relación al uso deportivo de la parcela.

c) Usos alternativos: Se someterán a lo dispuesto en los artículos 7.7.4 y 7.9.8 de las NNUU del PGOUM 97.

Previo a la implantación de cualquier uso alternativo será preceptivo contar con informe favorable de la Dirección General de Deportes en el que se admita expresamente la innecesidad de destinar la parcela a su uso cualificado.

Capítulo III

Ordenanza reguladora del uso Dotacional servicios colectivos privado (SCP)

Art. 13. *Ámbito, uso cualificado y nivel*

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se corresponde con la parcela identificada en el “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares” con el código “SCP”.

Su uso cualificado es el de “dotacional de servicios colectivos” en todas sus clases, a excepción de “servicios de la administración pública” y “deportivo”, y con los límites establecidos en el artículo 14.12 de estas normas urbanísticas.

Su nivel de implantación territorial es privado.

Art. 14. *Condiciones específicas*

1. Parcela mínima: Se permiten parcelaciones estableciendo como condición que la parcela mínima sea de 1.000 m² y tenga una geometría tal que permita la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.

2. Edificabilidad: Se asigna la siguiente superficie edificable a la parcela: 5.758,17 m²e.

3. Posición de la edificación en planta baja: El área de movimiento de la edificación en planta baja es libre.

4. Posición de la edificación en plantas superiores a la baja: El área de movimiento de la edificación en plantas superiores a la baja es libre.

5. Ocupación de la edificación sobre rasante: Se determina un índice máximo de ocupación sobre rasante del 100%.

de la superficie de parcela edificable.

6. Ocupación de la edificación bajo rasante: La ocupación de la parcela en plantas bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie de parcela edificable.

7. Altura de la edificación: La altura máxima permitida de la edificación será de 16 metros de altura de coronación, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.

No se establece limitación respecto al número de plantas de la edificación.

Para determinar la posición de la cota de origen y referencia, así como los posibles escalonamientos de la edificación se estará a lo establecido en los artículos 6.3.5 y 6.6.15 de las NNUU del PGOUM 97.

8. Fachadas: El arranque de la fachada exterior de la edificación se colocará obligatoriamente alineada respecto a la alineación oficial en aquellos tramos así grafiados en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación”, admitiéndose un retranqueo de 1,20 metros. La posición de la fachada exterior en el resto de los casos será libre.

9. Accesos a la edificación: La posición del acceso peatonal principal a la edificación será libre.

No obstante, en caso de que este se realizara por alguna de las fachadas no grafiadas como de “posición preferente acceso peatonal principal” será obligatorio situar un segundo acceso peatonal en dicha fachada con el fin de vincular la actividad del edificio al espacio público central.

10. Posición de la edificación en caso de que se lleven a cabo parcelaciones:

Las condiciones serán las mismas que las señaladas en los apartados anteriores del presente artículo, con las siguientes particularidades:

a) Se fija un lienzo medianero de 10 metros de fondo edificable desde la línea de posición obligatoria de la fachada exterior señalada en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación” en el cual el adosamiento será obligatorio.

b) Dicho adosamiento se producirá a lo largo de toda la altura permitida, pudiendo reducirse en la última planta sin sobrepasar 3,50 metros con respecto a la altura máxima de la parcela colindante. En tal caso, la medianera que quedase al descubierto será tratada como fachada por el propietario de la nueva edificación.

11. Espacios libres de parcela:

En caso de que no se alcance el 100% de la ocupación permitida en planta baja, la urbanización de los espacios libres de parcela resultantes se abordará en el proyecto de edificación, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Preferentemente, su diseño se asemejará a los criterios que previamente se hayan establecido en el proyecto de urbanización unitario, optando por pavimentos, materiales y tratamiento del arbolado similares a los empleados en aquel con el fin de conseguir la armonía y homogeneidad del conjunto.

- b) Preferentemente, se evitará el vallado o cerramiento de los espacios libres de parcela. En caso de ser necesario debido al uso del edificio, de manera justificada, se permitirán vallados y cerramientos de parcela que garanticen la permeabilidad visual. Al respecto, las zonas opacas del cerramiento alcanzarán un máximo + 0,60 metros medidos desde la cota del pavimento acabado, y el resto del cerramiento se diseñará con una relación mínima lleno-vacío de 1:2.
- c) Se prohíben plazas de aparcamiento o estacionamiento de vehículos en los espacios libres de parcela, con excepción del aparcamiento de bicicletas y vehículos de movilidad personal.

12. Compatibilidad de usos:

- a) Usos asociados: Se someterán a lo dispuesto en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM 97.
- b) Usos alternativos: No se pormenoriza un régimen de usos alternativos.
- c) Usos en coexistencia:

Se admite la coexistencia en la misma parcela de cualesquiera de los siguientes usos, con un mínimo de dos:

- i) Deportivo privado hasta una edificabilidad máxima del 25%.
- ii) Equipamiento privado en sus categorías de: educativo, cultural, salud y bienestar social.
- iii) Servicios públicos en su categoría de recinto ferial.
- iv) Servicio público en su categoría de abastecimiento alimentario-centro de comercio básico (limitado a edificabilidad máxima de 1.000 m²) (*).
- v) Dotacional para el transporte en su clase de: logística del transporte (limitado a edificabilidad máx. 500 m²).

d) Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- i) Equipamiento privado en su categoría de religioso.
- ii) Servicios públicos en sus categorías de: mantenimiento y limpieza de la ciudad, servicios funerarios e instalaciones de suministro de combustible para vehículos, tanto en su clase de estaciones de servicio como de unidades de suministro.
- iii) El uso de servicios públicos en su categoría de abastecimiento alimentario-centro de comercio básico estando limitado en todos sus regímenes de interrelación a una edificabilidad máxima de 1.000 m².

13. Condiciones de protección: Dado que la parcela SCP se localiza dentro del ámbito de protección “Terrazas del Manzanares”, declarado Bien de Interés Cultural en su categoría de Zona de Interés Arqueológico, será necesario realizar un estudio arqueológico previo al inicio de las obras de edificación.

Capítulo IV

Ordenanza reguladora del uso Zona verde básica (VB.1/VB.2)

Art. 15. *Ámbito, uso cualificado y grados*

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se corresponde con las parcelas identificadas en el “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares” con el código “VB”.

Su uso cualificado es el de “zona verde básica”.

A efectos de aplicación del régimen de usos se distinguen dos grados que comprenden los suelos señalados en el plano de ordenación con los códigos 1º y 2º.

Art. 16. *Condiciones específicas.*

1. Parcela mínima: Las parcelas mínimas son aquellas calificadas por el presente plan especial, no admitiéndose posteriores segregaciones.

(*) De conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 339, de 10 de junio de 2010, se entiende por abastecimiento alimentario aquellos artículos de consumo considerados de primera necesidad, sin diferenciar la naturaleza alimentaria o no de los mismos.

2. Compatibilidad de usos:
 - 2.1. En el grado 1.º:
 - a) Usos asociados: Se podrán disponer instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación con una ocupación máxima de 200 m².
 - b) Instalaciones temporales: Aquellas instalaciones o construcciones asimilables a carpas o casetas que superen 2,10 metros de altura podrán ocupar como máximo una superficie de 500 m².
La anterior determinación será de aplicación con independencia de que las mencionadas instalaciones o construcciones sean de naturaleza fija, provisional o desmontable.
No se establece límite de superficie para puestos o análogos que no superen 2,10 metros de altura.
 - c) Usos prohibidos, se prohíbe expresamente la implantación de los siguientes usos:
 - i) Uso garaje o aparcamiento, salvo en las siguientes situaciones:
 - Conexión bajo rasante entre aparcamientos situados bajo rasante en las parcelas calificadas de uso equipamiento básico y deportivo básico, conforme a la geometría señalada en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación”.
 - Conexión bajo rasante entre aparcamientos situados bajo rasante en las parcelas calificadas de uso deportivo básico y vía pública, conforme a la geometría señalada en el “PO 03-Plano de condiciones de la edificación”.
 - ii) Uso de huerto urbano.
 - iii) Uso de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.
 - iv) No se autorizan edificaciones destinadas al mantenimiento y conservación de la zona verde ni sobre ni bajo rasante.
 - 2.2. En el grado 2.º:
 - a) Usos asociados: No se admite ningún uso asociado ni edificación.
 - b) Instalaciones temporales: Se prohíben las instalaciones o construcciones asimilables a carpas o casetas que superen 2,10 metros de altura.
No se establece limitación para puestos o análogos que no superen 2,10 metros de altura.
 - c) Usos prohibidos, se prohíben expresamente la implantación de los siguientes usos:
 - i) Uso garaje o aparcamiento en cualquier situación.
 - ii) Uso de huerto urbano.
 - iii) Uso de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.
 - iv) No se autorizan edificaciones destinadas al mantenimiento y conservación de la zona verde ni sobre ni bajo rasante.

Capítulo V

Ordenanza reguladora del uso Zona verde básica-Huerto urbano (HU)

Art. 17. Ámbito y uso cualificado.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se corresponde con la parcela identificada en el “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares” con el código “HU”.

Su uso cualificado es el de “zona verde básica - huerto urbano” destinado a espacios para el cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, con el fin de fomentar la agricultura urbana, la biodiversidad y las relaciones comunitarias.

Art. 18. Condiciones específicas.

1. Parcela mínima: La parcela mínima coincide con las calificadas por el presente plan especial, no admitiéndose posteriores segregaciones.

2. Compatibilidad de usos:

a) Usos asociados:

Únicamente se podrán autorizar aquellas construcciones, sobre o bajo rasante, destinadas al mantenimiento y conservación del huerto, así como los nodos de compostaje, ambos bajo las siguientes condiciones:

Dimensiones máximas en planta de 300 centímetros por 300 centímetros y altura de coronación de 350 centímetros medidos respecto a la cota del terreno natural o urbanizado donde se situó el acceso a la construcción.

b) Usos alternativos:

i) Zona verde.

c) Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente la implantación de los siguientes usos:

i) Uso garaje o aparcamiento en cualquier situación.

ii) Uso de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.

3. Condiciones estéticas:

El vallado perimetral del huerto urbano se ajustará a los siguientes criterios:

- a) La solución constructiva por la que se opte será homogénea en todo el perímetro en cuanto a materiales, dimensiones y características de sus módulos y alturas.
- b) Permitirá en todo caso la permeabilidad visual, no admitiéndose en ningún caso elementos opacos ni translúcidos adosados al cerramiento.
- c) Los materiales que se utilicen en las construcciones permitidas se integrarán paisajísticamente en el huerto y en el conjunto del entorno.

Capítulo VI

Ordenanza reguladora del uso Vía pública (VP)

Art. 19. *Ámbito y uso cualificado.*

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se corresponde con el espacio identificado en el "PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares" con el código "VPS".

Su uso cualificado es el de "vía pública secundaria".

Art. 20. *Condiciones específicas.*

Se regula por las determinaciones establecidas en los art. 7.14.1 a 7.14.17 de las NNUU del PGOUM 97.

TÍTULO 4

Condiciones de las obras de edificación

Art. 21. *Obras admisibles en parcelas edificables.*

Son obras admisibles todas las reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM.

Art. 22. *Condiciones relativas a la movilidad.*

1. Las obras de nueva edificación cumplirán las siguientes determinaciones relativas a la dotación de plazas de aparcamiento para automóviles:

- a) El número mínimo de plazas de aparcamiento de dotación será de 0,5 plazas por cada 100 m² de superficie edificada.
- b) El número máximo de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada. Dicho máximo será de aplicación a la totalidad de los usos dotacionales contemplados en el ámbito del presente plan especial, con independencia de que tengan la consideración de uso cualificado, alternativo o en coexistencia. Únicamente se exceptúa de lo anterior el uso garaje-aparcamiento con destino aparcamiento para residentes y el uso dotacional para el transporte en su clase de Logística del transporte, admitido como uso en coexistencia en la ordenanza SCP, en cuyo caso se estará a lo establecido al respecto en el art. 7.5.35 de las NNUU del PGOUM 97.
- c) El número mínimo de plazas de aparcamiento equipadas con infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos será el establecido en el art. 45 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid (en adelante OCAS), y en su caso, resto de normativa sectorial de aplicación.

2. Las obras de nueva edificación cumplirán las siguientes determinaciones relativas a la dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas y vehículos de movilidad personal (*):

- a) El número mínimo de plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal será de 1 plaza por cada 5 trabajadores/usuarios, de las cuales el 25% estarán dotadas de punto de recarga eléctrica.
- b) Conforme al artículo 44.4.e de la OCAS, las plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personas se ubicarán en locales o espacios cubiertos para su depósito.

Art. 23. Condiciones de relación entre las nuevas edificaciones y el espacio público

Con carácter preferente, las fachadas exteriores de los edificios evitarán paños ciegos, priorizando soluciones con transparencias que permitan conexiones visuales entre los usos interiores de los edificios y las actividades al exterior del espacio público.

Art. 24. Condiciones relativas a la ubicación de las rampas de acceso al uso garaje-aparcamiento

En ningún caso las rampas de acceso al uso garaje-aparcamiento podrán ubicarse en las zonas verdes calificadas. Su localización no interrumpirá la conexión entre cualquiera de los suelos calificados de zona verde por este plan especial y la vía pública colindante.

Art. 25. Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas a las que está sujeto el ámbito del Plan Especial

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa y de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

TÍTULO 5

Condiciones de las obras de urbanización

Capítulo I

Condiciones generales

Art. 26. Condiciones generales relativas a las obras de urbanización

El proyecto de urbanización unitario observará las prescripciones contenidas en estas normas urbanísticas, así como el resto de legislación y normativa sectorial de aplicación.

En particular, se atenderán los criterios de diseño relativos a arbolado e instalaciones de riego que establezca el órgano competente en conservación de zonas verdes del Ayuntamiento de Madrid.

El proyecto de urbanización unitario incluirá un estudio acústico, que evalúe las medidas que se vayan a adoptar en el entorno de la calle Alhambra, plaza de la Achicoria y calle Concejal Francisco José Jiménez Martín, de modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondientes al área acústica tipo “a” durante los periodos diurnos y nocturnos en el ámbito del plan especial.

Para dar cumplimiento a la prescripción establecida por la Comisión Local de Patrimonio Histórico deberá efectuarse estudio arqueológico previo al desarrollo del proyecto de urbanización.

Art. 27. Condiciones específicas relativas a las obras de urbanización

Los espacios incluidos dentro de la delimitación “Proyecto de urbanización unitario” en el “PO 04-Plano de delimitación del proyecto de urbanización unitario” se ajustarán a las siguientes condiciones, cuya concreción estará sujeta a la evaluación de su alcance y viabilidad por parte del órgano competente.

Con el fin de conseguir la necesaria armonía y homogeneidad del conjunto, así como la importante conexión urbana NO-SE que plantea la propuesta, su urbanización se redactará, aprobará y ejecutará en un proyecto de urbanización unitario que incluirá la totalidad de las zonas verdes VB.1 y VB.2, y la parte grafiada de la “superficie libre de edificación en planta baja” del EB.

(*) El término “vehículos de movilidad personal” se refiere a aquellos vehículos definidos en el Anexo II del Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Vehículos, de la siguiente manera: “Vehículo de una o más ruedas dotado de una única plaza y propulsado exclusivamente por motores eléctricos que pueden proporcionar al vehículo una velocidad máxima por diseño comprendida entre 6 y 25 km/h.”.

El Proyecto de urbanización unitario deberá respetar los siguientes criterios:

- a) La posición de las rasantes se ajustará a las condiciones vinculantes definidas al efecto en el “PO 02-Plano de alineaciones y rasantes”.
- b) En ningún caso se podrán colocar cerramientos ni otros elementos que limiten el paso total o parcialmente, debiendo en todo caso ser accesible las 24 horas del día. Específicamente se prohíbe la instalación de dichos cerramientos entre la “superficie libre de edificación en planta baja” del equipamiento básico y las zonas verdes VB.1 y VB.2.
- c) Cumplirá las condiciones establecidas en Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y resto de normativa de aplicación en materia de accesibilidad.
- d) Se instalarán un mínimo de 45 plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal. Éstas no se agruparán en una única gran zona de aparcamiento, sino que se distribuirán en varios puntos próximos a los accesos a VB.1 y VB.2.
- e) Se prohíben plazas de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

Art. 28. Condiciones relativas a la red de abastecimiento de agua.

Atendiendo a las dotaciones de las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (versión 4.2021), la demanda de caudal medio de agua para consumo humano para el ámbito del plan especial es de 150,1 m³/día (1,74 l/s).

El suministro de agua para consumo humano podrá derivarse de la red de abastecimiento existente en las calles Carlos Fuentes, Hutumpascual, Concejal Francisco José Jiménez Martín y Alhambra.

En caso de precisar de acometida de suministro de agua regenerada para las zonas verdes, se deberá solicitar “Informe de viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior” al Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En todo caso, en las zonas verdes del ámbito, las nuevas redes de riego que se ejecuten y conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir tanto las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, como las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal de Isabel II, S.A., M.P. para su aprobación.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua de consumo humano.

Se deberá garantizar el cumplimiento de los artículos 16, 17, 18, 20, 21 y 22 de la Ordenanza de Gestión del Uso Eficiente del Agua del Ayuntamiento de Madrid (en adelante OGUEA), y las condiciones establecidas en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.

Art. 29. Condiciones relativas a la red de saneamiento.

Atendiendo a las dotaciones de las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (versión 3.2020), el caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el ámbito del plan especial es de 113,75 m³/día (1,32 l/s).

El destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito del plan especial podrá ser el Sistema de EDAR de Madrid.

La incorporación de los vertidos se realizará a los colectores de la red de saneamiento municipal gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P de tipología unitaria, existentes actualmente en las calles Carlos Fuentes, Hurtumpascual, Concejal Francisco José Jiménez Martín y Alhambra, y que dispongan de capacidad suficiente para admitir el vertido.

No deberá incorporarse a la red un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales generadas por la actuación.

En cumplimiento del Real Decreto 1290/2012 y Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el proyecto de urbanización deberá contemplar la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible, o tanques de laminación, que reduzcan y laminen la incorporación a la red de saneamiento de las aguas de lluvia.

Art. 30. Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas a las que está sujeto el ámbito del Plan Especial.

Las condiciones señaladas en el artículo 25 de estas Normas Urbanísticas también serán de aplicación a las obras de urbanización.

Capítulo II***Condiciones relativas a las acciones exteriores*****Art. 31. *Ámbito y alcance.***

El ámbito de las acciones exteriores queda grafiado en “PO 01-Plano de calificación y ordenanzas particulares”.

El alcance de las propuestas concretas sobre acciones exteriores se especifica en el “PO 05-Plano de acciones exteriores y mejora de la urbanización”, diferenciando al efecto condiciones vinculantes e indicativas.

Art. 32. *Condiciones vinculantes.*

Son aquellas que este plan especial establece como de cumplimiento y ejecución obligatoria. Si bien, su concreción estará sujeta a la evaluación de su alcance y viabilidad por parte del órgano competente.

Se establecen las siguientes condiciones vinculantes:

- a) Ampliación del área estancial existente en la plaza de la Achicoria, eliminando la calzada situada al norte de esta e incorporándola a la plaza.
- b) Creación de nuevo área estancial mediante la peatonalización del tramo de la calle de la Alhambra entre la plaza de la Achicoria y la calle de Carlos Fuentes.

Art. 33. *Condiciones indicativas.*

Son aquellas que este plan especial considera prioritarias para lograr los objetivos propuestos, y que deberán ser objeto de estudio e informe por parte de los órganos competentes, materializándose con el alcance y soluciones concretas que dicho órgano considere en el ejercicio de sus competencias.

Se establecen las siguientes condiciones indicativas:

- a) Construcción de plataformas elevadas en los pasos de peatones.
- b) Rediseño de las bandas de aparcamiento con el objetivo de potenciar y dar continuidad a conexiones peatonales de las zonas verdes VB.1 y V.B.2 con su entorno.
- c) Reducción del número de carriles para vehículos de la calle de la Alhambra.
- d) Ampliación de las aceras existentes en la calle de la Alhambra.
- e) Implantación de un nuevo tramo de carril bici segregado en la calle de la Alhambra.

TÍTULO 6**Medidas de protección del medio ambiente****Capítulo I*****Medidas a incorporar en la fase de redacción de los proyectos de urbanización y edificación*****Art. 34. *Condiciones de carácter general.***

Los proyectos deberán incluir un plan de obras con las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar su potencial afección. Todo ello, de conformidad con el programa de vigilancia ambiental, el cual permitirá evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso determinar medidas complementarias.

Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, en el plan de obras se incluirán las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS.

Art. 35. *Condiciones relativas a abastecimiento de agua.*

Los proyectos de edificación deberán incorporar medidas de ahorro de recursos, instalándose los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la OGUEA.

Art. 36. *Condiciones relativas a la protección del medio hídrico y suelos.*

1. Se establecerán medidas que garanticen la continuidad del flujo de aguas subterráneas.
2. Las áreas impermeables se reducirán al mínimo indispensable, diseñando preferentemente áreas con pavimentos permeables.

3. Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente se estudiará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía para el mantenimiento de la humedad natural del terreno y la recarga de acuíferos.

4. Con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, se estudiará la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos.

5. Los movimientos de tierras se planificarán procurando el balance nulo y minimizando la necesidad de préstamos de tierras y traslados a vertedero.

Art. 37. Condiciones relativas a vegetación y arbolado

1. Se estará a lo dispuesto en el Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid (en adelante OGPMAU).

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

3. En cuanto a la selección de nuevas especies vegetales para zonas verdes se considerarán criterios sanitarios en su elección evitando especies con alta incidencia alérgica para la población. Cuando sea inevitable su presencia se aplicarán otras medidas básicas preventivas como programas de mantenimiento adaptado a la reducción de la producción de polen mediante poda tardía y elección de ejemplares con un tamaño regular que evite que las flores aparezcan y por lo tanto disminuir la cantidad de grano de polen emitido en el aire.

4. Se fomentará la plantación de masas arboladas y de vegetación con alta capacidad de captura de CO₂ y filtrado de otros contaminantes y partículas, compatible con las características climatológicas del municipio, de bajos requerimientos hídricos y resistentes a los efectos previsibles del cambio climático.

5. Se estudiará la ubicación y densidad de las masas arbóreas de modo que se promueva la generación de microclimas protectores y atrayentes para la avifauna urbana.

6. Se valorará aumentar la densidad del arbolado de alineación respecto a los estándares actuales, utilizando especies de hoja caduca, para favorecer la protección de los recorridos peatonales y ciclistas en época estival.

7. Se alternarán diferentes especies para evitar la propagación de plagas.

8. La utilización de césped tapizante de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de un sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales o a su riego con agua regenerada, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional.

9. En el diseño de los espacios libres se proyectarán zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Se diseñarán zonas de sombra para los meses cálidos.

10. Se maximizarán las superficies permeables en zonas verdes para aumentar la humedad del suelo y reducir la necesidad de riego y aporte para compensación de pérdidas por evapotranspiración.

11. Se considerará la dominancia del viento del suroeste para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas que se acondicionen para su uso en época invernal, especialmente las de uso estancial.

Art. 38. Condiciones relativas a tráfico y movilidad

1. Se estudiarán medidas de control y templado de tráfico destinadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos para conseguir una utilización peatonal confortable y segura del espacio público.

2. Se valorará la inclusión de medidas de promoción de la movilidad sostenible.

Art. 39. Condiciones relativas a sostenibilidad energética y cambio climático.

1. De conformidad con el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, los proyectos e instrumentos que desarrollen este plan especial deberán considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, aquellas dirigidas a compensar la emisión de gases de efecto invernadero originadas por el desarrollo urbanístico del ámbito.

2. La totalidad de las nuevas edificaciones que se construyan dentro en el ámbito del presente plan especial alcanzarán obligatoriamente la calificación energética A, mediante actuaciones en las cuales el valor económico de la energía ahorrada debe ser siempre mayor que la sobreinversión en el medio y largo plazo. Dicha calificación se obtendrá de con-

formidad con las exigencias y procedimientos establecidos en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación y RD 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Al menos el 30% de la demanda de electricidad de los edificios del ámbito deberá satisfacerse con sistemas renovables de autoconsumo.

4. Siempre que sea técnica y económicamente viable, los edificios de nueva edificación acreditarán en el diseño de sus sistemas energéticos que la demanda de energía primaria del edificio -incluida la demanda procedente de piscinas, si las hubiere- sea generada a través de fuentes de energía renovable.

5. El proyecto de edificación deberá incluir un estudio de soleamiento de los huecos de fachada de modo que la configuración del edificio contribuya a alcanzar una mayor eficacia en el cumplimiento de las condiciones de bienestar térmico definidas en la Tabla 1.4.1.1 "Condiciones interiores de diseño" del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

6. Preferentemente, se evitarán los sistemas de cortina de aire en los accesos al edificio.

7. En cumplimiento del artículo 44.4.b de la OCAS, se destinarán como mínimo una superficie equivalente al 50% de la ocupación de parcela para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, que se situarán preferiblemente en cubierta.

8. Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS, se satisfará la Exigencia Básica HE 4 del Código Técnico de la Edificación, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS.

9. En lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente, las instalaciones de climatización deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas.

10. La evacuación de aire caliente y viciado procedente de los equipos de climatización y ventilación forzada de los edificios deberá realizarse conforme a lo establecido en el Anexo II de la OCAS.

11. Se estudiarán medidas que permitan que el consumo de energía primaria no renovable ($C_{ep,nren}$) no supere el 70% del valor límite ($C_{ep,nren,lim}$) y el consumo de energía primaria total ($C_{ep,tot}$) no supere el 85% del valor límite ($C_{ep,tot,lim}$) fijados en el del CTE HE-0.

12. Se limitará el uso de sistemas de generación de energía que emitan gases producto de la combustión.

13. Se estudiará la instalación de ascensores de última generación, especialmente aquellos con sistemas regenerativos, en el que las principales consideraciones de diseño se enfoquen en lograr la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.

14. La infraestructura necesaria para el suministro eléctrico en el exterior se diseñará conforme a lo establecido en el artículo 37 de la OCAS.

15. Se evitarán acabados superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.

16. En aquellas instalaciones que lo permitan, se valorará la implantación de sistemas de monitorización y gestión de la demanda y el consumo energético.

17. Se valorará someter los proyectos a evaluaciones y certificaciones voluntarias de sostenibilidad que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad.

18. Se estudiará el uso de materiales ecológicos en la urbanización y edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida, atendiendo a su análisis de ciclo de vida.

19. Se fomentará el diseño bioclimático en la futura edificación, procurando la introducción e interacción entre los elementos que mejor favorezcan la creación de microclimas templados.

Art. 40. *Condiciones relativas a la contaminación acústica*

Se especificarán las medidas correctoras necesarias para que los niveles sonoros transmitidos al medioambiente exterior por el funcionamiento conjunto de todas las instalaciones no superen los límites establecidos en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica del Ayuntamiento de Madrid (en adelante OPCAT) para un área acústica tipo a (residencial).

Art. 41. *Condiciones relativas a la contaminación lumínica*

1. Se priorizará la elección de luminarias con elevado rendimiento energético.
2. El diseño de la iluminación se llevará a cabo teniendo en cuenta la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior.
3. El alumbrado exterior previsto atenderá a los requisitos técnicos para luminarias incluidos en el Anexo del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Art. 42. *Condiciones relativas a la producción y gestión de residuos*

De conformidad con la normativa vigente en la materia, los proyectos incorporarán un plan de gestión de residuos de construcción y demolición.

Art. 43. *Condiciones relativas a nodos de compostaje*

1. Se estará a la normativa vigente en materia de ubicación, higiénico-sanitarias y condiciones técnicas de nodos de compostaje.
2. Se tendrá en cuenta la caracterización de los vientos en el área de influencia de la instalación, de modo que las operaciones generadoras de olores y sus calendarios de campaña se adapten a las condiciones meteorológicas, además de implantar las medidas correctoras oportunas en los focos de emisión.
3. Con objeto de vigilar posibles vectores y plagas, el programa de vigilancia ambiental incluirá un plan de gestión de plagas basado en medidas de prevención relativas a la gestión higiénico-sanitaria de los residuos y del compost resultante, así como, medidas de vigilancia a través de indicadores de presencia.
4. En caso de que se detecte un episodio de plaga o de especial riesgo para la población, se comunicará al Departamento de Control de plagas del Ayuntamiento, así como, a la Dirección General de Salud Pública, Consejería de Sanidad para coordinar y dictar las instrucciones que sean necesarias.
5. En cuanto a la producción, uso y destino del compost obtenido se garantizará el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el Real Decreto 999/2017, de 24 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 506/2013, de 28 de junio sobre productos fertilizantes.

Capítulo II

Medidas a incorporar en la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación

Art. 44. *Condiciones de carácter general.*

Con el objetivo de minimizar los impactos al medio ambiente y evitar molestias inducidas a los usuarios del propio ámbito y colindantes se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto para las descritas en los futuros proyectos de urbanización y edificación.

Art. 45. *Condiciones relativas a la protección del medio hídrico y suelos.*

1. Se vigilará la no afección de las condiciones hidrológicas, con especial atención durante el movimiento de tierras.
2. Se acotarán áreas de acopio y gestión de residuos, preferentemente cubiertas para evitar que el agua de lluvia pueda arrastrar restos de residuos o tierra al terreno.
3. Se evitará el uso de agua potable para los trabajos de construcción o limpieza de obra.
4. En aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra más superficial y aflora agua durante las excavaciones estará prevista la utilización de bombas de achique que eviten la anegación de los terrenos.
5. Se retirará y conservará adecuadamente la tierra vegetal para ser empleada con posterioridad en labores de restauración y revegetación de las áreas afectadas por las obras.
6. Se evitará la compactación, erosión hídrica y eólica.
7. Se tomarán las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos puedan verterse, de forma accidental, sobre el terreno en las zonas de trabajo o acopio.

Art. 46. *Condiciones relativas a vegetación y arbolado.*

1. Cualquier afección planificada o accidental al arbolado existente necesitara de las acciones necesarias de compensación conforme a la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.

2. Se tomarán las precauciones necesarias para que el movimiento de maquinaria y vehículos pesados durante las obras de modo que no afecten en ningún caso al arbolado existente a preservar.

3. Se protegerán los árboles que pudieran ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.

Art. 47. *Condiciones relativas a tráfico y movilidad.*

Se planificará la ocupación de la vía pública por maquinaria y tráfico pesado, de modo que no coincidan con los periodos de mayor intensidad de tráfico.

Art. 48. *Condiciones relativas a sostenibilidad energética y cambio climático.*

1. Se seguirán prácticas orientadas a lograr un menor consumo energético, que incluyan la utilización de equipos y maquinaria eficientes y la restricción de su encendido a los momentos de uso.

2. En las edificaciones auxiliares de obra, cuando éstas requieran de consumo de energía para la producción de agua caliente sanitaria o calefacción, se recurrirá, de forma preferente, a sistemas basados en energías renovables de producción local.

Art. 49. *Condiciones relativas a la calidad del aire.*

1. Se pondrán en práctica medidas específicas para reducir el polvo, en especial durante el movimiento y el transporte de tierras.

2. Se comprobará el cumplimiento de las limitaciones a las emisiones contaminantes de los vehículos de motor y maquinaria a emplear durante las obras.

Art. 50. *Condiciones relativas a la contaminación acústica.*

1. En lo que respecta a horarios de trabajo y emisiones de ruidos se estará lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT y en el 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.

2. Se comprobará la adecuación de la maquinaria de obra a lo dispuesto en el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

3. Se monitorizarán las emisiones acústicas, evitando procedimientos innecesariamente ruidosos y limitando las acciones más ruidosas a periodos concretos del día.

4. Todos aquellos trabajos que no requieran realizarse en un sitio concreto y que sean fuentes potenciales de ruido deberán realizarse lo más alejados posible de las zonas habitadas.

Art. 51. *Condiciones relativas a la contaminación lumínica.*

Durante los trabajos de urbanización y construcción que se realicen tras la puesta de sol y requieran de iluminación específica se aplicaran criterios de contaminación lumínica similares a aquellos vigentes para el alumbrado urbano.

Art. 52. *Condiciones relativas a la producción y gestión de residuos.*

1. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el plan de gestión de residuos según lo establecido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid 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.

2. Se realizará un reconocimiento de los emplazamientos para residuos con anterioridad al inicio de las obras, prestando especial atención a la idoneidad de las áreas donde pudiera existir mayor acumulación.

3. Se delimitarán zonas destinadas a la clasificación y acopio de residuos.

4. Se fomentará el empleo de materiales reciclados y reciclables y el uso de técnicas constructivas que permitan el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, minimizando los volúmenes con destino a vertedero.

5. Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras se gestionarán en un vertedero autorizado.

Art. 53. *Condiciones relativas a la protección del paisaje urbano.*

Durante la duración de los trabajos se deberá evitar el acopio y aparcamiento descuidado de materiales y equipos, así como proceder a la delimitación de los espacios asignados para ello mediante elementos de cierre opacos de bajo impacto visual.

Art. 54. *Condiciones relativas a la protección arqueológica.*

En los trabajos de urbanización y edificación se seguirán las siguientes medidas:

1. En caso de aparición de restos arqueológicos patrimoniales se procederá a la paralización de los trabajos y a la identificación tipológica y cronológica del yacimiento, notificando de todo ello a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

2. Todos los restos deberán ser georreferenciados y acotados con coordenadas ETRS89 en la planimetría oficial del PGOUM 97.

Capítulo III

Medidas a incorporar en la fase de uso

Art. 55. *Condiciones de carácter general.*

Se realizará una conservación y mantenimiento preventivo de los espacios públicos, edificaciones, infraestructuras y mobiliario urbano, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad o características físicas y visuales.

Art. 56. *Condiciones relativas a la protección del medio hídrico y suelos.*

1. Se estudiará la implantación de sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos eficientes con el fin de evitar posibles daños a la calidad del suelo.

2. Con el objetivo de evitar la contaminación del suelo en zonas verdes, se seleccionarán de conformidad con la normativa vigente, aquellos tratamientos fitosanitarios que tengan un menor impacto en el medio.

Art. 57. *Condiciones relativas a vegetación y arbolado.*

Se prestará especial atención a la conservación de los ejemplares arbóreos y de los posibles ejemplares trasplantados, incluyendo el control de plagas y los procedimientos de poda que sean más adecuados para cada especie.

Art. 58. *Condiciones relativas a tráfico y movilidad.*

1. Se realizará un mantenimiento adecuado de las infraestructuras vinculadas a la movilidad sostenible en el ámbito.

2. Se estudiará la instalación de señales que, colocadas sobre los itinerarios peatonales y ciclistas, indiquen las distancias y tiempos estimados a destinos principales, como centros atractores o estaciones de transporte público cercanas.

Art. 59. *Condiciones relativas a sostenibilidad energética.*

Se realizará un adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones energéticas de modo que no se produzcan mermas en su eficiencia.

Art. 60. *Condiciones relativas a la contaminación acústica.*

1. Se restringirá el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando estos se dispongan en superficie.

2. Se respetará la tipología acústica de cada zona exterior o recinto interior, de forma que ningún emisor acústico genere ruidos que hagan que el nivel ambiental o transmitido al interior, sobrepase los límites y objetivos de calidad fijados para cada una de las áreas acústicas.

Art. 61. *Condiciones relativas a la contaminación lumínica.*

1. Durante el uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución, de los elementos de alumbrado, procurando su sustitución progresiva a medida que existan soluciones más eficaces.

2. Se colocarán sistemas de presencia o de temporización para activar los sistemas iluminación, ajustándose a la estación del año y a la duración del periodo diurno/nocturno.

Capítulo IV

*Vigilancia ambiental*Art. 62. *Condiciones relativas a la vigilancia ambiental.*

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. 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.

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 8 de mayo de 2023.—La directora general de Planificación Estratégica, Silvia Villacañas Beades.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/7.763/23)

