

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**82****COSLADA**

URBANISMO

Mediante Acuerdo 21/2023, de 12 de abril, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se ha acordado aprobar definitivamente la modificación puntal del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada, Barrio del Jarama con Ordenación Pormenorizada, de conformidad con los acuerdos plenarios adoptados en sesiones de 13/07/2018, 20/01/2021, 1/12/2021, 4/01/2023 y 20/02/2023, siendo publicado aquél en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del día 25 de abril de 2023.

De conformidad con lo ordenado en el citado acuerdo, en relación con lo previsto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y artículo 9.2 de la Constitución Española, se procede a continuación a publicar las disposiciones normativas del planeamiento aprobado a los efectos de lo previsto en el artículo artículos 2.1 del Código Civil.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, artículos 129,5 y 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, este anuncio, se publicará también en el portal de transparencia de la página web del Ayuntamiento de Coslada ( [www.https://coslada.es/transparencia/urbanismo-y-obras-publicas](https://coslada.es/transparencia/urbanismo-y-obras-publicas) ), publicándose igualmente en esta página el documento técnico completo, y sin perjuicio de la publicación en el Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid.

**DELIMINACIÓN DEL ÁMBITO**

El ámbito limita:

- Al Norte, con el ámbito APR.19.02 “Sur de San Fernando” de Coslada (antes perteneciente al término municipal de Madrid) y con Suelo Urbano Consolidado de San Fernando de Henares (barrio de Parque Henares).
- Al Este, con el límite del término municipal de Madrid. El ámbito es colindante con el UNS.4.05 “Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando” y el UZPp.2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, del PGOU'97 de Madrid.
- Al Sur, con el límite del término municipal de Madrid. Colindante con la carretera M-45.
- Al Oeste, con el ámbito de Suelo Urbano AUC.19.03 de Coslada (antes perteneciente al término municipal de Madrid), con Suelo Urbano Consolidado de Coslada y con Suelo No Urbanizable de Coslada, estos últimos, anteriormente afectados por la vía pecuaria “Cañada Real Galiana” y desafectados por la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.

**DOCUMENTO II.- TOMO IV. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.****FICHA RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Se incluyen las fichas urbanísticas de los ámbitos de nueva creación:

Actuación Aislada 1 (AAis-1).

Actuación Aislada 2 (AAis-2).

Actuación Aislada 3 (AAis-3).

Ámbito de Actuación “Barrio de El Jarama” (AA-“Barrio de El Jarama”).

Planos

Plano nº 2. Clasificación del Suelo.

Plano nº 3. Sistemas Generales.

Plano nº 4. Usos Globales.

Plano nº 5.1.12. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Usos No Dotacionales.

Plano nº 5.1.15. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Usos No Dotacionales.

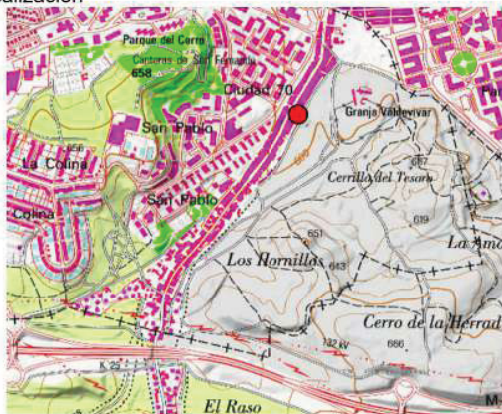
Plano nº 5.2.15. Usos Pormenorizados y Ordenanzas. Dotaciones, Comunicaciones e Infraestructuras.

Plano nº 9. Áreas de Reparto.

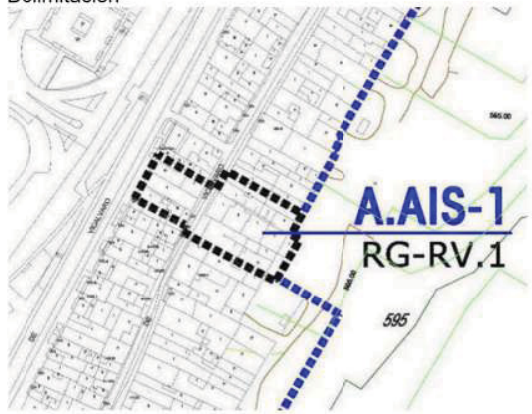
Plano nº 10. Sectores y Unidades de Ejecución.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
COSLADA (Madrid)**
**FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN**
**AAis-1**

Localización



Delimitación



Clasificación de Suelo: URBANO

Categoría: CONSOLIDADO

Ámbito Urbanístico		ACTUACIÓN AISLADA
SUPERFICIES	Redes Generales Adscritas (RG)	RG-RV.1 – Infraestructuras de Comunicación 1.656 m²
<b>TOTAL</b>		<b>1.656 m²</b>

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global:	RV			1.656	100	
Usos pormenorizados						
<b>TOTAL</b>			-	<b>1.656</b>	<b>100</b>	

<b>CONDICIONES de ORDENACIÓN</b>	<b>CONDICIONES de APROVECHAMIENTO</b>
Mejora de las conexiones del Barrio de Santiago con el nuevo Barrio de El Jarama	Aprovechamiento Tipo -
	Aprovechamiento Total -
	% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento -
<b>CONDICIONES de DESARROLLO</b>	<b>CONDICIONES de GESTIÓN</b>
Proyecto de Expropiación + Proyecto de Obras	Obtención del suelo <b>EXPROPIACIÓN</b>
<b>CONDICIONES de URBANIZACIÓN</b>	<b>CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN</b>
	Pública

AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES			AUTORIZACIONES	
ACCESOS	Accesos	-	Carreteras CAM	-
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	-	Carreteras Ministerio de Fomento	-
	Desvío de caminos	-	Carreteras Ministerio de Fomento	-
VÍAS PECUARIAS	Deslindes	-	Ayuntamiento	-
CAUCES	Ocupaciones, traslados y urbanización	-	Área de Vías Pecuarias	-
	Deslinde DPH y Zonas inundables	-	Confederación Hidrográfica del Tajo	-
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	-	Medio Ambiente	-
	Saneamiento y Depuración	-	Canal de Isabel II	-
MEDIO AMBIENTE	Vertido Aguas Pluviales	-	Confederación Hidrográfica del Tajo	-
AGUA	Informe Ambiental	-	Medio Ambiente	-
ARBOLADO	Capacidades y Conexiones	-	Canal de Isabel II	-
ELECTRICIDAD	Protecciones (Ley de Arbolado)	-	Ayuntamiento	-
	Capacidad y conexiones	-	Compañía Eléctrica	-
EVACUACIÓN	Soterramiento de líneas	-	Protección civil	-
	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	-	Dirección General de Patrimonio	-
PATRIMONIO	Medidas de Protección	-	Consortio de transportes	-
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	-	Medio Ambiente	-
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	-	AESA	X
AERONÁUTICAS	Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas	X		

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA****COSLADA (Madrid)****FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN****AAis-1****CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN**

- La obtención y ejecución de esta conexión se realizará conforme al art.4.20 del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "AA-Barrio de El Jarama"*.
- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas:
  - Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.
  - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de esta Actuación Aislada, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano *P.6. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad

- ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
- c. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en el ámbito de esta Actuación Aislada, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - d. La ejecución en el ámbito de esta Actuación Aislada 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 acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.
3. La sección mínima orientativa de este viario, a definir exactamente por el Proyecto de Obras, será de 16 metros, distribuidos en acera de 3,00 m, banda arbolada de 1,00 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, banda arbolada de 1,00 m, pista ciclable de 1,50 m y acera de 3,00 m.

**DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)**

1. La disminución de suelo forestal provocada por la presente Modificación Puntual debe ser compensada, a cargo del promotor de la AA-Barrio de El Jarama, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o al cuádruple de la ocupada, en función de la fracción de cabida cubierta de arbolado. La consideración de terreno forestal se debe hacer de acuerdo con la definición del art. 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
2. Se deberá prospectar, antes del inicio de las actuaciones previstas, la zona para intentar localizar ejemplares de *Cynara tournefortii* (morra), que aparece recogido como especie críticamente amenazada a nivel estatal. En el caso de que se localicen ejemplares de esa especie, se pondrá en conocimiento del Área de Conservación de Flora y Fauna para proceder conforme tal unidad señale.
3. Los proyectos de urbanización y edificación posteriores deberán estudiar específicamente la presencia de yesos, sea diseminada o en pequeños niveles, para evitar posibles daños en la urbanización y la construcción derivados de las posibles deficiencias en la capacidad de carga, el drenaje y los problemas de asentamiento de los terrenos afectados.
4. Se deberán valorar en los proyectos de urbanización y edificación posteriores los posibles impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento, así como las eventuales repercusiones sobre el ciclo hidrogeológico (aguas superficiales y subterráneas) de los movimientos de tierras asociados a la ejecución, a fin de corregirlos, en su caso, de la manera oportuna.
5. Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
6. De acuerdo con los informes del Área de Sanidad Ambiental, se atenderá a las siguientes cuestiones:
  - En las conexiones previstas con la red de agua de abastecimiento municipal, 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. Asimismo, conforme a la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos antes de la puesta en funcionamiento.
  - Se deberán definir las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) a aplicar, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, con objeto de proteger la población próxima de la contaminación por polvo, ruido, partículas, plagas, etc, particularmente en el entorno del centro sanitario.
  - En las zonas verdes proyectadas se deberá evitar la plantación de determinadas especies que pueden generar problemas de alergias en la población (principalmente, plátano, olivo y arizónicas), seleccionando especies no alérgicas.
  - Si se optara por utilizar agua regenerada para el riego, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 162/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc), así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud pública.
  - No podrán reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, el riego de campos deportivos, el baldeo de viales, etc, si no dispone del correspondiente informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
COSLADA (Madrid)**

**FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN**

**AAIs-1**

**DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)**

- En el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá quedar recogido el impacto y las Mejores Tecnologías Disponibles a aplicar para la vigilancia y control de plagas (roedores, artrópodos y fauna silvestre sinantrópica).

- Las torres de refrigeración; condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse, a través de su reflejo en normativa, las Mejores Técnicas Disponibles (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...), con objeto de reducir su contaminación polvo y evitar la proliferación de Legionella y, por lo tanto, el riesgo de transmisión a la población. Además, se deberá Informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de legionelosis.
- En cuanto a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del Real/ Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones o las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/ 23/2002, de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

#### 7. Medidas acústicas preventivas:

- En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Deberá colocarse capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario, que deberá ser objeto de las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del material drenante.
- Deberán adoptarse las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. Se emplearán dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, tales como:
  - o Dispositivos relacionados con el trazado en planta: (Miniglorietas, retranqueos, zigzags, modificación de intersecciones en T).
  - o Dispositivos relacionados con el trazado en alzado (Lomos, almohadas, mesetas, mesetas en intersecciones).
  - o Dispositivos relacionados con la sección transversal (Martillos, isletas separadoras, estrechamientos puntuales).
- Se recomienda realizar nuevos estudios acústicos en la fase de proyecto de urbanización de cada ámbito, de manera que se confirme el diagnóstico obtenido en este documento. En el caso de que las medidas adoptadas no fueran suficientes se deberá contemplar la nueva situación.
- En la fase de obras, además de las medidas preventivas citadas, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:
  - o La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular el tráfico rodado. Al respecto, se considerarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales que figuran en la Tabla B del Real Decreto 1367/2007 a la hora de valorar el conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior de los recintos (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior etc.).
  - o En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.
  - o Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.
  - o Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

## FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAIs-1

### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

8. Para la instalación de estaciones radioeléctricas se deberá de cumplir lo establecido por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; con el fin de garantizar la adecuada protección del medio ambiente y de la salud del público en general, se aplicarán los requisitos para la instalación de nuevas estaciones radioeléctricas que figuran en el Capítulo IV y Capítulo V del citado Real Decreto, en particular:
  - La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
  - En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
  - De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
  - En el supuesto de instalación de varias estaciones radioeléctricas de diferentes operadores dentro de un mismo emplazamiento, los operadores se facilitarán mutuamente o a través del gestor del emplazamiento los datos técnicos necesarios para realizar el estudio de que el conjunto de instalaciones del emplazamiento no supera los niveles radioeléctricos máximos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1066/2003.
  - De acuerdo con los informes de 20 de mayo de 2015 y 30 de agosto de 2018, de REE, se tendrán en cuenta las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV, La Estrella-Morata y La Estrella-T de Vicálvaro y sus instalaciones, de forma que cualquier afección sobre ellas deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
  - Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".
  - La citada franja, señalada por REE, tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, REE solicita que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se les solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.
  - Se estará, asimismo, a los informes de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica cuyas determinaciones se incluyen en el punto 4.16 de la presente Normativa.
1. Respecto a la calidad de los suelos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
2. Vigilancia ambiental
  - De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.
  - Al respecto, de conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera, "Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid", las funciones del órgano sustantivo corresponden a la Consejería competente en materia de medio ambiente.
  - A tales efectos, el Ayuntamiento deberá remitir al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, de carácter como mínimo, anual, sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y del resto de medidas ambientales previstas.
  - La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:
    - o Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los

informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.

- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAIs-1

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

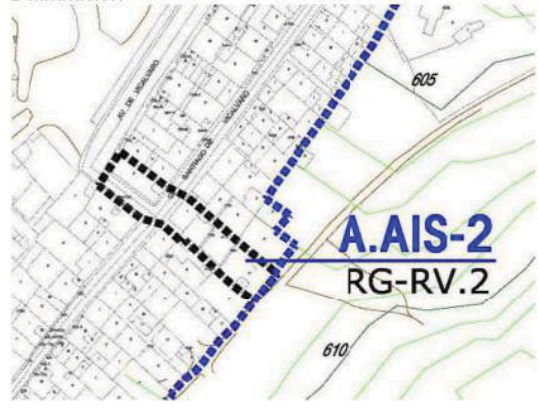
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en la DAE fueran insuficientes.
- En cualquier caso, la aplicación de todas las medidas ambientales reflejadas en el estudio ambiental estratégico y en la Normativa Urbanística, así como las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), junto con el sistema de indicadores ambientales propuesto, deberá tener un reflejo documental, fácilmente trazable en los distintos instrumentos de desarrollo y ejecución que deriven de la presente Modificación Puntual y aparecer de manera detallada en los correspondientes informes de seguimiento.
- Igualmente, se determina la obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el presente documento de Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.
- En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.
- La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid) FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-2

Localización



Delimitación



Clasificación de Suelo: URBANO

Categoría: CONSOLIDADO

Ámbito  
Urbanístico

ACTUACIÓN AISLADA

SUPERFICIES

Redes Generales Adscritas (RG)

RG-RV.1 – Infraestructuras de Comunicación

1.208 m<sup>2</sup>

TOTAL

1.208 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m <sup>2</sup> suelo	%	Coeficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global:	RV					
Usos pormenorizados				1.208	100	
<b>TOTAL</b>			-	<b>1.208</b>	<b>100</b>	

**CONDICIONES de ORDENACIÓN**

Mejora de las conexiones del Barrio de Santiago con el nuevo Barrio de El Jarama

**CONDICIONES de DESARROLLO**

Proyecto de Expropiación + Proyecto de Obras

**CONDICIONES de URBANIZACIÓN****CONDICIONES de APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo -

Aprovechamiento Total -

% Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento -

**CONDICIONES de GESTIÓN**Obtención del suelo **EXPROPIACIÓN****CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN**

Pública

**AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES**

ACCESOS	Accesos	-
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	-
	Desvío de caminos	-
VÍAS PECUARIAS	Deslindes	-
	Ocupaciones, traslados y urbanización	-
CAUCES	Deslinde DPH y Zonas inundables	-
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	-
	Saneamiento y Depuración	-
	Vertido Aguas Pluviales	-
MEDIO AMBIENTE	Informe Ambiental	-
AGUA	Capacidades y Conexiones	-
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	-
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	-
	Soterramiento de líneas	-
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de	-

**AUTORIZACIONES**

Carreteras CAM	-
Carreteras Ministerio de Fomento	-
Carreteras Ministerio de Fomento	-
Ayuntamiento	-
Área de Vías Pecuarias	-
Confederación Hidrográfica del Tajo	-
Medio Ambiente	-
Canal de Isabel II	-
Confederación Hidrográfica del Tajo	-
Medio Ambiente	-
Canal de Isabel II	-
Ayuntamiento	-
Compañía Eléctrica	-
Protección civil	-



	catástrofe	
PATRIMONIO	Medidas de Protección	-
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	-
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	-
AERONÁUTICAS	Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas	X

Dirección General de Patrimonio		-
Consorcio de transportes		-
Medio Ambiente		-
AESA		X

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-2

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

- La obtención y ejecución de esta conexión se realizará conforme al art.4.20 del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "AA-Barrio de El Jarama"*.
- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas:
  - Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.
  - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de esta Actuación Aislada, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano P.6. *Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
  - Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en el ámbito de esta Actuación Aislada, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - La ejecución en el ámbito de esta Actuación Aislada 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 acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.
- La sección mínima orientativa de este viario, a definir exactamente por el Proyecto de Obras, será de 16 metros, distribuidos en acera de 3,00 m, banda arbolada de 1,00 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, banda arbolada de 1,00 m, pista ciclable de 1,50 m y acera de 3,00 m.

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

- La disminución de suelo forestal provocada por la presente Modificación Puntual debe ser compensada, a cargo del promotor de la AA-Barrio de El Jarama, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o al cuádruple de la ocupada, en función de la fracción de cabida cubierta de arbolado. La consideración de terreno forestal se debe hacer de acuerdo con la definición del art. 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá prospectar, antes del inicio de las actuaciones previstas, la zona para intentar localizar ejemplares de *Cynara tournefortii* (morra), que aparece recogido como especie críticamente amenazada a nivel estatal. En el caso de que se localicen ejemplares de esa especie, se pondrá en conocimiento del Área de Conservación de Flora y Fauna para proceder conforme tal unidad señale.
- Los proyectos de urbanización y edificación posteriores deberán estudiar específicamente la presencia de yesos, sea diseminada o en pequeños niveles, para evitar posibles daños en la urbanización y la construcción derivados de las posibles deficiencias en la capacidad de carga, el drenaje y los problemas de asentamiento de los terrenos afectados.
- Se deberán valorar en los proyectos de urbanización y edificación posteriores los posibles impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento, así como las eventuales repercusiones sobre el ciclo hidrológico (aguas superficiales y subterráneas) de los movimientos de tierras asociados a la ejecución, a fin de corregirlos, en su caso, de la manera oportuna.
- Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- De acuerdo con los informes del Área de Sanidad Ambiental, se atenderá a las siguientes cuestiones:
  - En las conexiones previstas con la red de agua de abastecimiento municipal, 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. Asimismo, conforme a la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos antes de la puesta en funcionamiento.

- Se deberán definir las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) a aplicar, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, con objeto de proteger la población próxima de la contaminación por polvo, ruido, partículas, plagas, etc, particularmente en el entorno del centro sanitario.
- En las zonas verdes proyectadas se deberá evitar la plantación de determinadas especies que pueden generar problemas de alergias en la población (principalmente, plátano, olivo y arizónicas), seleccionando especies no alergénicas.
- Si se optara por utilizar agua regenerada para el riego, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 162/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc), así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud pública.
- No podrán reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, el riego de campos deportivos, el baldeo de viales, etc, si no dispone del correspondiente informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad.
- En el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá quedar recogido el impacto y las Mejores Tecnologías Disponibles a aplicar para la vigilancia y control de plagas (roedores, artrópodos y fauna silvestre sinantrópica)

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-2

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

- Las torres de refrigeración; condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse, a través de su reflejo en normativa, las Mejores Técnicas Disponibles (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...), con objeto de reducir su contaminación polvo y evitar la proliferación de Legionella y, por lo tanto, el riesgo de transmisión a la población. Además, se deberá Informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de legionelosis.
- En cuanto a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del Real/ Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones o las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/ 23/2002, de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

#### 7. Medidas acústicas preventivas:

- En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Deberá colocarse capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario, que deberá ser objeto de las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del material drenante.
- Deberán adoptarse las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. Se emplearán dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, tales como:
  - o Dispositivos relacionados con el trazado en planta: (Miniglорietas, retranqueos, zigzags, modificación de intersecciones en T).
  - o Dispositivos relacionados con el trazado en alzado (Lomos, almohadas, mesetas, mesetas en intersecciones).
  - o Dispositivos relacionados con la sección transversal (Martillos, isletas separadoras, estrechamientos puntuales).
- Se recomienda realizar nuevos estudios acústicos en la fase de proyecto de urbanización de cada ámbito, de manera que se confirme el diagnóstico obtenido en este documento. En el caso de que las medidas adoptadas

no fueran suficientes se deberá contemplar la nueva situación.

- En la fase de obras, además de las medidas preventivas citadas, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:
  - o La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular el tráfico rodado. Al respecto, se considerarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales que figuran en la Tabla B del Real Decreto 1367/2007 a la hora de valorar el conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior de los recintos (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior etc.).
  - o En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.
  - o Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.
  - o Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

## FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAIs-2

### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

8. Para la instalación de estaciones radioeléctricas se deberá de cumplir lo establecido por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; con el fin de garantizar la adecuada protección del medio ambiente y de la salud del público en general, se aplicarán los requisitos para la instalación de nuevas estaciones radioeléctricas que figuran en el Capítulo IV y Capítulo V del citado Real Decreto, en particular:
  - La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
  - En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
  - De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
  - En el supuesto de instalación de varias estaciones radioeléctricas de diferentes operadores dentro de un mismo emplazamiento, los operadores se facilitarán mutuamente o a través del gestor del emplazamiento los datos técnicos necesarios para realizar el estudio de que el conjunto de instalaciones del emplazamiento no supera los niveles radioeléctricos máximos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1066/2003.
  - De acuerdo con los informes de 20 de mayo de 2015 y 30 de agosto de 2018, de REE, se tendrán en cuenta las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV, La Estrella-Morata y La Estrella-T de Vicálvaro y sus instalaciones, de forma que cualquier afección sobre ellas deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
  - Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".
  - La citada franja, señalada por REE, tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, REE solicita que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se les solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.
  - Se estará, asimismo, a los informes de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica cuyas determinaciones se incluyen en el punto 4.16 de la presente Normativa.
9. Respecto a la calidad de los suelos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
10. Vigilancia ambiental
  - De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.
  - Al respecto, de conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera, "Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid", las funciones del órgano sustantivo corresponden a la Consejería competente en materia de medio ambiente.
  - A tales efectos, el Ayuntamiento deberá remitir al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, de carácter como mínimo, anual, sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y del resto de medidas ambientales previstas.
  - La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:
    - o Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los

informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.

- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-2

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en la DAE fueran insuficientes.
- En cualquier caso, la aplicación de todas las medidas ambientales reflejadas en el estudio ambiental estratégico y en la Normativa Urbanística, así como las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), junto con el sistema de indicadores ambientales propuesto, deberá tener un reflejo documental, fácilmente trazable en los distintos instrumentos de desarrollo y ejecución que deriven de la presente Modificación Puntual y aparecer de manera detallada en los correspondientes informes de seguimiento.
- Igualmente, se determina la obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el presente documento de Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.
- En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.
- La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

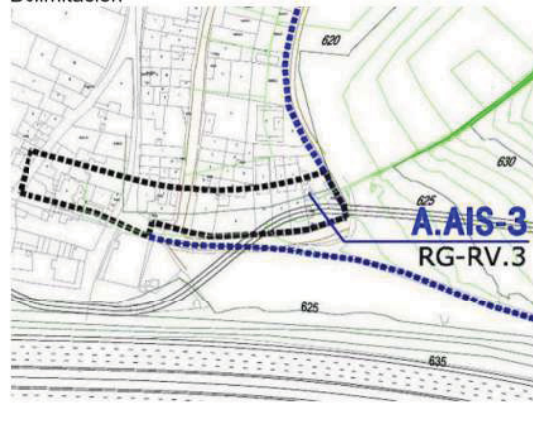


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid) FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-3

Localización



Delimitación



Clasificación de Suelo: URBANO

Categoría: CONSOLIDADO

Ámbito Urbanístico		ACTUACIÓN AISLADA	
SUPERFICIES	Redes Generales Adscritas (RG)	RG-RV.1 – Infraestructuras de Comunicación	4.278 m²
	<b>TOTAL</b>		<b>4.278 m²</b>

CALIFICACIÓN	Ordenación	Suelo vacante	Nº de viviendas	m² suelo	%	Coefficiente de Edificabilidad bruta
Uso Global:	RV					
Usos pormenorizados				4.278	100	
<b>TOTAL</b>			-	<b>4.278</b>	<b>100</b>	

## CONDICIONES de ORDENACIÓN

Mejora de las conexiones del Barrio de Santiago con el nuevo Barrio de El Jarama

## CONDICIONES de DESARROLLO

Proyecto de Expropiación + Proyecto de Obras

## CONDICIONES de URBANIZACIÓN

## CONDICIONES de APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Tipo -  
 Aprovechamiento Total -  
 % Cesión Aprovechamiento al Ayuntamiento -

## CONDICIONES de GESTIÓN

Obtención del suelo **EXPROPIACIÓN**

## CONSERVACIÓN de la URBANIZACIÓN

Pública

## AFECCIONES y CONEXIONES EXTERIORES

ACCESOS	Accesos	-
	Ocupaciones y cruces de infraestructuras	-
	Desvío de caminos	-
		-
VÍAS PECUARIAS	Deslindes	-
CAUCES	Ocupaciones, traslados y urbanización	-
	Deslinde DPH y Zonas inundables	-
VERTIDOS	Estudio de Capacidad Hídrica	-
	Saneamiento y Depuración	-
MEDIO AMBIENTE	Vertido Aguas Pluviales	-
	Informe Ambiental	-
AGUA	Capacidades y Conexiones	-
ARBOLADO	Protecciones (Ley de Arbolado)	-
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	-
	Soterramiento de líneas	-
EVACUACIÓN	Plan de Evacuación en caso de catástrofe	-

## AUTORIZACIONES

Carreteras CAM	-
Carreteras Ministerio de Fomento	-
Carreteras Ministerio de Fomento	-
Ayuntamiento	-
Área de Vías Pecuarias	-
Confederación Hidrográfica del Tajo	-
Medio Ambiente	-
Canal de Isabel II	-
Confederación Hidrográfica del Tajo	-
Medio Ambiente	-
Canal de Isabel II	-
Ayuntamiento	-
Compañía Eléctrica	-
Protección civil	-

PATRIMONIO	Medidas de Protección	-	Dirección General de Patrimonio	-
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	-	Consorcio de transportes	-
PROT. ACÚSTICA	Estudio Acústico	-	Medio Ambiente	-
AERONÁUTICAS	Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas	X	AESA	X

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-3

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

- La obtención y ejecución de esta conexión se realizará conforme al art.4.20 del *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "AA-Barrio de El Jarama"*.
- Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas:
  - Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.
  - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de esta Actuación Aislada, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano *P.6. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
  - Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en el ámbito de esta Actuación Aislada, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - La ejecución en el ámbito de esta Actuación Aislada 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 acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.
- La sección mínima orientativa de este viario, a definir exactamente por el Proyecto de Obras, será de 20 metros, distribuidos en acera de 1,80 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, mediana de 1,00 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, protección y pista ciclable de 2,20 m y acera de 2,00 m.

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

- La disminución de suelo forestal provocada por la presente Modificación Puntual debe ser compensada, a cargo del promotor de la AA-Barrio de El Jarama, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o al cuádruple de la ocupada, en función de la fracción de cabida cubierta de arbolado. La consideración de terreno forestal se debe hacer de acuerdo con la definición del art. 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá prospectar, antes del inicio de las actuaciones previstas, la zona para intentar localizar ejemplares de *Cynara tournefortii* (morra), que aparece recogido como especie críticamente amenazada a nivel estatal. En el caso de que se localicen ejemplares de esa especie, se pondrá en conocimiento del Área de Conservación de Flora y Fauna para proceder conforme tal unidad señale.
- Los proyectos de urbanización y edificación posteriores deberán estudiar específicamente la presencia de yesos, sea diseminada o en pequeños niveles, para evitar posibles daños en la urbanización y la construcción derivados de las posibles deficiencias en la capacidad de carga, el drenaje y los problemas de asentamiento de los terrenos afectados.
- Se deberán valorar en los proyectos de urbanización y edificación posteriores los posibles impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento, así como las eventuales repercusiones sobre el ciclo hidrológico (aguas superficiales y subterráneas) de los movimientos de tierras asociados a la ejecución, a fin de corregirlos, en su caso, de la manera oportuna.
- Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- De acuerdo con los informes del Área de Sanidad Ambiental, se atenderá a las siguientes cuestiones:
  - En las conexiones previstas con la red de agua de abastecimiento municipal, 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. Asimismo, conforme a la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes

preceptivos antes de la puesta en funcionamiento.

- Se deberán definir las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) a aplicar, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, con objeto de proteger la población próxima de la contaminación por polvo, ruido, partículas, plagas, etc, particularmente en el entorno del centro sanitario.
- En las zonas verdes proyectadas se deberá evitar la plantación de determinadas especies que pueden generar problemas de alergias en la población (principalmente, plátano, olivo y arizónicas), seleccionando especies no alergénicas.
- Si se optara por utilizar agua regenerada para el riego, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 162/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc), así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud pública.
- No podrán reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, el riego de campos deportivos, el baldeo de viales, etc, si no dispone del correspondiente informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-3

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

- En el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá quedar recogido el impacto y las Mejores Tecnologías Disponibles a aplicar para la vigilancia y control de plagas (roedores, artrópodos y fauna silvestre sinantrópica)
- Las torres de refrigeración; condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse, a través de su reflejo en normativa, las Mejores Técnicas Disponibles (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...), con objeto de reducir su contaminación polvo y evitar la proliferación de Legionella y, por lo tanto, el riesgo de transmisión a la población. Además, se deberá Informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de legionelosis.
- En cuanto a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del Real/ Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones o las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/ 23/2002, de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

#### 7. Medidas acústicas preventivas:

- En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Deberá colocarse capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario, que deberá ser objeto de las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del material drenante.
- Deberán adoptarse las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. Se emplearán dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, tales como:
  - o Dispositivos relacionados con el trazado en planta: (Miniglorietas, retranqueos, zigzags, modificación de intersecciones en T).
  - o Dispositivos relacionados con el trazado en alzado (Lomos, almohadas, mesetas, mesetas en intersecciones).
  - o Dispositivos relacionados con la sección transversal (Martillos, isletas separadoras, estrechamientos puntuales).
- Se recomienda realizar nuevos estudios acústicos en la fase de proyecto de urbanización de cada ámbito, de

manera que se confirme el diagnóstico obtenido en este documento. En el caso de que las medidas adoptadas no fueran suficientes se deberá contemplar la nueva situación.

- En la fase de obras, además de las medidas preventivas citadas, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:
  - o La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular el tráfico rodado. Al respecto, se considerarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales que figuran en la Tabla B del Real Decreto 1367/2007 a la hora de valorar el conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior de los recintos (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior etc.).
  - o En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.
  - o Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.
  - o Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

## FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAIs-3

### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

8. Para la instalación de estaciones radioeléctricas se deberá de cumplir lo establecido por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; con el fin de garantizar la adecuada protección del medio ambiente y de la salud del público en general, se aplicarán los requisitos para la instalación de nuevas estaciones radioeléctricas que figuran en el Capítulo IV y Capítulo V del citado Real Decreto, en particular:
  - La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
  - En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
  - De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
  - En el supuesto de instalación de varias estaciones radioeléctricas de diferentes operadores dentro de un mismo emplazamiento, los operadores se facilitarán mutuamente o a través del gestor del emplazamiento los datos técnicos necesarios para realizar el estudio de que el conjunto de instalaciones del emplazamiento no supera los niveles radioeléctricos máximos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1066/2003.
  - De acuerdo con los informes de 20 de mayo de 2015 y 30 de agosto de 2018, de REE, se tendrán en cuenta las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV, La Estrella-Morata y La Estrella-T de Vicálvaro y sus instalaciones, de forma que cualquier afección sobre ellas deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
  - Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".
  - La citada franja, señalada por REE, tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, REE solicita que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se les solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.
  - Se estará, asimismo, a los informes de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica cuyas determinaciones se incluyen en el punto 4.16 de la presente Normativa.
9. Respecto a la calidad de los suelos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
10. Vigilancia ambiental
  - De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.
  - Al respecto, de conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera, "Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid", las funciones del órgano sustantivo corresponden a la Consejería competente en materia de medio ambiente.
  - A tales efectos, el Ayuntamiento deberá remitir al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, de carácter como mínimo, anual, sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y del resto de medidas ambientales previstas.
  - La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:
    - o Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan



adecuadamente.

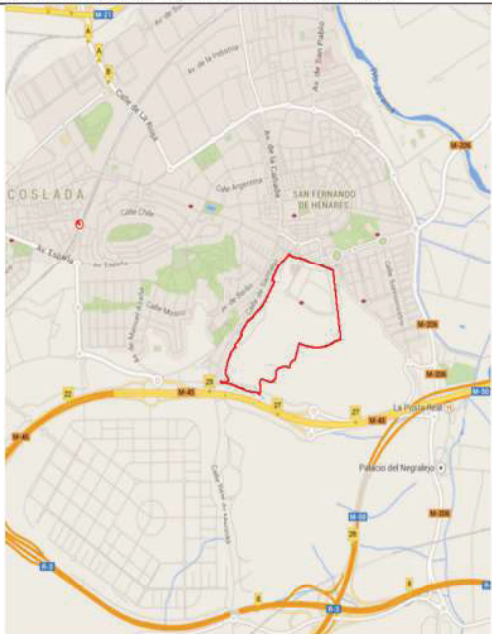

- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA COSLADA (Madrid)

### FICHA-RESUMEN de ORDENACIÓN y GESTIÓN AAis-3

#### DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)

- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en la DAE fueran insuficientes.
- En cualquier caso, la aplicación de todas las medidas ambientales reflejadas en el estudio ambiental estratégico y en la Normativa Urbanística, así como las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), junto con el sistema de indicadores ambientales propuesto, deberá tener un reflejo documental, fácilmente trazable en los distintos instrumentos de desarrollo y ejecución que deriven de la presente Modificación Puntual y aparecer de manera detallada en los correspondientes informes de seguimiento.
- Igualmente, se determina la obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el presente documento de Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.
- En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.
- La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA		1
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA	AH-BARRIO DE EL JARAMA	
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA	RESIDENCIAL	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m²c/m²s)	0,6041 m²c/m²s	
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA (no se incluye en cómputo la sup. de Red de Inf. por ser viario local)	91,70 m²s/100 m²cug 57,68 m²s/100 m²c	
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
NOBRE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	BARRIO DE EL JARAMA	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²s)	758.152 m²s	
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m²s)	0 m²s	
TOTAL		758.152 m²s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m²c/m²s)	0,6041 m²c/m²s	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m²c)	458.000 m²c	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	4.400	
LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)		
GEOREFERENCIADO COORDENADAS UTM		
		

<b>FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA</b> <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> <b>(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)</b>	<b>2</b>
<b>DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO</b> <b>LÍMITES GEOGRÁFICOS</b> <p>El AA-Barrio de El Jarama forma parte del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Coslada. Se encuentra ubicado en el extremo Sureste del término municipal, en colindancia con los términos municipales de Madrid y San Fernando de Henares.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al Norte, con el ámbito APR.19.02 “Sur de San Fernando” de Coslada, comúnmente denominado “Barrio de la Burbuja” (antes perteneciente al término municipal de Madrid) y con Suelo Urbano Consolidado de San Fernando de Henares (barrio de Parque Henares).</li> <li>- Al Este, con el límite del término municipal de Madrid. El ámbito es colindante con el UNS.4.05 “Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando” y el UZPp.2.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, del PGOU’97 de Madrid.</li> <li>- Al Sur, con el límite del término municipal de Madrid. El ámbito es colindante con la carretera M-45.</li> </ul> <p>Al Oeste, con el ámbito de Suelo Urbano AUC.19.03 de Coslada (antes perteneciente al término municipal de Madrid), con Suelo Urbano Consolidado de Coslada y con Suelo No Urbanizable de Coslada, estos últimos, anteriormente afectados por la vía pecuaria “Cañada Real Galiana” y desafectados por la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.</p> <b>SERVICIOS URBANOS EXISTENTES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encintado de aceras (parcialmente).</li> <li>- Red de agua.</li> <li>- Red de saneamiento de aguas residuales.</li> <li>- Red de saneamiento de aguas pluviales.</li> <li>- Red de energía eléctrica (incluida subestación eléctrica).</li> <li>- Red de gas.</li> <li>- Red de telecomunicaciones.</li> <li>- Red de alumbrado público (parcialmente).</li> </ul>	

## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)

3

## PROPIEDAD DEL SUELO

Poligono	Parcela	Ref. Catastral	Propietario	Toponimia	Observaciones
Urbana	49459	4945901VK5744N0001UA	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Hospital del Henares	Cesión anticipada por propietarios
Rústica	006	28049A006000010000SU	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000020000SH	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000030000SW	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000040000SA	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000050000SB	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000060000SY	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000070000SG	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000080000SQ	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000090000SP	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000100000SG	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000110000SQ	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000120000SP	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000130000SL	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000140000ST	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000150000SF	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000160000SM	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000170000SO	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000180000SK	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000190000SR	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000200000SO	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000300000SA	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000650000SU	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000660000SH	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000760000SP	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000780000ST	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000800000SL	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000810000ST	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000870000SD	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000880000SX	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000890000SI	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006000900000SD	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006100150000SE	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006100360000SM	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006200150000SG	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006200360000SS	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	-
Rústica	006	28049A006090010000SY	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Camino de la Calera del Molino	-
Rústica	006	28049A006090020000SG	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Camino del Tiro o de San Fernando	-
Rústica	006	28049A006090030000SQ	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	-	Cesión anticipada por propietarios
Rústica	006	28049A006090040000SP	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Calle Aeu i Riera / Av. Marie Curie / Av. José Hierro	Cesión anticipada por propietarios
Rústica	006	28049A006090050000SL	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Av. Mary Montagu	Cesión anticipada por propietarios
Rústica	006	28049A006090060000DY	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Cta. de Mejorada	-
Rústica	006	28049A006090080000SM	Datos confidenciales a los que no se tiene acceso	Calle Labor	-

**FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA**
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)**
**4**
**INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
**OBJETIVOS**

Partiendo de las conexiones con San Fernando de Henares, el Barrio de Santiago y el Barrio de la Burbuja, se define una malla de viario de tráfico rodado principal que conecta la rotonda de acceso al ámbito, en la parte Norte, con una rotonda de distribución, situada en el centro del ámbito y que se incardina en el viario que encapsula la parte lucrativa de viviendas en la zona Norte y Oeste.

Estos viarios estructurantes, ya ejecutados como desarrollo del Plan Especial que implantó el Hospital en el ámbito, sirven de apoyo y referencia a un viario secundario que se adapta a la topografía existente en la actualidad, fruto de los movimientos de tierras y taludes generados para la ejecución de los viarios de acceso al Hospital.

En este sentido, se genera una calle prolongación de la existente que sirve de acceso de servicio al Hospital y que une la Av. de Marie Curie con la vía de circunvalación que rodea el ámbito. De esta calle parte otra nueva calle, paralela a la Av. de Marie Curie, que tiene por objeto crear varias manzanas independientes, de manera que la más cercana al Hospital pueda albergar en su fachada a éste usos terciarios/comerciales y se pueda salvar, de esta manera, el talud existente en la actualidad frente al Hospital sin necesidad de importantes movimientos de tierras.

La ubicación de los grandes equipamientos respeta la ordenación estructural y se genera un gran parque al Sur del ámbito, en la zona más elevada, respetando de esta manera las visuales de esta zona, como protección del Cerro de la Herradura, de acuerdo con las conclusiones de los estudios ambientales y paisajísticos realizados.

Los usos lucrativos se han concentrado en las zonas con menores impactos visuales, conforme a las conclusiones del estudio ambiental y paisajístico realizado para el ámbito del Barrio de El Jarama. De esta manera, las parcelas lucrativas se concentran en la parte Norte y Oeste, dejando liberado el cerro al Sur.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN**

1. Las Redes Públicas podrán obtenerse por ocupación directa.
2. El Ámbito deberá sufragar los costes proporcionales de ejecución o ampliación de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración y reutilización), y de las infraestructuras energéticas eléctricas. Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II Gestión, y en cuanto a la electricidad, según lo determinado por la compañía eléctrica suministradora.
3. Deberán soterrarse las líneas eléctricas de media tensión incluidas dentro del Ámbito de Actuación. Las líneas eléctricas de alta tensión de la zona Sur deberán soterrarse. En caso de inviabilidad técnica, deberá reservarse un pasillo eléctrico libre de edificaciones de 70 metros de anchura.
4. Los costes de las medidas correctoras del impacto acústico serán asumidos por los promotores del Ámbito de Actuación.
5. Deberá respetarse la zona de protección de la carretera M-45.
6. La zona Sur del ámbito, coincidente con las zonas de mayor incidencia visual e interés geomorfológico, colindantes con el "cerro de la Herradura", deben reservarse para usos de zonas verdes y equipamientos de baja carga de edificación.  
En esta zona debe implantarse un tratamiento vegetal natural que conserve y potencie las comunidades gipsícolas.
7. La ordenación pormenorizada deberá preservar los hábitats de conservación prioritaria 1520\* Vegetación gipsícola mediterránea (*Gypsophiletalia*) y 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, para lo que se deberán localizar sobre ellos parte de las Redes Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, preservándose la vegetación existente, de acuerdo a lo indicado en el plano 05.- *Determinaciones Pormenorizadas*.
8. Se deberán coordinar las conexiones con el planeamiento de desarrollo de "Los Cerros" al Sur, y el futuro UNS.4.05 del PGOU'97.
9. Correrá a cargo del ámbito los gastos de gestión, obtención del suelo y urbanización de la conexión viaria de circunvalación con el Sector SUNP-R "La Barrancosa" (A.Ais-3) y de las conexiones viarias con el barrio de Santiago (A.Ais-1 y A.Ais-2).
10. El Ámbito deberá definir un viario de borde en las traseras del Barrio de Santiago al objeto de dotar de fachada y acceso rodado a esas parcelas y, a continuación, un "colchón" de Red Local de Espacios Libres y Zonas Verde a modo de parque lineal.
11. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión.
12. Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas:
  - a. Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.
  - b. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de este AA, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano P.6. *Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.



<b>FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA</b> <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> <b>(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)</b>	<b>5</b>
<b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b> <p>c. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en el ámbito de este AA, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.</p> <p>d. La ejecución en el ámbito de este AA 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 acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.</p> <b>CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>El AA-"Barrio de El Jarama" y el SUNP-R "La Barrancosa" deberán ejecutar a su costa las obras de conexión de los ámbitos con la glorieta de acceso a la M-45 que se localiza al Oeste de los mismos, en los términos y condiciones previstos en sus correspondientes instrumentos de ordenación.</li> <li>Al objeto de coordinar debidamente la futura ejecución de estas obras de conexión con la glorieta de acceso a la M-45, se propiciará la adopción de soluciones consensuadas, a formalizar entre los dos ámbitos y bajo la tutela de la administración actuante, de modo que ello permita viabilizar la obtención y urbanización de los suelos que resulten necesarios para llevar a cabo la referida conexión, incluido el tramo de Sistema General correspondiente a la "Prolongación de la Avda. Vicálvaro", de modo que se establezca su adecuada programación.</li> <li>En todo caso, los costes de urbanización del tramo viario de la "Prolongación de la Avda. Vicálvaro", cuya superficie viene definida como Sistema General viario en el vigente PGOU de Coslada, se imputarán a los dos ámbitos en proporción a sus respectivos aprovechamientos, considerando la posibilidad de acudir a formulas tales como la ocupación directa o la expropiación forzosa.</li> <li>El AA-"Barrio de El Jarama" deberá ejecutar a su costa una conexión en su zona Noreste, desde la Av. de José Hierro a la carretera de Mejorada, preferiblemente mediante una glorieta que se ubicará en suelos públicos del término municipal de San Fernando de Henares.</li> </ol> <b>DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (DAE)</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>La disminución de suelo forestal provocada por la presente Modificación Puntual debe ser compensada, a cargo del promotor de la AA-Barrio de El Jarama, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o al cuádruple de la ocupada, en función de la fracción de cabida cubierta de arbolado. La consideración de terreno forestal se debe hacer de acuerdo con la definición del art. 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.</li> <li>Se deberá prospectar, antes del inicio de las actuaciones previstas, la zona para intentar localizar ejemplares de <i>Cynara tournefortii</i> (morra), que aparece recogido como especie críticamente amenazada a nivel estatal. En el caso de que se localicen ejemplares de esa especie, se pondrá en conocimiento del Área de Conservación de Flora y Fauna para proceder conforme tal unidad señale.</li> <li>Los proyectos de urbanización y edificación posteriores deberán estudiar específicamente la presencia de yesos, sea diseminada o en pequeños niveles, para evitar posibles daños en la urbanización y la construcción derivados de las posibles deficiencias en la capacidad de carga, el drenaje y los problemas de asentamiento de los terrenos afectados.</li> <li>Se deberán valorar en los proyectos de urbanización y edificación posteriores los posibles impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento, así como las eventuales repercusiones sobre el ciclo hidrogeológico (aguas superficiales y subterráneas) de los movimientos de tierras asociados a la ejecución, a fin de corregirlos, en su caso, de la manera oportuna.</li> <li>Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.</li> <li>De acuerdo con los informes del Área de Sanidad Ambiental, se atenderá a las siguientes cuestiones: <ul style="list-style-type: none"> <li>En las conexiones previstas con la red de agua de abastecimiento municipal, 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. Asimismo, conforme a la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos antes de la puesta en funcionamiento.</li> <li>Se deberán definir las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) a aplicar, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, con objeto de proteger la población próxima de la contaminación por polvo, ruido, partículas, plagas, etc, particularmente en el entorno del centro sanitario.</li> <li>En las zonas verdes proyectadas se deberá evitar la plantación de determinadas especies que pueden generar problemas de alergias en la población (principalmente, plátano, olivo y arizónicas), seleccionando especies no alérgicas.</li> <li>Si se optara por utilizar agua regenerada para el riego, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 162/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc), así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo</li> </ul> </li> </ol>	

<p>para la Salud pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No podrán reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, el riego de campos deportivos, el baldeo de viales, etc, si no dispone del correspondiente informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad.</li> </ul>	
<b>FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA</b> <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> <b>(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)</b>	<b>6</b>
<b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>En el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá quedar recogido el impacto y las Mejores Tecnologías Disponibles a aplicar para la vigilancia y control de plagas (roedores, artrópodos y fauna silvestre sinantrópica).</li> <li>Las torres de refrigeración; condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse, a través de su reflejo en normativa, las Mejores Técnicas Disponibles (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...), con objeto de reducir su contaminación polvo y evitar la proliferación de Legionella y, por lo tanto, el riesgo de transmisión a la población. Además, se deberá Informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de legionelosis.</li> <li>En cuanto a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del Real/ Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones o las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/ 23/2002, de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.</li> </ul> <p>9. Medidas acústicas preventivas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.</li> <li>Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.</li> <li>Deberá colocarse capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario, que deberá ser objeto de las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del material drenante.</li> <li>Deberán adoptarse las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. Se emplearán dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositivos relacionados con el trazado en planta: (Miniglorietas, retranqueos, zigzags, modificación de intersecciones en T).</li> <li>Dispositivos relacionados con el trazado en alzado (Lomos, almohadas, mesetas, mesetas en intersecciones).</li> <li>Dispositivos relacionados con la sección transversal (Martillos, isletas separadoras, estrechamientos puntuales).</li> </ul> </li> <li>Se recomienda realizar nuevos estudios acústicos en la fase de proyecto de urbanización de cada ámbito, de manera que se confirme el diagnóstico obtenido en este documento. En el caso de que las medidas adoptadas no fueran suficientes se deberá contemplar la nueva situación.</li> <li>En la fase de obras, además de las medidas preventivas citadas, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente: <ul style="list-style-type: none"> <li>La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular el tráfico rodado. Al respecto, se considerarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales que figuran en la Tabla B del Real Decreto 1367/2007 a la hora de valorar el conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior de los recintos (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior etc.).</li> <li>En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de</li> </ul> </li> </ul>	

<p>ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.</li> <li>Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras</li> </ul>	
<b>FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA</b> <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> <b>(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)</b>	<b>7</b>
<b>INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	
<p>10. Para la instalación de estaciones radioeléctricas se deberá de cumplir lo establecido por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; con el fin de garantizar la adecuada protección del medio ambiente y de la salud del público en general, se aplicarán los requisitos para la instalación de nuevas estaciones radioeléctricas que figuran en el Capítulo IV y Capítulo V del citado Real Decreto, en particular:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.</li> <li>En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.</li> <li>De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.</li> <li>En el supuesto de instalación de varias estaciones radioeléctricas de diferentes operadores dentro de un mismo emplazamiento, los operadores se facilitarán mutuamente o a través del gestor del emplazamiento los datos técnicos necesarios para realizar el estudio de que el conjunto de instalaciones del emplazamiento no supera los niveles radioeléctricos máximos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1066/2003.</li> <li>De acuerdo con los informes de 20 de mayo de 2015 y 30 de agosto de 2018, de REE, se tendrán en cuenta las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV, La Estrella-Morata y La Estrella-T de Vicálvaro y sus instalaciones, de forma que cualquier afección sobre ellas deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.</li> <li>Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".</li> <li>La citada franja, señalada por REE, tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, REE solicita que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se les solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.</li> <li>Se estará, asimismo, a los informes de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica cuyas determinaciones se incluyen en el punto 4.16 de la presente Normativa.</li> </ul> <p>11. Respecto a la calidad de los suelos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.</p> <p>12. Vigilancia ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.</li> <li>Al respecto, de conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera, "Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid", las funciones del órgano sustantivo corresponden a la Consejería competente en materia de medio ambiente.</li> </ul>	

- A tales efectos, el Ayuntamiento deberá remitir al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, de carácter como mínimo, anual, sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y del resto de medidas ambientales previstas.
- La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:
  - o Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
  - o Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
  - o Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
  - o Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.

**FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-BARRIO DE EL JARAMA**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**  
**(ACTUACIÓN DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN)**

**8**

**INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

- o Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- o Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en la DAE fueran insuficientes.
- En cualquier caso, la aplicación de todas las medidas ambientales reflejadas en el estudio ambiental estratégico y en la Normativa Urbanística, así como las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), junto con el sistema de indicadores ambientales propuesto, deberá tener un reflejo documental, fácilmente trazable en los distintos instrumentos de desarrollo y ejecución que deriven de la presente Modificación Puntual y aparecer de manera detallada en los correspondientes informes de seguimiento.
- Igualmente, se determina la obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el presente documento de Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.
- En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.
- La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Residencial Multifamiliar Libre	RML	1,00000
Residencial Multifamiliar Protegida VPPL	RMP	0,24693
Residencial Multifamiliar Protegida VPPB	RMP	0,19754
Terciario	T	0,51780
Servicios de Infraestructuras	SI	-

**SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS**

	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
REDES LOCALES	227.516 m <sup>2</sup> s	30,01 %	36.667 m <sup>2</sup> s	4,84%	63.905 m <sup>2</sup> s	8,43%
REDES GENERALES	0 m <sup>2</sup> s	0,00%	47.029 m <sup>2</sup> s	6,20%	139.464 m <sup>2</sup> s	18,40 %
REDES SUPRAMUNICIPALES	0 m <sup>2</sup> s	0,00%	75.231 m <sup>2</sup> s	9,92%	0 m <sup>2</sup> s	0,00%

**OBSERVACIONES:**

1. De estas Redes, 138.749,28 m<sup>2</sup>s son Redes Generales de Infraestructuras preexistentes y 75.616,72 m<sup>2</sup>s son Redes Supramunicipales de Equipamientos Sociales preexistentes, ambas definidas en el Plan

Especial para la ordenación de la Red Supramunicipal de equipamientos sociales, en el Barrio del Jarama de Coslada (Madrid) y su posterior Modificación.

En el caso de la Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales se ha producido un ajuste de superficie para adecuar la superficie del Hospital a la realidad topográfica.

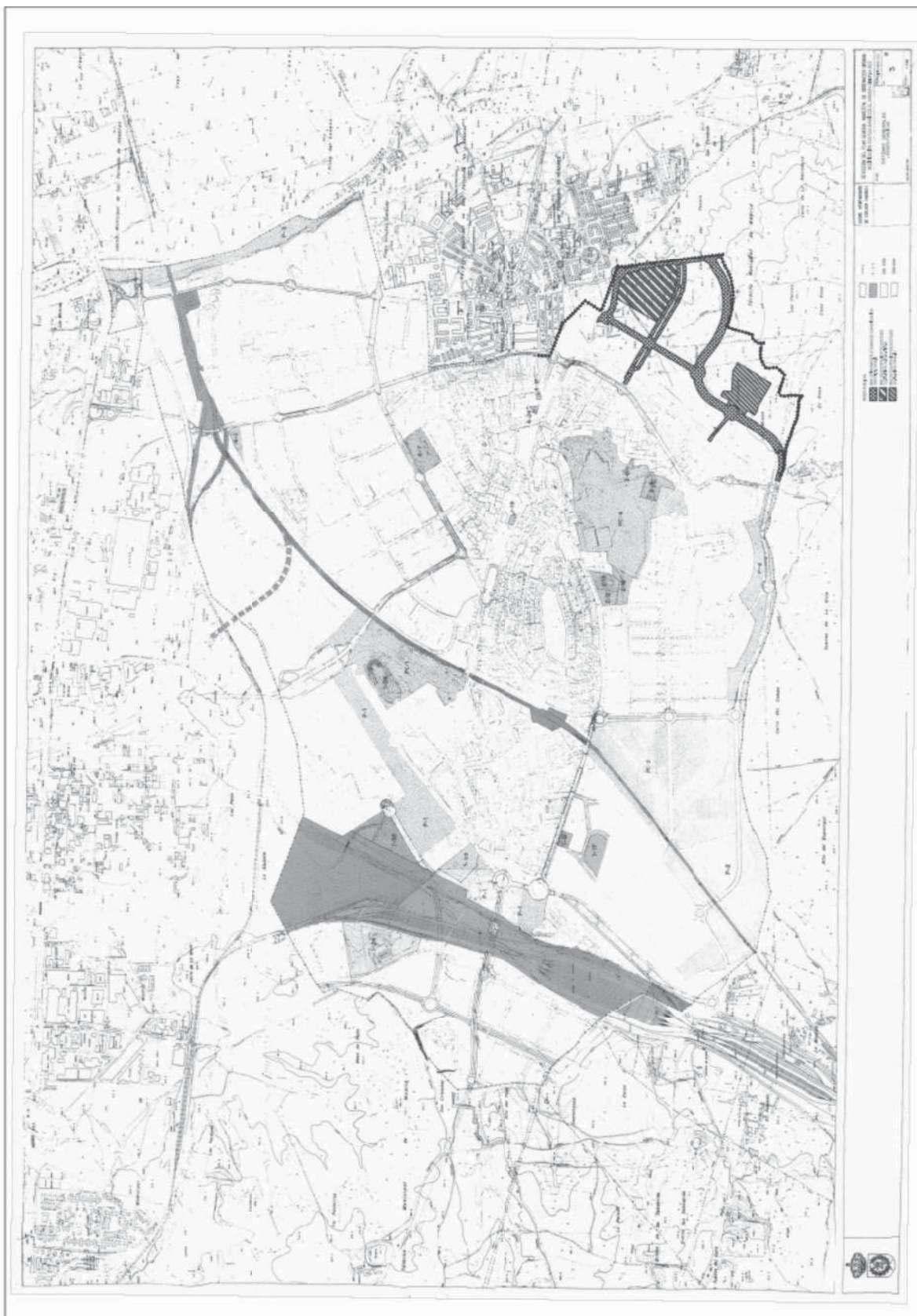
2. Las Redes Locales se establecen en el *Documento III. Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-“Barrio de El Jarama”*



## Plano n.º 2. Clasificación del suelo



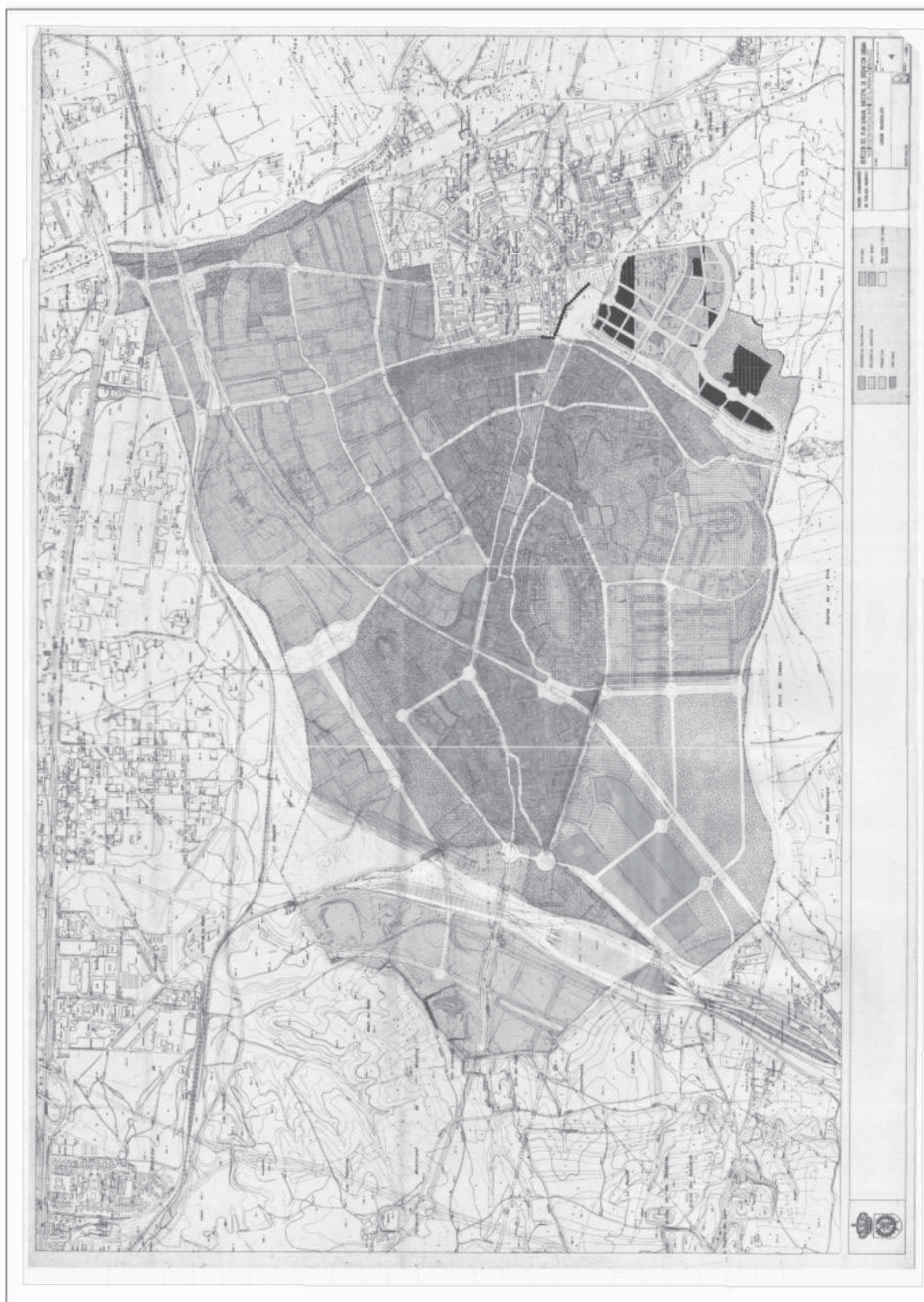
Plano 3.º. Clasificación del Suelo



1.1.



1.2. Plano n.º 4. Usos Generales.



[illegible]



BOCM-20230602-82



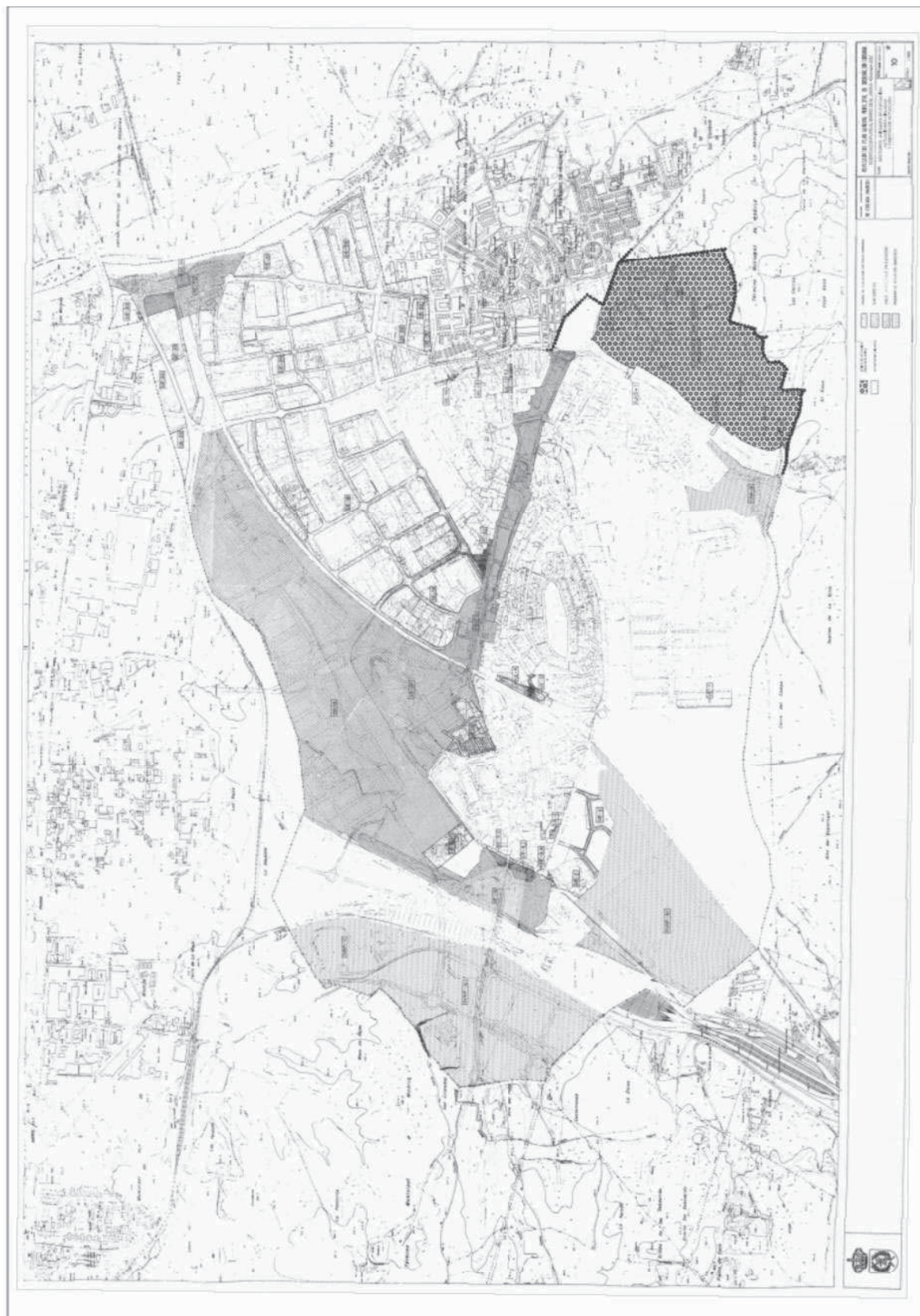


Plano n.º 9. Áreas de Reparto.





Plano n.º 10. Sectores y Unidades de Ejecución.



## DOCUMENTO III.- Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación "Barrio del Jarama".

### 4. Normativa

#### 4.1. Disposiciones generales

##### 4.1.1 Naturaleza

El presente documento de Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación que desarrolla las determinaciones estructurantes establecidas para el Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama" por la Modificación Puntual del PGOU de Coslada, según las determinaciones fijadas en dicho documento para este ámbito.

##### 4.1.2 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Ámbito de Actuación "Barrio de El Jarama" del PGOU de Coslada, gráficamente señalado en el plano *1.2.- Topográfico, ortofoto y delimitación*, del presente documento de Ordenación Pormenorizada.

##### 4.1.3 Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el ámbito por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de las condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el PGOU de Coslada.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Coslada.

En lo no definido en la presente normativa será de aplicación subsidiariamente lo establecido en la Normativa Urbanística del PGOU de Coslada.

Los instrumentos que deriven del presente Documento incluirán medidas que favorezcan la igualdad de género y la no discriminación. Para ello, en su tramitación se establecerán mecanismos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

##### 4.1.4 Entrada en vigor y vigencia

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor en la fecha de la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada, de la que forma parte.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

##### 4.1.5 Efectos

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

##### 4.1.6 Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el PGOU de Coslada que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por la presente Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones establecidas por éste.

#### 4.2 Determinaciones generales de volumen

En lo referente a las Determinaciones Generales de Volumen, se estará a lo establecido en el *Tomo II. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Coslada.

#### 4.3 Determinaciones generales de servicios e instalaciones

En lo referente a las Determinaciones Generales de Servicios e Instalaciones, se estará a lo establecido en el *Tomo II. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Coslada y a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

#### 4.4 Condiciones generales de la edificación

En lo referente a las Condiciones Generales de la Edificación, se estará a lo establecido en el *Tomo II. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Coslada y a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

#### 4.5 Determinaciones estéticas

En lo referente a las Determinaciones Estéticas, se estará a lo establecido en el *Tomo II. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Coslada.

#### 4.6 Condiciones generales de uso

En lo referente a las Condiciones Generales de Uso, se estará a lo establecido en el *Tomo II. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Coslada.

#### 4.7 Condiciones generales de seguridad

En lo referente a las Condiciones Generales de Seguridad, se estará a lo establecido en el *Tomo II. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Coslada.

#### 4.8 Condiciones generales de accesibilidad

En el Proyecto de Urbanización, así como en los Proyectos de todas las edificaciones, será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y el decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de dicha Ley, y lo regulado al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

Las infraestructuras viarias y espacios libres se ejecutarán dando cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en especial la siguiente:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida

En el Proyecto de Urbanización deben reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 o fracción, respecto las plazas de aparcamiento existentes en viario público.

#### 4.9 Servidumbres Aeronáuticas

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

En el plano *P.O.8. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas*, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

El citado plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid Barajas, se incluye como plano normativo en la presente Ordenación Pormenorizada.



El ámbito se encuentra incluido en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, encontrándose sometido a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del citado Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que vienen representadas en el plano *P.O.8. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas* de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

La ejecución en el ámbito 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 acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia

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

#### 4.10 Conservación del Patrimonio Histórico

De acuerdo a lo indicado en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, relativa a la actuación arqueológica llevada a cabo en el Proyecto Modificación Puntual del PGOU de Coslada "Barrio de El Jarama" (incluida en el *Anexo I. Tramitación de la intervención arqueológica*, del *Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos*), el futuro proyecto constructivo, para la protección y conservación del Patrimonio Histórico, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

1. Proteger las zonas con restos arqueológicos (según Informe Arqueológico: Área A, Plano 3), concretamente CM/00791353, CM/00791762, Hallazgos 1 (Ficha 8), 2 (Ficha 9), 3 (Ficha 10) y 4 (Ficha 11) con manta geotextil y una capa de arenas limpias de un espesor suficiente y adecuado que evite cualquier tipo de afección a los bienes patrimoniales.
2. También, estas zonas con restos arqueológicos en la urbanización del Sector quedarán ordenadas como zonas verdes (según Plano 3 "Resultados de la prospección" de la Planimetría del Informe Final de la Actuación Arqueológica). De tal manera, en estas zonas verdes, los elementos que se incorporen a las mismas (ya sea arbolado, plantas, mobiliario urbano, etc.), su afección al subsuelo deberá ser mínima (nunca superior a 30 cm), para que estos elementos no afecten a los bienes patrimoniales.
3. Para el resto del ámbito se realizará un control y seguimiento arqueo-paleontológico de los movimientos de tierra durante la fase de construcción, conforme al informe sectorial emitido por esta Dirección General el 30 de septiembre de 2015 (Ref. de salida: 03/323993.9/15, 07/10/2015, incluido en el *Anexo II. Alegaciones, informes sectoriales y cumplimiento de los mismos*, del *Documento I. Memoria* de la Modificación Puntual del PGOU de Coslada "Barrio de El Jarama") y que en la 1ª prescripción de su conclusión decía:  
" ... 1ª El documento urbanístico deberá recoger el Bien del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid denominado "Carretera de Mejorada" y en el futuro desarrollo urbanístico se deberán llevar a cabo las actuaciones de control y seguimiento arqueo-paleontológico de los movimientos de tierras derivados del proyecto de obra ... ".  
Para lo cual, se deberá solicitar la preceptiva autorización a la Dirección General de Patrimonio Cultural, según el art. 30 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

#### 4.11 Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente

##### 4.11.1 Atmósfera

##### 4.11.2 Condiciones microclimáticas

El Proyecto de Urbanización asumirá los parámetros climáticos de la zona (asoleo, temperatura, vientos dominantes), beneficiándose o protegiéndose de ellos a través del diseño y de la disposición de los elementos arbóreos, por lo que deberá tener presente las siguientes consideraciones:

1. La plantación de una masa forestal adecuada puede hacer cambiar muy positivamente el microclima: aumenta la humedad ambiental (un árbol puede transpirar 380 litros de agua al día), disminuye el salto térmico noche-día y puede actuar de barrera frente a los vientos fríos e incluso frente al ruido si su espesor es el suficiente (a partir de 30 m).

2. La vegetación puede tener un papel fundamental en el asoleo. Es aconsejable, por ejemplo, la ubicación de árboles de hoja caduca en las fachadas a Sur, de manera que no impidan la entrada del sol en invierno y supongan una protección en verano. Los de hoja perenne es preferible situarlos al Norte, para protegerse de los vientos fríos en invierno, o al oeste para protegerse del sol en verano.
3. Un trazo urbano que suministra espacios alternativamente umbríos y soleados genera en verano pequeñas diferencias de densidad que se traducen en brisa de valores moderados. Si además el trazado urbano genera recintos acotados, al resguardo de los vientos meteorológicos, tales microbrisas son compatibles con el confort invernal.

#### Calidad del aire

La planificación de los usos del suelo ha previsto la concentración de los usos residenciales para separarlos de todas aquellas fuentes que pudieran ser productoras de contaminación. No obstante, en el Proyecto de Urbanización se complementarán otras medidas como las que a continuación se exponen:

1. Medidas de planificación dirigidas a la disminución del tráfico rodado mediante actuaciones que inciten al desplazamiento peatonal o ciclista y disuadan del empleo del vehículo privado.
2. Conveniencia de introducir diseños que permitan optimizar el aprovechamiento lumínico y energético natural, fomenten el empleo de energías renovables y potencien la disminución del consumo energético.
3. Obligación del empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

#### Medio ambiente sonoro

Con objeto de proporcionar el nivel de confort necesario para el desarrollo de las actividades propuestas, se prevén las siguientes medidas preventivas:

1. Se potencia la creación de áreas verdes y espacios libres, como áreas de ocio, diferenciando las de los espacios de otro carácter.
2. Se incluye el presente apartado específico, que incorpora las determinaciones necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación que regula la contaminación acústica. En cualquier caso, cuando se modifique la distribución espacial de los receptores como consecuencia, del cambio en los usos que se hubiesen pormenorizado anteriormente, se deberá realizar un estudio acústico demostrativo de que se siguen cumpliendo las mismas condiciones acústicas con la nueva situación.
3. La edificación no podrá ocupar, en ningún caso, los suelos donde se alcancen niveles de ruido por encima de los objetivos de calidad acústica correspondientes a dichos suelos.
4. La ubicación, orientación y distribución de los edificios evitará exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental. Los niveles de ruido se consultarán en los citados mapas de ruido.
5. Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
6. Independientemente de los resultados obtenidos en el estudio de ruido, al objeto de lograr el mayor confort acústico posible, se prevé la colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento. Asimismo, se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.
7. Se adoptarán las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.

8. Se deben adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico en el viario interior para asegurar que mantienen las velocidades de diseño y permiten una circulación fluida y continua. Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Entre estos destacan:
  - a. Dispositivos relacionados con el trazado en planta: miniglorietas, retranqueos, zigzags y modificación de intersecciones en T.
  - b. Dispositivos relacionados con el trazado en alzado: lomos, almohadas, mesetas y mesetas en intersecciones.
  - c. Dispositivos relacionados con la sección transversal: martillos, isletas separadoras y estrechamientos puntuales.

#### Contaminación lumínica

Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, se establecen las siguientes determinaciones para el Proyecto de Urbanización:

1. Los elementos de alumbrado deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, en este sentido, serán observadas las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación. Asimismo, se deberá de tener en cuenta las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final), sobre la llamada (Iluminación en estado sólido” (SSL), que se basa en materiales semiconductores fotoemisores (LED y OLED) que convierten en luz la electricidad.
2. En el alumbrado de los viales, las luminarias serán preferentemente de vidrio plano sin inclinación, con lámparas de LEDs tanto en las vías principales como en las secundarias.
3. Para la iluminación de edificios, los proyectores se instalarán preferentemente de arriba abajo. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación. Cuando se ilumine de abajo hacia arriba, el apuntamiento no deberá superar los 2/3 de la altura del paramento vertical.

#### 4.11.2 Medio hídrico

Con el objeto de disminuir el consumo de agua, se deberán de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Establecer un rendimiento global del 85%, como mínimo, a alcanzar en todas las redes de abastecimiento, tanto en el momento inicial, como en su funcionamiento a medio y largo plazo.
2. Respecto al sistema de control del consumo, se mantiene la obligatoriedad (establecida desde 1992 por el Canal de Isabel II) de implantar contadores individuales en todos los puntos de consumo para la red de aguas potables.
3. Fomentar la instalación de mecanismos adecuados y eficientes en griterías, inodoros, duchas y electrodomésticos para disminuir el consumo de agua en los hogares.
4. Recogida de aguas pluviales procedentes de las cubiertas o tejados.
5. En todo caso, en las actividades terciarias se fomentará la implantación de ciertas prácticas de ahorro de agua como las que se mencionan a continuación:
  - a. Uso de grifos monomando con temporizador en las zonas higiénico – sanitarias.
  - b. Potenciar la instalación de circuitos de proceso cerrados.
  - c. Automatizar la limpieza de equipos.
  - d. Emplear agua a presión o barredoras mecánicas para las operaciones de limpieza de las instalaciones.
  - e. Utilizar productos absorbentes en lugar de agua para la recogida de aceites y otros lubricantes.

- f. Instalar en baños dispositivos limitadores de presión y difusores.
6. En relación con el elevado consumo de agua que se produce en zonas verdes, se proponen las siguientes medidas para disminuir el consumo de agua a implantar en el Proyecto de Urbanización:
  - a. Se tenderá a la implantación de especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.
  - b. En todas las zonas verdes, incluidas las privadas, se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos. Se tendrá en cuenta la eliminación de éste y su sustitución por elementos de los “jardines xerófilos”, que permiten ahorros de agua cercanos al 60%, o su sustitución por una selección de los céspedes más rústicos.
  - c. El aumento de la capacidad del suelo para retener agua se puede conseguir mediante los aportes de materia orgánica, preferentemente en forma de compost o de humus. Aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo es la técnica más usada para limitar las pérdidas de agua.
  - d. En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
  - e.

#### 4.11.3 Vegetación

1. La presencia de comunidades vegetales de interés al Sur de las calles Marie Curie y José Hierro ha obligado a la creación de unas zonas verdes donde se preservará la vegetación existente en estas zonas.
2. Durante la fase de replanteo sobre el terreno, antes de realizar las labores de desbroce y despeje, se señalarán aquellos árboles y masas arbustivas que quedan dentro de la zona de obras y que vayan a ser respetados porque no interfieran con el buen desarrollo de los trabajos. Asimismo, hay que definir la conveniencia y la viabilidad de realizar el trasplante de ejemplares singulares. Finalmente, se realizará un inventario de los árboles que es necesario apea para su notificación a las autoridades competentes.
3. En las ocasiones en las que existe vegetación en las áreas en las que se van efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesario dotar a las especies arbóreas de protecciones de forma que los ejemplares no sufran deterioro alguno.
4. La vegetación implantada deberá estar formada por diferentes variedades y especies de árboles, arbustos, setos, y plantas (aromáticas, tapizantes, trepadoras y ornamentales).
5. También se deberán incorporar prácticas de recuperación del espacio afectado potenciando la implantación de tejados verdes. Esta técnica proporciona las siguientes ventajas:
  - a. Reducen la carga sobre la red de alcantarillado, ya que una gran parte del agua de lluvia es asimilada por las plantas, o se evapora.
  - b. Proporcionan un mejor clima cercano y contrarresta el aumento de la temperatura en las ciudades, causado por la proporción creciente de superficies asfaltadas.
  - c. Protege el material de tejado subyacente.
  - d. Una capa vegetal viva en los tejados reemplaza en parte el terreno verde ocupado por el cuerpo del edificio, contribuyendo así a la reinstauración de la vegetación.
  - e. Presenta un aspecto más natural que uno revestido de material cerámico o chapa.
  - f. Amortigua el ruido.
  - g. Posee propiedades bioclimáticas protegiendo contra el calor estival y aislando en el invierno contra el frío.



6. A los nuevos espacios libres ajardinados que tengan el carácter de visitables, se les tratará de incorporar el valor añadido educativo mediante la plantación de diferentes ejemplares de árboles y arbustos agrupados en función de su ciclo vegetativo, tipo o época de floración, etc., estando cada una de estas especies acompañada de su correspondiente panel identificativo en el que se recojan sus principales características definitorias.
7. Las Normas Urbanísticas darán cumplimiento al Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid vigente, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación.

#### 4.11.4 Fauna

Gran parte de las medidas anteriormente mencionadas guardan relación con la preservación del hábitat de las especies animales. La reducción de los impactos sobre la fauna está implícita por lo tanto en la fase de planificación a través de los siguientes procesos:

Criterios de minimización de la contaminación acústica, de los suelos y de las aguas.

Criterios de diversidad en el diseño de zonas verdes que favorezcan la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios.

Criterios de gestión sostenible de estas zonas verdes, que reduzcan el impacto de los fitosanitarios, y de este modo minimicen la desaparición de la comunidad de insectos.

#### 4.11.5 Paisaje

##### Zonas verdes

A continuación, se exponen una serie de criterios genéricos o recomendaciones a tener en cuenta por el Proyecto de Urbanización a la hora de configurar los espacios verdes:

1. Se recomienda que los espacios verdes estén cubiertos en un 75% de su superficie por vegetación. Asimismo, se recomienda la limitación expresa de la utilización de pavimentos rígidos continuos en su diseño, a fin de facilitar la permeabilidad.
2. En relación al tipo de vegetación, se ha considerado que el que mejor responde a las necesidades, es el tipo de vegetación en el que predomina de forma significativa el arbolado.
3. Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada también formarán parte de la vegetación de los espacios verdes, aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.
4. El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no debe ser utilizado como elemento vegetal predominante. Únicamente se debe utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.
5. El agua para riego es uno de los principales recursos utilizado en el desarrollo de espacios verdes. Su manejo tiene gran importancia para asegurar un uso eficaz y sostenible del mismo. Los principales criterios que se proponen para conseguir una buena eficiencia en el manejo del agua de riego en los espacios verdes son los siguientes:
  - a. Utilización prioritaria de especies autóctonas o cultivadas desde antiguo.
  - b. Elegir el sistema de riego adecuado. Teniendo en cuenta el tipo de vegetación propuesto para los espacios verdes se deberán utilizar diferentes sistemas de riego.
  - c. Regar únicamente cuando sea necesario. Procurar regar en los momentos de menor evapotranspiración de las plantas, al amanecer o al atardecer. En áreas con riego automatizado se aconseja regar por la noche.
  - d. Mantener cubierto el suelo con "acolchados". Un milímetro de agua tarda ocho veces más de tiempo en evaporarse en una tierra acolchada que de una desnuda.

- e. Utilización de aguas recuperadas y tratadas de los usos urbanos.
- f. Agrupar la vegetación según necesidades de riego.
- g. Realizar un adecuado mantenimiento del sistema de riego.

#### Protección del medio urbano

A modo indicativo, se proponen las siguientes medidas para los proyectos arquitectónicos:

1. Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
2. Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
3. Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje. La integración cromática se realizará mediante la utilización de tonalidades naturales similares a las del entorno. Se deberá coordinarse con la normativa que se establezca para la señalización y rotulación, como se indica con posterioridad.
4. Ajardinamiento de los espacios libres de la edificación.
5. Se reservarán los ámbitos más expuestos visualmente de las parcelas como espacios representativos y se restringirá el almacenamiento al aire libre en los terrenos libres de su interior. Para ello se diseñarán espacios privados o mancomunados que se sitúen en espacios posteriores, pero no por ello de baja calidad ambiental.

#### 4.11.6 Instalaciones eléctricas y radioeléctricas

Para la instalación de estaciones radioeléctricas se deberá de cumplir lo establecido por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; con el fin de garantizar la adecuada protección del medio ambiente y de la salud del público en general, se aplicarán los requisitos para la instalación de nuevas estaciones radioeléctricas que figuran en el Capítulo IV y Capítulo V del citado Real Decreto, en particular:

1. La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
2. En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
3. De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
4. En el supuesto de instalación de varias estaciones radioeléctricas de diferentes operadores dentro de un mismo emplazamiento, los operadores se facilitarán mutuamente o a través del gestor del emplazamiento los datos técnicos necesarios para realizar el estudio de que el conjunto de instalaciones del emplazamiento no supera los niveles radioeléctricos máximos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1066/2003.

De acuerdo con los informes de 20 de mayo de 2015 y 30 de agosto de 2018, de REE, se tendrán en cuenta las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV, La Estrella-Morata y La Estrella-T de Vicálvaro y sus instalaciones, de forma que cualquier afección sobre ellas deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, *"queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección"*.

La citada franja, señalada por REE, tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, REE solicita que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se les

solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Se estará, asimismo, a los informes de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica cuyas determinaciones se incluyen en el punto 4.16 de la presente Normativa.

#### 4.11.7 Medio socioeconómico

##### Patrimonio

La presencia de restos arqueológicos en el ámbito obliga a cumplir las prescripciones establecidas en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, definidas en el punto 4.10. *Conservación del Patrimonio Histórico*.

##### Accesibilidad y movilidad sostenible

La planificación de la accesibilidad y del fomento de una movilidad sostenible se ha basado en la aplicación de los siguientes criterios:

1. El sistema viario estará jerarquizado en función de la movilidad generada, jerarquizándose claramente las partes del viario destinada a la circulación fluida de vehículos y el resto, dedicando a la circulación de orden menor más próximo al peatón.
2. La red peatonal está compuesta por diversas tipologías de canales, en unas ocasiones compartirán el espacio con los automóviles, con el transporte público, en otras se segregarán del resto del tráfico.
3. No se prevé reservas de transporte público ya que la zona urbana donde en la actualidad se localiza el ámbito presenta una buena red de transporte público.

##### Gestión energética

1. Aprovechamiento de la iluminación natural. Se recomienda la iluminación natural de los edificios porque permite un gran aprovechamiento de la energía solar en forma pasiva, ya que primero utilizamos la parte visible del espectro solar y posteriormente es posible beneficiarse de su conversión en calor. Sin embargo, ninguna fuente de luz debe originar incomodidad, evitando la visión directa de áreas excesivamente brillantes y dotando a las aberturas de elementos tamizadores de luz que puedan utilizarse en caso de necesidad.
2. Aprovechamiento energético natural. La forma óptima de un edificio será aquella en la que se pierda un mínimo de calor en invierno y gane un mínimo de calor en verano. Para obtener una forma ideal es importante una buena exposición al sur, al mismo tiempo que debe minimizarse la exposición a este y oeste.
3. Consumo de energía. El control y la regulación, junto con una correcta elección de la fuente de luz y de la luminaria, permiten conseguir un importante ahorro de energía en la instalación de alumbrado. El diseño de las instalaciones de calefacción con criterios de zonificación, incorporando equipos de alta eficiencia energética y disponiendo de mecanismos de control y regulación integrados permite reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes. Además, su funcionamiento responderá a pautas de gestión energética incorporando un programa de mantenimiento adecuado.
4. Ahorro del consumo de agua caliente sanitaria. La minimización del consumo se consigue principalmente con mecanismos de ahorro en los puntos de consumo y mentalización de ahorro del usuario. En la utilización de agua caliente sanitaria se debe emplear sistemas de regulación, aparatos de alta eficiencia energética, así como controlar las pérdidas de temperatura en la instalación mediante un aislamiento adecuado.
5. Empleo de energías renovables. Para fomentar el empleo de energías renovables, el desarrollo de la edificación estudiará la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la obligatoriedad de instalar sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en los usos dotacionales (servicios públicos, administración pública y deportivo), dotacionales de equipamiento (educativo, cultural y salud y bienestar), terciario en todas sus clases, industrial que comparte el uso del agua caliente sanitaria y cualquier uso que implique la utilización de agua caliente sanitaria.

### Gestión de residuos

1. El Proyecto de Urbanización localizará áreas donde ubicar contenedores de recogida selectiva de basuras. Estas zonas acondicionadas facilitarán la colocación de los contenedores, su identificación por los usuarios y su adecuada recogida.
2. Para la recogida selectiva de residuos de papel y cartón y de los residuos de envases de vidrio, se utilizarán contenedores específicos instalados en los espacios públicos, al igual que en la actualidad, de forma que al menos exista un contenedor por cada 500 habitantes.
3. El diseño de estos contenedores, sin detrimento de su funcionalidad, debería estar en concordancia con el del resto del mobiliario urbano con la condición de que siempre sean fácilmente identificables por los usuarios. La ubicación deberá siempre establecerse por parejas de contenedores, uno para residuos de papel y cartón y otro para residuos de envases de vidrio.

### Sistema de gestión ambiental

El contratista de las obras deberá contar con un Sistema de Gestión Medioambiental (S.G.M.A.) que, además de garantizar el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables, lleve a cabo la mejora continua de actuaciones con vistas a reducir el impacto medioambiental a niveles que no sobrepasen los correspondientes a una aplicación económicamente viable de la mejor tecnología disponible.

#### 4.11.8 Seguimiento ambiental

En el Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación se deberán incorporar los estudios y medidas de protección ambiental anteriores, definiendo los indicadores que permitan valorar el grado de cumplimiento y efectividad respecto a lo señalado en el Estudio Ambiental Estratégico del presente documento.

#### 4.11.9 Vigilancia ambiental

De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

Al respecto, de conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera, "*Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid*", las funciones del órgano sustantivo corresponden a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

A tales efectos, el Ayuntamiento deberá remitir al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, de carácter como mínimo, anual, sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y del resto de medidas ambientales previstas.

La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en la DAE fueran insuficientes.

En cualquier caso, la aplicación de todas las medidas ambientales reflejadas en el estudio ambiental estratégico y en la Normativa Urbanística, así como las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), junto con el sistema de indicadores ambientales propuesto, deberá tener un reflejo documental, fácilmente trazable en los distintos instrumentos de desarrollo y ejecución que deriven de la presente Modificación Puntual y aparecer de manera detallada en los correspondientes informes de seguimiento.

Igualmente, se determina la obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el presente documento de Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

#### 4.12 Condiciones del Canal de Isabel II, S.A.

##### **Respecto a la conexión a la red de abastecimiento de agua existente y al abastecimiento de agua de consumo humano**

Una vez aprobada la Modificación Puntual el promotor deberá solicitar a Canal de Isabel II, S.A. "Informe de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior".

El abastecimiento de la parte del ámbito AA-"Barrio de El Jarama" que aún no dispone de red de abastecimiento derivará del testero de la tubería de diámetro 500 mm y de fundición dúctil (FD) existente junto a la glorieta al Norte de la Avenida Aleu i Riera, y desde el punto de conexión, se deberá ejecutar una conducción de fundición dúctil y diámetro 500 mm hasta la glorieta, y continuar luego con diámetro 250 mm, cuyo trazado discurrirá por el viario previsto en la actuación A.Ais-3, dejándose preparada su conexión con el futuro Sector SUNP-R "La Barrancosa".

La red de distribución de agua de consumo humano que se incluya en el Proyecto de Urbanización del ámbito AA-"Barrio de El Jarama" deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esa empresa.

##### **Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos**

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

Así mismo, el Proyecto de Urbanización del ámbito AA-"Barrio de El Jarama" deberá proponer redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión.

Con fecha 20 de junio de 2006 se firmó un Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Costada para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público procedente de la EDAR de Casaquemada, que regula los compromisos y responsabilidades de cada uno de ellos.

Actualmente están ejecutadas algunas de las obras incluidas en el "*Proyecto de construcción para Suministro de agua de riego con agua reutilizable. Municipio de Coslada*", con el fin de abastecer en una primera fase, las principales zonas verdes del municipio de Coslada. Las obras ejecutadas incluyen redes de distribución de riego por gravedad y redes de distribución presurizadas, quedando por ejecutar un depósito de regulación diaria.



Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del ámbito "Barrio de El Jarama", y previo al desarrollo del ámbito AA-"Barrio de El Jarama", se deberá solicitar el correspondiente "Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada" gestionada por Canal de Isabel II Gestión, incluyendo en la petición la siguiente documentación:

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

La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada adscrita a Canal de Isabel II Gestión estará condicionada tanto a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tago, que tendrá que ser tramitada por Canal de Isabel II Gestión, como al informe de Canal de Isabel II, S.A. sobre la capacidad de las instalaciones actuales de suministro de agua regenerada.

Por último, el proyecto de la red de reutilización con agua regenerada deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2007) y remitirse al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esa empresa.

#### **Respecto a la depuración de aguas residuales**

En la actualidad, el municipio de Coslada trata sus vertidos en el Sistema General de Saneamiento y Depuración "Torrejón-Casaquemada". Dicho Sistema está formado por dos depuradoras, la EDAR de Casaquemada, situada en el término municipal de San Fernando de Henares, y la EDAR de Torrejón de Ardoz situada en dicho término municipal, ambas gestionadas por Canal de Isabel II, S.A. En este Sistema de Depuración se tratan también los vertidos de Ajalvir, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Daganzo de Arriba y una parte de Paracuellos de Jarama.

El vertido medio de aguas residuales generado en el ámbito AA-"Barrio de El Jarama", calculado según las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), es de 3.718,2 m<sup>3</sup>/día, de los cuales corresponden al Hospital Universitario del Henares, que se encuentra actualmente conectado al Sistema General de Saneamiento y Depuración "Torrejón-Casaquemada", un vertido medio de aguas residuales de 87,7 m<sup>3</sup>/día.

El resto del vertido, que asciende a 3.630,6 m<sup>3</sup>/día y que corresponde al generado por el nuevo desarrollo propuesto AA-"Barrio de El Jarama", podrá ser tratado en la EDAR de Casaquemada.

#### **Respecto a la red de saneamiento**

La Modificación Puntual tendrá que cumplir con la resolución correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, que emita la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

En la actualidad, las aguas residuales de la zona Sudeste del municipio de Coslada son recogidas para su tratamiento a través de los colectores y emisarios pertenecientes al Sistema General de Saneamiento y Depuración "Torrejón-Casaquemada", y en particular, a través del Emisario de la margen derecha del río Jarama, tramos A-4, A-5, A-6 y A-7, según la denominación del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, que se encuentra al límite de su capacidad de transporte.

En cuanto al Hospital Universitario del Henares, cuenta actualmente con red interior de tipo separativo. En el Plan Especial para la Ordenación y construcción del Hospital se dimensionaron las redes de saneamiento para dar servicio a la edificabilidad materializable tras el desarrollo urbanístico de todo el ámbito. No obstante, dado que Coslada carece actualmente de saneamiento separativo, se planteó, provisionalmente y hasta que no se ejecutara el colector de pluviales, que el vertido se hiciera a la red municipal.

El ámbito AA-"Barrio de El Jarama" deberá tener red de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tago al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A. un caudal de aguas residuales superior a la suma del caudal punta de las aguas residuales y de las primeras aguas de escorrentía.

En el proyecto de urbanización del ámbito, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentías exteriores al AA-“Barrio de El Jarama”, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

Además, se deberá disponer un tanque de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos de aguas pluviales al medio.

De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten / laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia y con los que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas.

Por otro lado, el Canal de Isabel II, S.A. ha redactado el Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios de Casaquemada dentro del término municipal de San Fernando de Henares, con fecha septiembre de 2016 (en adelante EDPD), y dentro de su Anexo nº2, se recogen varias alternativas con el triple objetivo de:

- Resolver las inundaciones en el entorno del Hospital del Henares.
- Facilitar el flujo de caudales desde las cuencas unitarias del casco urbano de Coslada hasta la EDAR de Casaquemada.
- Dar solución a los nuevos desarrollos urbanísticos del municipio de Coslada, ámbitos SUNP-R “La Barrancosa” y AA-“Barrio de El Jarama”, así como a la zona situada al Norte de la carretera M-45 del término municipal de Madrid.

Para que el ámbito AA-“Barrio de El Jarama” se pueda desarrollar deberán estar en funcionamiento los dos colectores / emisarios supramunicipales que se plantean en la Alternativa nº2 del EDPD y un tanque antiDSU. Los dos colectores / emisarios, uno para aguas residuales y otro para aguas pluviales, darían servicio al Hospital, a los nuevos desarrollos y a la cuenca unitaria del municipio de Coslada que llega a la c/Berlín (barrio de “El Esparragal”, “Ciudad 70” y “La Cañada”) y tendría los siguientes trazados y secciones:

a) Colector / emisario hasta la EDAR de Casaquemada:

- Primer tramo desde la glorieta de la Cañada hasta un nuevo aliviadero en la glorieta situada en la intersección de la Av. de José Hierro y la Av. Aleu i Riera. La sección sería circular HA de 1.800 mm de diámetro y pendiente del 0,7% en una longitud aproximada de 175 m.
- Aliviadero a ejecutar en la glorieta situada en la intersección de la Av. de José Hierro y la Av. Aleu i Riera, con dos cámaras de 30 m<sup>3</sup> cada una.
- Segundo tramo del colector que se iniciaría en el nuevo aliviadero. El trazado discurriría por la calle Labor del término municipal de San Fernando de Henares para, posteriormente, ir paralelo a la antigua carretera de San Fernando a Mejorada hasta la calle Jean Paul Sartre. La sección sería galería tipo II de 1.400 x 1.800 mm, con una pendiente del 0,5% en una longitud aproximada de 1.250 m.
- Tercer tramo del colector / emisario que discurriría por la Av. Martin Luther King hasta el emisario A-7 del Sistema Casaquemada. La sección sería circular PVC de 800 mm de diámetro y pendientes del 1 y 2% en una longitud aproximada de 640 m.

b) Colector / emisario separativo pluvial que recogería tanto las aguas pluviales del AA-“Barrio de El Jarama” como los aportes procedentes del vertido del nuevo aliviadero donde se regulan las cuencas unitarias de “El Esparragal”, “Ciudad 70”, “La Cañada” y del nuevo ámbito SUNP-R “La Barrancosa” del municipio de Coslada.

Este colector tendría sección circular HA de 1.800 mm de diámetro y pendiente del 0,7% con una longitud aproximada de 290 m. y, posteriormente, como colector de sección circular HA de diámetro 2.000 mm y pendiente del 0,7% con una longitud aproximada de 755 m, tras el aporte de caudales desde el ámbito AA-“Barrio de El Jarama”.

Después de incorporarse los caudales pluviales de la red separativa de los desarrollos del municipio de Madrid que están situados al Norte de la carretera M-45, el colector / emisario discurriría por la Av Martin Luther King hasta el río Jarama, pegado al cementerio, con una sección circular HA y diámetro 2.200 mm y pendientes del 0,7, 2 y 1%, siendo su longitud aproximada de 1.330 m.

Los nuevos vertidos de aguas residuales generados por el ámbito AA-“Barrio de El Jarama” deberán incorporarse al nuevo colector / emisario de aguas residuales. Así mismo, se deberá desconectar el vertido actual de las aguas residuales del Hospital Universitario del Henares que se realiza en la actualidad a la red municipal y conectarlo al nuevo colector.

En cuanto al proyecto de la red de alcantarillado del ámbito a incluir en el Proyecto de Urbanización, se indica que la red de alcantarillado del municipio de Coslada es de titularidad y gestión municipal. Por tanto, en el caso de requerir información relativa sobre la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### **Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión**

El ámbito urbanístico AA-“Barrio de El Jarama” afecta a la Arteria de Rejas D500 mm, adscrita a Canal de Isabel II, S.A., en virtud del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, y que discurre por la carretera de San Fernando de Henares a Mejorada del Campo.

Se deberá contemplar y justificar el debido cumplimiento del régimen de protección de la referida conducción afecta al servicio público de abastecimiento de agua, en virtud del artículo 12.d) de la LSCM, y conforme a lo dispuesto las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., con especial atención a la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP), que se grafían en el plano *P.I.05. Edificaciones e infraestructuras existentes*, a fin de garantizar la integridad estructural de la conducción en cuestión.

#### **Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos**

El promotor del ámbito AA-“Barrio de El Jarama” deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la Modificación Puntual, de acuerdo con lo establecido en el art. 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En la Adenda al Convenio de Gestión Integral entre el Ayuntamiento de Coslada y el Canal de Isabel II, de fecha 21 de febrero de 2007, se establecían las infraestructuras de saneamiento necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los ámbitos de desarrollo urbanístico contemplados en el documento de la Modificación dentro de los ámbitos del PEMU de La Rambla y en el documento de Avance de la Revisión del PGOU de Coslada, en función de la demanda de depuración de aguas residuales de cada uno de ellos, entre los cuales se encuentra “Barrio de El Jarama”, (AA-“Barrio de El Jarama”), excluyendo el Hospital Universitario del Henares.

En la citada Adenda, y con el fin de garantizar la evacuación de los vertidos de los nuevos desarrollos de Coslada, se proponía la duplicación de varios tramos del Emisario del Jarama existente (colector Z según denominación del PGOU recogida en la Adenda) mediante la ejecución de un colector de 1.500 mm de diámetro y de 3.000 m de longitud. El Estudio de Diagnósis y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios de Casaquema dentro del término municipal de San Fernando de Henares propone una alternativa a esta duplicación con la ejecución del nuevo colector / emisario de aguas residuales con un trazado entre los términos municipales de San Fernando y de Madrid, alternativa cuya descripción se recoge anteriormente.

Por otro lado, en la Adenda se menciona, aunque no se incluye ni se valora, un futuro emisario supramunicipal de pluviales para resolver el drenaje de varios ámbitos de los municipios de Coslada, Madrid y Rivas Vaciamadrid. En consecuencia, se debería revisar la Adenda vigente y suscribir un nuevo Convenio para la Ejecución de las Infraestructuras Hidráulicas con el Ayuntamiento de Coslada con el fin de adaptar las infraestructuras propuestas en la Adenda de 2007 a las nuevas necesidades y a las infraestructuras propuestas en el informe del Canal de Isabel II, y las cantidades económicas a repercutir a los nuevos desarrollos en función de los caudales de vertido de cada uno de ellos. El nuevo Convenio por suscribir sustituiría a la anterior Adenda, una vez se hubiera firmado.

Canal de Isabel II Gestión condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano, de la red de saneamiento de aguas residuales y de la red de saneamiento de aguas pluviales del ámbito AA-“Barrio de El Jarama”, al abono previo por parte del Promotor ante Canal de Isabel II, S.A., en la forma que esa Empresa determine, de la cantidad económica que se establezca en el Convenio que se firme.

Canal de Isabel II Gestión condicionará la recepción de la red de distribución de agua para consumo humano, de la red de saneamiento de aguas residuales y de saneamiento de aguas pluviales y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II, S.A., a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración y, en particular, a la puesta en servicio de los dos colectores / emisarios indicados previamente.

#### **4.13 Condiciones de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la CAM**

##### **4.13.1 Condiciones de la Subdirección General de Planificación**

Deberá respetar la normativa de aplicación para las carreteras de la Comunidad de Madrid, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/ 93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

Deberá respetarse la zona de dominio público y la zona de protección de todas las carreteras de competencia autonómica en todo el municipio.

La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las carreteras es la establecida en el art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, veinticinco (25) metros en las carreteras integradas en la Red Principal, y de quince (15) metros en el resto de las carreteras de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

En el caso en que el camino de servicio que comunica las glorietas de existentes en las salidas 27 y 25 debiera interrumpirse por el desarrollo del ámbito, se procederá a su corte en la glorieta del enlace 27, para evitar la generación de un fondo de saco, de forma que solamente pudieran acceder los servicios de conservación de la autovía, en caso necesario.

El desarrollo deberá respetar la zona de protección de la M-45, y en la zona verde deberá en todo caso mantenerse el cerramiento actual, impidiendo el acceso incontrolado a la autovía. Deberán asimismo reponerse todos aquellos elementos y servicios de la carretera que tengan que ser alterados para la ejecución de las obras, efectuándose dicha reposición cercana a la autovía, para facilitar su mantenimiento.

Previamente a cualquier actuación particular que pueda afectar a la carretera M-45, se facilite a la División de Concesiones de la Dirección General de Carreteras de la CAM el correspondiente proyecto, al objeto de su informe sobre posibles afecciones a la misma.

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la CAM.

#### 4.13.2 Condiciones de la Subdirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo

El Proyecto de Urbanización deberá estudiar en detalle los movimientos de tierras necesarios, para evitar posibles afecciones a la infraestructura del Metro de Madrid, y hacer que las obras proyectadas sean compatibles con la protección y mantenimiento de las citadas infraestructuras.

Con carácter previo a la ejecución de las obras, éstas deberán ser autorizadas por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la CAM. Para ello, el Promotor/Constructor deberá iniciar con antelación suficiente el expediente administrativo de solicitud de autorización.

Asimismo, con anterioridad a la aprobación de un proyecto o a la concesión de una licencia de obras, que pueda afectar a las instalaciones del Metro de Madrid, deberán comunicar al Proyectista/Constructor/Promotor de la actuación que, de acuerdo con la legislación ferroviaria de aplicación, es necesario que el interesado obtenga la autorización de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la CAM; en dichas autorizaciones se establecerán las condiciones a las que deberá atenerse la ejecución de la actuación de que se trate.

#### 4.14 Condiciones del Área de Sanidad Ambiental, de la Dirección General de Salud Pública de la CAM

En las conexiones previstas con la red de agua de abastecimiento municipal, 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. Asimismo, conforme a la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos antes de la puesta en funcionamiento.

Se deberán definir las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) a aplicar, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, con objeto de proteger la población próxima de la contaminación por polvo, ruido, partículas, plagas, etc, particularmente en el entorno del centro sanitario.

En las zonas verdes proyectadas se deberá evitar la plantación de determinadas especies que pueden generar problemas de alergias en la población (principalmente, plátano, olivo y arizónicas), seleccionando especies no alergénicas.

Si se optara por utilizar agua regenerada para el riego, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 162/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc), así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud pública.

No podrán reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, el riego de campos deportivos, el baldeo de viales, etc, si no dispone del correspondiente informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad.

En el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá quedar recogido el impacto y las Mejores Tecnologías Disponibles a aplicar para la vigilancia y control de plagas (roedores, artrópodos y fauna silvestre sinantrópica).

Las torres de refrigeración; condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse, a través de su reflejo en normativa, las Mejores Técnicas Disponibles (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...), con objeto de reducir su contaminación por polvo y evitar la proliferación de Legionella y, por lo tanto, el riesgo de transmisión a la población. Además, se deberá Informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de legionelosis.



En cuanto a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del Real/ Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones o las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/ 23/2002, de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

#### 4.15 Condiciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la CAM

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.

#### 4.16 Condiciones de la Dirección General de Política Energética y Minas del Mº de Energía, Turismo y Agenda Digital

El artículo 2 de la Ley del Sector Eléctrico, establece que *"el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general."*

El artículo 4 de la ley del Sector Eléctrico, establece que la planificación eléctrica *"será realizada por la Administración General del Estado, con la participación de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla"* y que *"únicamente tendrá carácter vinculante la planificación de la red de transporte con las características técnicas que en la misma se definen"*, por tanto, las instalaciones de transporte únicamente pueden ser autorizadas con las características definidas en dicha planificación.

Si se produjeran afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado, éstas deberán estar sujetas a la normativa sectorial, en especial a lo dispuesto en los artículos 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, 112 sobre coordinación con planes urbanísticos y 154 sobre variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración, del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Respecto a la repercusión económica de las actuaciones y normas sobre las instalaciones del sistema eléctrico, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, sobre criterios de redes y criterios de funcionamiento de las instalaciones de producción sujetas a retribución regulada.

Asimismo, desde un punto de vista económico, cabe señalar que respecto a las inversiones en que se tuviera que incurrir en el proceso urbanización, esta Dirección General manifiesta que deberá contemplar lo establecido en las siguientes normas:

- El Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.
- El Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Orden IET/2660/2015, de 11 de diciembre, por la que se aprueban las instalaciones tipo y los valores unitarios de referencia de inversión, de operación y mantenimiento por elemento de inmovilizado y los valores unitarios de retribución de otras tareas reguladas que se emplearán en el cálculo de la retribución de las empresas distribuidoras de energía eléctrica, se establecen definiciones de crecimiento vegetativo y aumento relevante de potencia y las compensaciones por uso y reserva de locales.

Por otro lado, es necesario destacar que la ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, así como a las insta/acione5 de transporte de gas natural, reguladas en el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.

En lo relativo a la seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, deberán estar de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sectorial que resulta de aplicación, y, en concreto a:

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC- RAT 01 a 23.

#### 4.17 Condiciones de Red Eléctrica de España

Las líneas existentes propiedad de Red Eléctrica de España que discurren por la zona Sur del ámbito son:

- Línea aérea de transporte de energía eléctrica 220 kV, La Estrella-Morata.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica 220 kV, La Estrella-"T" Vicálvaro.

Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, *"queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección"*.

La citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m. a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, deberá solicitarse la zona de influencia entre los apoyos afectados a REE, aportando información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

#### 4.18 Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

##### 4.18.1 Condiciones generales

###### Nuevas urbanizaciones

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el art. 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

###### Carácter separativo de las redes de saneamiento

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

### **Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico**

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### **Afección a los cauces receptores**

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

### **Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana**

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

### **Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración**

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el art.100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

La Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Asimismo, el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el art. 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.



Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (BOE nº180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

#### 4.19 Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE)

1. La disminución de suelo forestal provocada por la presente Modificación Puntual debe ser compensada, a cargo del promotor, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o al cuádruple de la ocupada, en función de la fracción de cabida cubierta de arbolado. La consideración de terreno forestal se debe hacer de acuerdo con la definición del art. 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
2. Se deberá prospectar, antes del inicio de las actuaciones previstas, la zona para intentar localizar ejemplares de *Cynara tournefortii* (morra), que aparece recogido como especie críticamente amenazada a nivel estatal. En el caso de que se localicen ejemplares de esa especie, se pondrá en conocimiento del Área de Conservación de Flora y Fauna para proceder conforme tal unidad señale.
3. Los proyectos de urbanización y edificación posteriores deberán estudiar específicamente la presencia de yesos, sea diseminada o en pequeños niveles, para evitar posibles daños en la urbanización y la construcción derivados de las posibles deficiencias en la capacidad de carga, el drenaje y los problemas de asentamiento de los terrenos afectados.
4. Se deberán valorar en los proyectos de urbanización y edificación posteriores los posibles impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos frente a procesos de degradación, erosión y deslizamiento, así como las eventuales repercusiones sobre el ciclo hidrogeológico (aguas superficiales y subterráneas) de los movimientos de tierras asociados a la ejecución, a fin de corregirlos, en su caso, de la manera oportuna.
5. Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
6. De acuerdo con los informes del Área de Sanidad Ambiental, se atenderá a las siguientes cuestiones (ya recogidas en el punto 4.14. *Condiciones del Área de Sanidad Ambiental, de la Dirección General de Salud Pública de la CAM, de la Normativa del presente Documento III*):
  - En las conexiones previstas con la red de agua de abastecimiento municipal, 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. Asimismo, conforme a la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos antes de la puesta en funcionamiento.
  - Se deberán definir las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) a aplicar, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, con objeto de proteger la población próxima de la contaminación por polvo, ruido, partículas, plagas, etc., particularmente en el entorno del centro sanitario.
  - En las zonas verdes proyectadas se deberá evitar la plantación de determinadas especies que pueden generar problemas de alergias en la población (principalmente, plátano, olivo y arizónicas), seleccionando especies no alergénicas.
  - Si se optara por utilizar agua regenerada para el riego, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 162/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud pública.
  - No podrán reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, el riego de campos deportivos, el baldeo de viales, etc., si no dispone del correspondiente informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad.

- En el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá quedar recogido el impacto y las Mejores Tecnologías Disponibles a aplicar para la vigilancia y control de plagas (roedores, artrópodos y fauna silvestre sinantrópica).
  - Las torres de refrigeración; condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse, a través de su reflejo en normativa, las Mejores Técnicas Disponibles (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...), con objeto de reducir su contaminación polvo y evitar la proliferación de Legionella y, por lo tanto, el riesgo de transmisión a la población. Además, se deberá Informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de legionelosis.
  - En cuanto a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del Real/ Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones o las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/ 23/2002, de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.
7. Medidas acústicas preventivas:
- En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
  - Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
  - Deberá colocarse capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario, que deberá ser objeto de las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del material drenante.
  - Deberán adoptarse las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.
  - Se emplearán dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, tales como:
    - o Dispositivos relacionados con el trazado en planta:
      - Miniglorietas.
      - Retranqueos.
      - Zigzags.
      - Modificación de intersecciones en T.
    - o Dispositivos relacionados con el trazado en alzado:
      - Lomos.
      - Almohadas.
      - Mesetas.
      - Mesetas en intersecciones.

- Dispositivos relacionados con la sección transversal:
      - Martillos.
      - Isletas separadoras.
      - Estrechamientos puntuales.
  - Se recomienda realizar nuevos estudios acústicos en la fase de proyecto de urbanización de cada ámbito, de manera que se confirme el diagnóstico obtenido en este documento. En el caso de que las medidas adoptadas no fueran suficientes se deberá contemplar la nueva situación.
  - En la fase de obras, además de las medidas preventivas citadas, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:
    - La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular el tráfico rodado. Al respecto, se considerarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales que figuran en la Tabla B del Real Decreto 1367/2007 a la hora de valorar el conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior de los recintos (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior etc.).
    - En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.
    - Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.
    - Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras
8. Para la instalación de estaciones radioeléctricas se deberá de cumplir lo establecido por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas; con el fin de garantizar la adecuada protección del medio ambiente y de la salud del público en general, se aplicarán los requisitos para la instalación de nuevas estaciones radioeléctricas que figuran en el Capítulo IV y Capítulo V del citado Real Decreto, en particular (determinaciones ya recogidas en el punto 4.11.6. *Instalaciones eléctricas y radioeléctricas*, de la Normativa del presente Documento III):
- La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
  - En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
  - De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
  - En el supuesto de instalación de varias estaciones radioeléctricas de diferentes operadores dentro de un mismo emplazamiento, los operadores se facilitarán mutuamente o a través del gestor del emplazamiento los datos técnicos necesarios para realizar el estudio de que el conjunto de instalaciones del emplazamiento no supera los niveles radioeléctricos máximos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 1066/2003



- De acuerdo con los informes de 20 de mayo de 2015 y 30 de agosto de 2018, de REE, se tendrán en cuenta las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV, La Estrella-Morata y La Estrella-T de Vicálvaro y sus instalaciones, de forma que cualquier afección sobre ellas deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
  - Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".
  - La citada franja, señalada por REE, tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, REE solicita que, para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se les solicite la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.
  - Se estará, asimismo, a los informes de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Transición Ecológica cuyas determinaciones se incluyen en el punto 4.16 de la presente Normativa.
9. Respecto a la calidad de los suelos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto (medida ya recogida en el punto 4.15. *Condiciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la CAM*, de la Normativa del presente Documento III).
10. Vigilancia ambiental (determinaciones ya recogidas en el punto 4.11.9. *Vigilancia ambiental*, de la Normativa del presente Documento III):
- De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.
  - Al respecto, de conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera, "*Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid*", las funciones del órgano sustantivo corresponden a la Consejería competente en materia de medio ambiente.
  - A tales efectos, el Ayuntamiento deberá remitir al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, de carácter como mínimo, anual, sobre el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y del resto de medidas ambientales previstas.
  - La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:
    - o Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
    - o Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
    - o Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
    - o Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.

- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en la DAE fueran insuficientes.
- En cualquier caso, la aplicación de todas las medidas ambientales reflejadas en el estudio ambiental estratégico y en la Normativa Urbanística, así como las derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), junto con el sistema de indicadores ambientales propuesto, deberá tener un reflejo documental, fácilmente trazable en los distintos instrumentos de desarrollo y ejecución que deriven de la presente Modificación Puntual y aparecer de manera detallada en los correspondientes informes de seguimiento.
- Igualmente, se determina la obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra que asegure, por un lado, que las medidas previstas en el presente documento de Modificación Puntual y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.
- En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.
- La Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

#### **4.20 Determinaciones de Coordinación, Gestión y Ejecución**

Las presentes normas se establecen en garantía y aseguramiento del adecuado desarrollo del AA-Barrio de El Jarama y constituyen obligaciones resultantes del planeamiento y vinculantes para la Junta de Compensación que se constituya en el citado ámbito, de conformidad con lo previsto en el art. 183 ■Reglamento de Gestión Urbanística.

No obstante, podrán ser objeto de modificación por razón de prevalencia o mejora del interés público mediante acuerdo plenario adoptado con el mismo régimen de mayoría exigido para la adopción de la presente Modificación, atendiendo a la competencia municipal en materia de gestión y ejecución del planeamiento.

##### **4.20.1 Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación del AA-Barrio de El Jarama**

###### **1. Compensación forestal.**

De conformidad con el condicionante referido en la Declaración de Impacto Ambiental, donde se señala como área a compensar de conformidad con lo previsto en el 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, el suelo actualmente clasificado como Suelo No ■Urbanizable de Especial Protección Ecológica afectado por el desarrollo del ámbito, esto es, la superficie de la Actuación Aislada A.Ais-3, la superficie de 1.381 m<sup>2</sup> deberá ser compensada por el AA-Barrio de El Jarama.

###### **2. Vinculación de la urbanización del AA-Barrio de El Jarama a la ejecución y urbanización de las Actuaciones Aisladas.**

De conformidad con el art. 99 de la LSCM, el AA-Barrio de El Jarama se podrá desarrollar por fases o unidades funcionales independientes, de acuerdo con la programación contenida en el *Documento III. Ordenación Pormenorizada del AA-Barrio de El Jarama*, de la presente Modificación.

No obstante, la urbanización y edificación del AA-Barrio de El Jarama deberá coordinarse con la obtención y ■urbanización de la A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 para garantizar la viabilidad de la funcionalidad de cada una de ellas, del siguiente modo:

- Fase 1 del AA-Barrio de El Jarama: Podrá solicitarse, previa garantía legalmente prevista, la ■simultaneidad de la urbanización y edificación.
- Fase 2 del AA-Barrio de El Jarama: No podrá solicitarse la simultaneidad de la urbanización y edificación hasta que no se haya obtenido y ejecutado la A.Ais-1 y la A.Ais-2. Una vez obtenida y urbanizada esta última, podrá comenzarse la edificación de la Fase 2 del AA-Barrio de El Jarama sin que puedan obtenerse licencias de primera ocupación de edificios hasta que no se haya obtenido y ejecutado la ■urbanización de la A.Ais-3.

3. De conformidad con lo previsto en el art. 99 LSCM, el plazo máximo para la gestión y ejecución del AA-Barrio de El Jarama será de 8 años, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito.

En todo caso, las obras de urbanización del ámbito deberán comenzar en el plazo máximo de un año, contado desde esa misma fecha.

#### 4.20.2 Condiciones de coordinación para la ejecución de la urbanización y edificación de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) vinculadas al AA-Barrio de El Jarama

1. Las obras de urbanización de la A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 se definirán detalladamente en cada proyecto de obras de urbanización, que deberá ajustarse en todo caso a las determinaciones de la presente Modificación del PGOU para las secciones tipo viarias, que se detallan a continuación:
  - A.Ais-1 y A.Ais-2: La sección mínima orientativa, a definir exactamente por el Proyecto de Obras, será de 16 metros, distribuidos en acera de 3,00 m, banda arbolada de 1,00 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, banda arbolada de 1,00 m, pista ciclable de 1,50 m y acera de 3,00 m.
  - A.Ais-3: La sección mínima orientativa, a definir exactamente por el Proyecto de Obras, será de 20 metros, distribuidos en acera de 1,80 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, mediana de 1,00 m, calzada de 2 carriles de 6,50 m, protección y pista ciclable de 2,20 m y acera de 2,00 m..
2. La obtención, ejecución y urbanización de la A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3 se llevará a cabo por expropiación forzosa por razón de urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 138.1 a) de la LSCM, con la finalidad de obtener los viales que conectaran la ciudad de Coslada con el nuevo AA-Barrio de El Jarama y que tiene a estos efectos naturaleza de dominio público de uso público, así como efectuar la urbanización del mismo en suelo urbano consolidado como Actuación Aislada.

*“Artículo 138. Supuestos expropiatorios.*

*1. Sin perjuicio de su juego como consecuencia de la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento urbanístico y en el seno de los restantes sistemas de ejecución en los supuestos previstos en la presente Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:*

*a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos.*

*A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en los terrenos necesarios los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.*

*(...)*

*2. La delimitación del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en los supuestos previstos en las letras a) y b) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.”*

3. La obtención, ejecución, urbanización y cesión de los viales urbanizados de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) a favor del Ayuntamiento de Coslada se configura como carga real del ámbito AA-Barrio de El Jarama y se materializará mediante la formalización del acta de recepción definitiva de cada obra de urbanización suscrita entre la representación legal de la Junta de Compensación y la representación legal del Ayuntamiento de Coslada, de conformidad con lo previsto en el art. 135 LSCM:

*“Artículo 135. Recepción de las obras de urbanización.*

- 1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.*
  - 2. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejál en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.*
  - 3. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.*
  - 4. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.*
  - 5. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:*
    - a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.*
    - b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.*
  - 6. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.*
  - 7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.*
  - 8. En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.”*
4. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento de la carga anteriormente indicada, de conformidad con el art. 3 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, REF), se considerará:
- Expropiante: el Ayuntamiento de Coslada
  - Beneficiaria: La Junta de Compensación del Jarama al representar en parte el interés social de la conexión con la ciudad del ámbito del Jarama y reconocerse esta condición únicamente respecto de las propiedades de los tres ámbitos que se encuentra inseparablemente adscritos al del ámbito del Jarama.
- Las facultades y obligaciones de la Junta de Compensación en esta condición serán las indicadas en el art. 5.2 del REF:
1. Como parte en el expediente expropiatorio, impulsar el procedimiento e informar a su arbitrio sobre las incidencias y pronunciamientos del mismo.
  2. Formular la relación a que se refiere el artículo 17 de la Ley.
  3. Convenir libremente con el expropiado la adquisición amistosa a que se refiere el artículo 24 de la Ley.
  4. Actuar en la pieza separada de justiprecio, a los efectos de presentar la hoja de aprecio a que se refiere el artículo 30 de la Ley, y de aceptar o rechazar la valoración propuesta por los propietarios.
  5. Pagar o consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio.



6. Abonar las indemnizaciones de demora que legalmente procedan por retrasos que le sean imputables.
7. Las obligaciones y derechos derivados de la reversión
8. Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en este Reglamento de expropiación forzosa.

De modo singular se entenderá que es obligación de la Junta de Compensación del AA-Barrio de El Jarama ceder al Ayuntamiento de Costada los viales de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) una vez urbanizados estos.

La obligación de obtener y ejecutar la urbanización de las Actuaciones Aisladas (A.Ais-1, A.Ais-2 y A.Ais-3) se considerará una carga del AA-Barrio de El Jarama.

De modo subsidiario, y para el caso de que no fuera posible ejecutar las Actuaciones Aisladas en el modo arriba establecido, el Ayuntamiento podrá repercutir el coste de la expropiación y urbanización a los a los propietarios que conforman el AA-Barrio de El Jarama (o Junta de Compensación), y hasta el máximo legal posible, en concepto de contribuciones especiales, considerando a estos últimos propietarios especialmente beneficiados.

- Expropiados:

- o En la A.Ais-1 y A.Ais-2 se considerará como expropiados a los titulares u ocupantes legales, a los que se garantizará por el beneficiario el derecho al realojo, de conformidad con las previsiones del art. 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - o En el A.Ais-3 será, en todo caso, la Comunidad de Madrid como titular de un bien patrimonial desafectado de la naturaleza de vía pecuaria por la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana y, sin perjuicio del deber de su titular de repercutir la indemnización a los titulares de derechos reales o intereses económicos afectados directos conforme a la ley de expropiación forzosa que puedan concurrir sobre dicho ámbito espacial.
5. El procedimiento de expropiación será el previsto en la vigente Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa, con las especialidades previstas en la LSCM; en especial, conforme a esta última, serán aplicables los arts. 140 a 142 y 240 respecto del pago de justiprecio, determinación del mismo por mutuo acuerdo, previsión de pago en especie e intervención del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid:

*“Artículo 140. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.*

*En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva del justiprecio corresponderá al Jurado de Expropiación competente.*

*Artículo 141. Mutuo acuerdo: Bonificaciones.*

*1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justiprecio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.*

*2. La aceptación por los expropiados, en el plazo concedido al efecto, del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 por 100.*

*Artículo 142. Pago del justiprecio en especie.*

*El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, con determinada edificabilidad en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.*

(...)

#### Artículo 240. Jurado Territorial de Expropiación.

1. *El Jurado Territorial de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid especializado en materia de expropiación forzosa, Está adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actúa en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.*
2. *El Jurado Territorial de Expropiación actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones, sean o no por razón de la ordenación urbanística, cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad de Madrid o uno de los municipios de la misma.*
3. *El Jurado Territorial de Expropiación dispondrá de un plazo máximo de cuatro meses para notificar los acuerdos que adopte, a contar desde el día siguiente al de la entrada del expediente completo en el registro.*  
(...)"

#### 4.20.3 Condiciones para la ejecución de la circunvalación de conexión del AA-Barrio de El Jarama con la M-45

1. La obtención, ejecución y urbanización de la circunvalación de conexión con la M-45 se realizará por el Ayuntamiento de Coslada mediante Expropiación Forzosa, atendiendo a la naturaleza del mismo como Sistema General previsto en el vigente PGOU y resultando obtenible por este sistema en el tramo coincidente con el ámbito delimitado denominado "La Barrancosa".
2. No obstante lo anterior, el coste de la expropiación será repercutido a favor de los propietarios de las Unidades de Ejecución de los ámbitos de la Barrancosa y Barrio de El Jarama, a los que se les considerará, en todo caso, propietarios especialmente beneficiarios por las obras y, considerando, sustituto del contribuyente, en caso de que así se constituyan, en todo caso, a las Juntas de Compensación de dichas Unidades de Ejecución.

El art. 198 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, señala:

##### "Artículo 198

1. *El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.*
3. *Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 de la Ley del Suelo."*

#### 4.21 Normas particulares de las zonas de ordenanza

A los efectos de aplicación de esta normativa particular, el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada se divide en las siguientes zonas:

- Residencial Multifamiliar Libre (RML).
- Residencial Multifamiliar Protegida (RMP).
- Terciario (T).
- Servicios de Infraestructura (SI).
- Equipamiento (EQ).
- Zona Verde (ZV).
- Red Viaria (RV).

Estas zonas vienen definidas gráficamente en el *plano O.1. Zonificación*, cuantificadas en el punto 2.5. *Cuadro resumen de la ordenación* y reguladas a través de las presentes normas particulares.

#### 4.21.1 Zona Residencial Multifamiliar Libre (RML)

##### Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano *O.1. Zonificación* de la presente Ordenación Pormenorizada como Residencial Multifamiliar Libre (RML).

##### Carácter

Corresponde a las superficies que se desarrollan en edificación abierta, aislada o adosada, o en manzana cerrada, y que se destinan a uso de vivienda multifamiliar en régimen libre.

##### Condiciones de diseño urbano

##### Tipología de edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta, aislada o adosada, o en manzana cerrada.

El aprovechamiento permitido podrá materializarse en varias edificaciones de distinta tipología, siempre y cuando no se incumpla en ninguna de ellas los parámetros obligados por la presente norma zonal.

##### Alineaciones exteriores

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Red Viaria y Alineaciones

##### Retranqueos mínimos

Retranqueo a linderos laterales: cinco metros (5,00 m).

Retranqueo a linderos de fondo: cinco metros (5,00 m).

No obstante, en las manzanas señaladas en el *plano O.1. Zonificación*, será obligado alinear la planta baja de la edificación a viario, suprimiendo el retranqueo. En estas fachadas, las plantas superiores a la baja se retranquearán obligatoriamente cinco metros (5,00 m) de la alineación a viario. Sobre el forjado de techo de la planta baja de uso no residencial, podrán establecerse terrazas vinculadas obligatoriamente al uso de las plantas superiores del edificio.

La parte de la planta baja alineada a las Avdas. Aleu y Riera y Marie Curie se destinará obligatoriamente a usos no residenciales.

Se permitirá el adosamiento entre edificaciones, previo acuerdo de los propietarios, que deberá inscribirse en Registro.

##### Parcelación

La parcela mínima será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>).

Se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de veinte metros (20,00 m).

##### Separación entre edificios

Cuando se desarrollen varias edificaciones en una misma parcela, su separación será igual o superior a diez metros (10,00 m), medida en la perpendicular a la línea de fachada.

La separación estipulada en el párrafo anterior no podrá ser, en ningún caso, inferior a seis metros (6,00 m).

##### Cerramientos

Los cerramientos de parcela no podrán tener una altura superior a tres metros (3,00 m), medidos desde la rasante del lindero.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Los cerramientos deberán ser homogéneos estéticamente.

##### Accesos

Con carácter general y en relación tanto a la ubicación de las edificaciones en las parcelas como a la disposición de las distintas piezas de servicio a las viviendas (portales, escaleras, ascensores, zonas comunes, garajes, etc.) se atenderá a la seguridad y a su adecuada iluminación y específicamente a evitar situaciones que pudieran favorecer cualquier tipo de agresión o acoso sexual.

##### Espacios libres y zonas verdes

Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios de escasa visibilidad que favorezcan cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos y privados.

##### Condicionantes de aprovechamiento

##### Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela será del 50% de su superficie neta.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal para cada uno de los grados.

**Edificación bajo rasante**

Se permite la construcción de plantas bajo rasante, con un 100% de ocupación, que podrán destinarse a garajes, trasteros e instalaciones.

**Alturas máximas**

La medición de las alturas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 de las NNUU del PGOU de Coslada.

La altura máxima se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de fachada, desde la rasante de acera o, en su caso, la del terreno, hasta la cara inferior del forjado del último piso.

Sobre esta altura máxima únicamente se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda un metro y sesenta centímetros (1,60 m) sobre la máxima fijada.

Los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo a lo estipulado en las NNUU del vigente PGOU de Coslada (artículo 3.4).

El número máximo de plantas será de siete (7), con una altura máxima a cornisa de veintidós metros (22,00 m). Sobre esta altura se permitirán áticos con una altura máxima de tres metros (3,00 m) a cara inferior de su forjado de techo, que deberán estar retranqueados un mínimo de tres metros (3,00 m) de las fachadas a espacio público.

**Edificabilidad máxima y número de viviendas**

Se establece una edificabilidad máxima en cada manzana, tanto para el uso residencial como para el resto de usos compatibles de la presente ordenanza, y un número de viviendas, que se desglosa en la siguiente tabla:

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m²s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m²c)		Nº VIVIENDAS	m²c/viv
RML.1	7.824	RML	Residencial Multifamiliar Libre	19.026	17.776	186	95,6
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.250		
RML.2	10.017	RML	Residencial Multifamiliar Libre	24.458	22.758	238	95,6
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.700		
RML.3	10.061	RML	Residencial Multifamiliar Libre	24.558	22.858	239	95,6
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.700		
RML.4	9.697	RML	Residencial Multifamiliar Libre	23.731	22.031	230	95,8
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.700		
RML.5	11.251	RML	Residencial Multifamiliar Libre	27.165	25.562	267	95,7
			Otros (terciario, comercial, etc)		1.603		
RML.6	5.186	RML	Residencial Multifamiliar Libre	12.732	11.782	123	95,8
			Otros (terciario, comercial, etc)		950		
RML.7	4.540	RML	Residencial Multifamiliar Libre	11.265	10.315	108	95,5
			Otros (terciario, comercial, etc)		950		
RML.8	4.109	RML	Residencial Multifamiliar Libre	9.335		98	95,3
RML.9	5.573	RML	Residencial Multifamiliar Libre	12.662		132	95,9
RML.10	6.553	RML	Residencial Multifamiliar Libre	14.888		155	96,1
RML.11	6.991	RML	Residencial Multifamiliar Libre	15.883		166	95,7
RML.12	6.023	RML	Residencial Multifamiliar Libre	13.684		143	95,7
RML.13	6.955	RML	Residencial Multifamiliar Libre	15.801		165	95,8
RML.14	3.023	RML	Residencial Multifamiliar Libre	6.868		72	95,4
RML.15	4.113	RML	Residencial Multifamiliar Libre	9.345		98	95,4

El Proyecto de Reparcelación definirá las parcelas y la edificabilidad de cada una de ellas con la condición de que la suma de las edificabilidades de las parcelas no supere la máxima establecida para la totalidad de la manzana.

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 3.5.3 de las NNUU del vigente PGOU de Coslada.

En el caso de conversión de edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial en estas manzanas, se permitirá incrementar tanto la edificabilidad máxima como el nº de viviendas asignado la manzana, en las cuantías que se determinen en el correspondiente Plan Especial.

**Condiciones de uso**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del PGOU de Coslada.



**Uso predominante**

Residencial Multifamiliar, en régimen libre.

**Usos compatibles**Aparcamiento y Garaje

Categorías: AP.2 "Aparcamientos subterráneos"

Localización: Categoría AP.2: Planta sótano.

Comercial

Categorías: C-1: Comercio Minorista y superservicio.

C-2: Supermercados.

Localización: Planta baja y exclusivamente en parcelas con aprovechamiento terciario.

### Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros

**Categorías:** HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, discobares, pubs, restaurantes, café-cantantes, café-teatro, salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar, discotecas, salas de fiesta con espectáculo.

**Localización:** Planta baja y exclusivamente en parcelas con aprovechamiento terciario.

### Docente

**Categorías:** DO-2: Guarderías y preescolar, solo si disponen de superficie al aire libre en el patio de manzana o espacios libres exteriores amplios y soleados en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.  
DO-3 Academias de idiomas, de oposiciones, enseñanza de adultos y similares.

**Localización:** Planta baja.

### Deportivo

**Categorías:** D.0: Deportes vinculados al uso residencial.  
D.1: Deportes sin espectadores.

**Localización:** Espacio libre de parcela.

### Oficinas

**Categorías:** O.1: Oficinas profesionales.  
O.2: Resto de oficinas.

**Localización:** Categoría O-1: Planta baja y plantas superiores a la baja.  
Categoría O-2: Planta baja y exclusivamente en parcelas con aprovechamiento terciario.

### Sanitario

**Categorías:** S.2: Clínicas y policlínicas.  
S.5: Consultas médicas.  
S.6: Oficinas de Farmacia.

**Localización:** Categoría S-2: Planta baja y plantas superiores a la baja, ligado a la planta baja y sin acceso independiente desde la calle.  
Categoría S.5: Planta baja y plantas superiores a la baja.  
Categoría S.6: Planta baja y exclusivamente en parcelas con aprovechamiento terciario.

### Servicios Administrativos

**Categorías:** A-1: Administración.

**Localización:** Planta baja y exclusivamente en parcelas con aprovechamiento terciario.

Podrán implantarse Centros de transformación en esta Zona de Ordenanza, cuya superficie podrá segregarse de la parcela original, sin necesidad de cumplir los parámetros establecidos en el epígrafe de parcela mínima.

### **Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

### **Dotación de plazas de aparcamiento**

Se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

No obstante, la dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a las exigencias establecidas en las NNUU del PGOU de Coslada vigente para cada uno de los usos.

#### 4.21.2 Zona Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)

##### Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano *O.1. Zonificación* de la presente Ordenación Pormenorizada como Residencial Multifamiliar Protegido (RMP).

##### Carácter

Corresponde a las superficies que se desarrollan en edificación abierta, aislada o adosada, o en manzana cerrada, y que se destinan a uso de vivienda multifamiliar con algún tipo de protección pública.

##### Normativa de aplicación

Las edificaciones cumplirán las condiciones relativas a dimensiones de espacios, accesos, usos y cualquier otra limitación establecida en la normativa para la regulación de las viviendas sujetas a protección pública.

##### Condiciones de diseño urbano

###### Tipología de edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta, aislada o adosada, o en manzana cerrada. El aprovechamiento permitido podrá materializarse en varias edificaciones de distinta tipología, siempre y cuando no se incumpla en ninguna de ellas los parámetros obligados por la presente norma zonal.

###### Alineaciones exteriores

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Red Viaria y Alineaciones.

###### Retranqueos mínimos

Retranqueo a linderos laterales: cinco metros (5,00 m).

Retranqueo a linderos de fondo: cinco metros (5,00 m).

No obstante, en las manzanas señaladas en el *plano O.1. Zonificación*, será obligado alinear la planta baja de la edificación a viario, suprimiendo el retranqueo. En estas fachadas, las plantas superiores a la baja se retranquearán obligatoriamente cinco metros (5,00 m) de la alineación a viario. Sobre el forjado de techo de la planta baja de uso no residencial, podrán establecerse terrazas vinculadas obligatoriamente al uso de las plantas superiores del edificio.

La parte de la planta baja alineada a las Avdas. Aleu y Riera y Marie Curie se destinará obligatoriamente a usos no residenciales.

Se permitirá el adosamiento entre edificaciones, previo acuerdo de los propietarios, que deberá inscribirse en Registro.

###### Parcelación

La parcela mínima será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>).

Se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de veinte metros (20,00 m).

###### Separación entre edificios

Cuando se desarrollen varias edificaciones en una misma parcela, su separación será igual o superior a diez metros (10,00 m), medida en la perpendicular a la línea de fachada.

La separación estipulada en el párrafo anterior no podrá ser, en ningún caso, inferior a seis metros (6,00 m).

###### Cerramiento

Los cerramientos de parcela no podrán tener una altura superior a tres metros (3,00 m), medidos desde la rasante del lindero.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Los cerramientos deberán ser homogéneos estéticamente.

###### Accesos

Con carácter general y en relación tanto a la ubicación de las edificaciones en las parcelas como a la disposición de las distintas piezas de servicio a las viviendas (portales, escaleras, ascensores, zonas comunes, garajes, etc.) se atenderá a la seguridad y a su adecuada iluminación y específicamente a evitar situaciones que pudieran favorecer cualquier tipo de agresión o acoso sexual.

###### Espacios libres y zonas verdes

Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten espacios de escasa visibilidad que favorezcan cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos y privados.

## Condicionantes de aprovechamiento

### Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela será del 55% de su superficie neta.

La ocupación máxima permitida no podrá superar, en ningún caso, las limitaciones impuestas por los retranqueos a linderos permitidos por la norma zonal.

### Edificación bajo rasante

Se permite la construcción de plantas bajo rasante, con un 100% de ocupación, que podrán destinarse a garajes, trasteros e instalaciones.

### Altura máxima

La medición de las alturas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 de las NNUU del PGOU de Coslada.

La altura máxima se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de fachada, desde la rasante de acera o, en su caso, la del terreno, hasta la cara inferior del forjado del último piso.

Sobre esta altura máxima únicamente se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda un metro y sesenta centímetros (1,60 m) sobre la máxima fijada.

Los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo estipulado en las NNUU del vigente PGOU de Coslada (artículo 3.4).

El número máximo de plantas será de ocho (8), con una altura máxima a cornisa de veinticinco metros (25,00 m). Sobre esta altura se permitirán áticos con una altura máxima de tres metros (3,00 m) a cara inferior de su forjado de techo, que deberán estar retranqueados un mínimo de tres metros (3,00 m) de las fachadas a espacio público.

### Edificabilidad máxima, régimen de protección y número de viviendas

Se establece una edificabilidad máxima, un régimen de protección y un número de viviendas en cada manzana, que se desglosa en la siguiente tabla:

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)		Nº VIVIENDAS	m <sup>2</sup> c/viv
RMP.1	3.240	RMP	Residencial Multifamiliar VPPL	10.681		89	120,0
RMP.2	5.084	RMP	Residencial Multifamiliar VPPL	16.759		139	120,6
RMP.3	6.716	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	30.431	29.561	314	94,1
			Otros (terciario, comercial, etc)		870		
RMP.4	7.352	RMP	Residencial Multifamiliar VPPL	24.961	24.236	202	123,6
			Otros (terciario, comercial, etc)		725		
RMP.5	11.459	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	50.438		536	94,1
RMP.6	8.948	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	39.385		419	94,0
RMP.7	6.012	RMP	Residencial Multifamiliar VPPB	26.462		281	94,2

El Proyecto de Reparcelación definirá las parcelas y la edificabilidad de cada una de ellas con la condición de que la suma de las edificabilidades de las parcelas no supere la máxima establecida para la totalidad de la manzana.



La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 3.5.3 de las NNUU del vigente PGOU de Coslada.

### Condiciones de uso

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del PGOU de Coslada.

### Uso predominante

Residencial Multifamiliar, en régimen de protección pública.

### Usos compatibles para todas las manzanas

#### Aparcamiento y Garaje

Categorías: AP.2 "Aparcamientos subterráneos"  
Localización: Categoría AP.2: Planta sótano.

#### Deportivo

Categorías: D.0: Deportes vinculados al uso residencial.  
D.1: Deportes sin espectadores.  
Localización: Espacio libre de parcela.

#### Oficinas

Categorías: O.1: Oficinas profesionales.  
Localización: Categoría O-1: Planta baja y plantas superiores a la baja.

Podrán implantarse Centros de transformación en esta Zona de Ordenanza, cuya superficie podrá segregarse de la parcela original, sin necesidad de cumplir los parámetros establecidos en el epígrafe de parcela mínima.

### Usos compatibles para las manzanas con edificabilidad terciaria

#### Comercial

Categorías: C-1: Comercio Minorista y superservicio.  
C-2: Supermercados.  
Localización: Planta baja.

#### Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros

Categorías: HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, discobares, pubs, restaurantes, café-cantantes, café-teatro, salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar, discotecas, salas de fiesta con espectáculo.  
Localización: Planta baja.

#### Docente

Categorías: DO-2: Guarderías y preescolar, solo si disponen de superficie al aire libre en el patio de manzana o espacios libres exteriores amplios y soleados en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.  
DO-3 Academias de idiomas, de oposiciones, enseñanza de adultos y similares.  
Localización: Planta baja.

Oficinas

Categorías: O.2: Resto de oficinas.  
Localización: Planta baja.

Sanitario

Categorías: S.2: Clínicas y policlínicas.  
S.5: Consultas médicas.  
S.6: Oficinas de Farmacia.  
Localización: Planta baja.

Servicios Administrativos

Categorías: A-1: Administración.  
Localización: Planta baja.

**Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

**Dotación de plazas de aparcamiento**

Se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

No obstante, la dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a las exigencias establecidas en las NNUU del PGOU de Coslada vigente para cada uno de los usos.

#### 4.21.3 Zona Terciario (T)

##### Ámbito

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada como Terciario (T).

##### Carácter

Corresponde a las superficies que se desarrollan en edificación abierta, aislada o adosada, o en manzana cerrada, y que se destinan a usos terciarios y/o comerciales.

##### Condiciones de diseño urbano

##### Tipología de edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta, aislada o adosada, o en manzana cerrada.

##### Alineaciones exteriores

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Red Viaria y Alineaciones

##### Retranqueos mínimos

Retranqueo a linderos laterales:

- Para las manzanas T.1. y T.5, cinco metros (5,00 m). Se permitirá el adosamiento entre edificaciones, previo acuerdo de los propietarios, que deberá inscribirse en Registro.
- Para las manzanas T.2, T.3 y T.4, será obligado el adosamiento lateral, suprimiendo el retranqueo.

Retranqueo a fachada y lindero de fondo:

- Para las manzanas T.1. y T.5, cinco metros (5,00 m) a viario y a lindero de fondo.
- Para las manzanas T.2, T.3 y T.4, será obligado alinear la edificación al viario, así como el adosamiento al lindero de fondo, suprimiendo el retranqueo.

##### Parcelación

La parcela mínima será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).

Se deberá poder inscribir un círculo con un diámetro mínimo de veinte metros (20,00 m).

##### Separación entre edificios

Cuando se desarrollen varias edificaciones en una misma parcela, su separación será igual o superior a la semisuma de sus alturas máximas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Coslada, medida en la perpendicular a la línea de fachada.

La separación estipulada en el párrafo anterior no podrá ser, en ningún caso, inferior a cinco metros (5,00 m).

##### Cerramientos

En caso de edificación abierta, los cerramientos de parcela no podrán tener una altura superior a tres metros (3,00 m), medidos desde la rasante del lindero.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Los cerramientos deberán ser homogéneos estéticamente.

### Condicionantes de aprovechamiento

#### Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre parcela neta será:

- En las manzanas T.1 y T.5: el 50% de la superficie neta.
- En las manzanas T.2, T.3 y T.4: el 100% de la superficie neta.

#### Edificación bajo rasante

Se permite la construcción de plantas bajo rasante, con un 100% de ocupación, que podrán destinarse a garajes e instalaciones.

#### Alturas máximas

La medición de las alturas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 de las NNUU del PGOU de Coslada.

La altura máxima se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de fachada, desde la rasante de acera o, en su caso, la del terreno, hasta la cara inferior del forjado del último piso.

Sobre esta altura máxima únicamente se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda un metro y sesenta centímetros (1,60 m) sobre la máxima fijada.

Los distintos supuestos de desniveles y diferencias de cotas en rasantes de calles se resolverán de acuerdo con lo estipulado en las NNUU del vigente PGOU de Coslada (artículo 3.4).

El número máximo de plantas será de dos (2), con una altura máxima a cornisa de trece metros (13,00 m). Sobre esta altura se permitirán, para las manzanas T.2, T.3 y T.4, se permite la ejecución de áticos con una altura máxima de tres metros (3,00 m) a cara inferior de su forjado de techo, que deberán estar retranqueados un mínimo de tres metros (3,00 m) de la fachada principal a viario público.

En el caso de las manzanas T.2, T.3 y T.4, se permitirá desmontar el terreno de forma que la construcción desarrollada actúe como muro de contención del desnivel del terreno natural. La superficie de cubierta generada en estas manzanas podrá ajardinarse total o parcialmente, destinarse a zonas de estancia de carácter peatonal, instalaciones deportivas descubiertas o la instalación de pérgolas o terrazas con cerramientos ligeros.

#### Edificabilidad máxima

Se establece una edificabilidad máxima en cada manzana, que se desglosa en la siguiente tabla:

MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
T.1	4.500	T	Terciario	2.475
T.2	1.787	T	Terciario	3.217
T.3	2.518	T	Terciario	4.532
T.4	2.657	T	Terciario	4.783
T.5	4.500	T	Terciario	2.475

El Proyecto de Reparcelación definirá las parcelas y la edificabilidad de cada una de ellas con la condición de que la suma de las edificabilidades de las parcelas no supere la máxima establecida para la totalidad de la manzana.

La superficie computable a efectos de edificabilidad se regirá por lo dispuesto en el punto 3.5.3 de las NNUU del vigente PGOU de Coslada.



### Condiciones de uso

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del PGOU de Coslada.

### Uso predominante

Terciario.

### Usos compatibles

#### Aparcamiento y Garaje

- Categorías: Categoría AP.1 "Aparcamientos en superficie"  
Categoría AP.2 "Aparcamientos subterráneos. Garajes en Planta Baja"
- Localización: Categoría AP.1: En los espacios libres de parcela o en la planta baja.  
Categoría AP.2: En planta baja o planta sótano.
- Condiciones de compatibilidad: Deberá existir acceso independiente desde viario público.

#### Almacenes

En cualquier categoría, siempre que estén vinculados al uso predominante.

#### Terciario Industrial

#### Docente

- Categorías: DO-2: Guarderías y preescolar, solo si disponen de superficie al aire libre en el patio de manzana o espacios libres exteriores amplios y soleados en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.  
DO-3 Academias de idiomas, de oposiciones, enseñanza de adultos y similares

#### Deportivo

- Categorías: D.0: Deportes vinculados al uso residencial.  
D.1: Deportes sin espectadores.

#### Sanitario

- Categorías: S.2: Clínicas y policlínicas.  
S.5: Consultas médicas.  
S.6: Oficinas de Farmacia.

#### Servicios Administrativos

- Categorías: A-1: Administración.  
A-3.1: Comisarías y similares.

#### Socio-Cultural

Podrán implantarse Centros de transformación en esta Zona de Ordenanza, cuya superficie podrá segregarse de la parcela original, sin necesidad de cumplir los parámetros establecidos en el epígrafe de parcela mínima.

### Usos prohibidos.

El resto de los usos.

### Dotación de plazas de aparcamiento

Se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

No obstante, la dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a las exigencias establecidas en las NNUU del PGOU de Coslada vigente para cada uno de los usos.

**4.21.4 Zona Servicios de Infraestructura (SI)****Ámbito**

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada como Servicios de Infraestructura (SI).

**Carácter**

Corresponde a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales.

**Condiciones de diseño urbano**

No se definen retranqueos a calle ni a lindero.

No se define ni parcela mínima ni frente mínimo a viario.

**Condicionantes de aprovechamiento**

La ocupación y la altura máxima serán aquellas necesarias para el correcto funcionamiento de la infraestructura.

En estas superficies la edificabilidad no computa como edificabilidad lucrativa, por estar destinada a elementos de infraestructura.

**Condiciones de uso****Uso predominante**

Infraestructuras básicas.

**Dotación de plazas de aparcamiento**

Se estará a lo establecido en las Norma Reguladoras de usos del PGOU de Coslada vigente, o normativa que le sustituya, así como a las exigidas por la normativa sectorial de aplicación. La dotación de plazas deberá resolverse en el interior de la parcela.

Pueden proyectarse plazas en la superficie que quede libre de edificación, siempre y cuando no invada los pasos de vehículos de bomberos exigidos por la normativa de aplicación.

**Zona Equipamiento (EQ)****Ámbito**

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a destinada a Equipamiento (EQ).

**Carácter**

Corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a diversos usos de equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales que constituyen las redes generales o locales.

**Condiciones de diseño urbano****Tipología de edificación**

Se permitirán las tipologías de edificación abierta o cerrada y aislada o adosada.

**Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5,00) metros a linderos, excepto para las parcelas ubicadas en ámbitos de edificación cerrada donde el retranqueo podrá suprimirse. Se permite alineación a vial.

Usos en el espacio del retranqueo a alineación exterior:

Permitidos: Carga y descarga, ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares.

No permitidos: Almacenamiento. Depósito de residuos no controlados.

**Parcelación**

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente documento, por tanto, será edificable la parcela que permita desarrollar el programa exigido por el uso previsto de acuerdo con las condiciones de las ordenanzas generales y la normativa de carácter estatal.

**Condicionantes de aprovechamiento****Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será hasta del 90%.

**Edificación bajo rasante**

Se permite la construcción de plantas bajo rasante, con un 100% de ocupación, que podrán destinarse a garajes, trasteros e instalaciones.

**Altura máxima**

La altura del edificio se fijará en función del uso del mismo y la normativa específica de aplicación vigente.

Los elementos funcionales propios de la actividad que se implante podrán tener una altura superior al conjunto de la construcción, siempre que esté debidamente justificado.

**Edificabilidad máxima**

La superficie construida será la necesaria para desarrollar el programa rotacional proyectado de acuerdo con los parámetros establecidos por la normativa de aplicación en cada uso.

**Condiciones de uso**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del PGOU de Coslada.

**Uso predominante**

Uso Dotacional Asistencial, en todas sus categorías.

Uso Dotacional Deportivo, en todas sus categorías.

Uso Dotacional Docente, en todas sus categorías.

Uso Dotacional Religioso.

Uso Dotacional Sanitario

Uso Dotacional Socio-Cultural.

Dotacional Servicios Administrativos

En todas las parcelas de la Red de Equipamiento Local se admite como uso predominante el Uso Residencial Multifamiliar en régimen de protección pública; se trata, por tanto, de edificaciones residenciales de carácter social, de titularidad pública, ejecutadas sobre suelo municipal.

Dado que se trata de Viviendas Públicas, en aplicación del art. 36.2.c).2º de la LSCM, no existe disminución del estándar de Redes Públicas de Equipamientos / Servicios Locales en el ámbito.

Este uso podrá implantarse siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Para la implantación de este uso deberá redactarse, de acuerdo con el art. 50.1.a) de la LSCM, un Plan Especial para la parcela, que establezca el número exacto de alojamientos, así como sus condiciones de ordenación.
- Estas condiciones de ordenación (edificabilidad, alineaciones, alturas, número de plantas, condiciones de parcelación, ocupación máxima, separación entre edificios, retranqueos, condiciones estéticas y dotación de aparcamientos) que se definan en el Plan Especial, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las definidas para la Zona Residencial Multifamiliar Protegida (RMP) de la presente Normativa.
- Por último, el/los Plan/es Especial/es que se redacte/n deberá/n justificar la existencia de equipamiento de carácter comunitario, educativo y sanitario en cuantía suficiente para acoger la demanda de los nuevos habitantes, consecuencia de la implantación de este uso, así como que las infraestructuras existentes sean suficientes para dar servicio a los nuevos alojamientos.

Condiciones particulares: Las establecidas en el capítulo correspondiente de las Condiciones Particulares del Uso Dotacional y de Servicios de las Normas Generales del vigente PGOU y todas las determinaciones de la normativa sectorial que fuesen de aplicación.

**Usos complementarios**

Los ligados fundamentalmente al uso predominante, sin entrada independiente desde el exterior.



**Usos compatibles****Aparcamiento y Garaje**

- Categorías: Categoría AP.1 "Aparcamientos en superficie"  
Categoría AP.2 "Aparcamientos subterráneos. Garajes en Planta Baja"  
Categoría AP.3 "Aparcamientos en plantas superiores a la baja"
- Localización: Categoría AP.1: En los espacios libres de parcela o en la planta baja.  
Categoría AP.2: En planta baja o planta sótano.  
Categoría AP.3: En plantas superiores a la baja.

Podrán implantarse Centros de transformación en esta Zona de Ordenanza, cuya superficie podrá segregarse de la parcela original.

**Usos prohibidos**

El resto de los usos.

**Dotación de plazas de aparcamiento**

Se estará a lo establecido en las Norma Reguladoras de usos del PGOU de Coslada vigente, o normativa que le sustituya, así como a las exigidas por la normativa sectorial de aplicación. La dotación de plazas deberá resolverse en el interior de la parcela.

Pueden proyectarse plazas en la superficie que quede libre de edificación, siempre y cuando no invada los pasos de vehículos de bomberos exigidos por la normativa de aplicación.

### Normativa específica para la parcela del Hospital Universitario del Henares

Esta normativa es de aplicación exclusivamente para la parcela donde se implanta el Hospital Universitario del Henares.

Se trata del texto normativo aprobado en el Plan Especial que permitió la implantación del Hospital, que se incorpora en la presente Ordenación Pormenorizada.

#### Parámetros urbanísticos

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 50%.

Altura máxima: Seis (6) plantas y veinticinco metros (25,00 m).

Retranqueos mínimos: Se establece un retranqueo mínimo de veinte metros (20,00 m), para la edificación hospitalaria, pudiéndose edificar en el área de movimiento comprendida entre los seis (6,00) y los veinte metros (20,00 m) de retranqueo, edificaciones auxiliares de la edificación principal hospitalaria, que tendrán, en la ocupación de dicha área de movimiento, un máximo de tres (3) plantas y doce metros (12,00 m) de altura.

El retranqueo será medido desde el plano de fachada, de cualquiera de las edificaciones, hasta el lindero de parcela, que será al menos de H/2, medido desde la fachada hasta el eje de la calle a la que de frente cada plano de edificación.

La altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a cuarenta metros (40,00 m), se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a cuarenta metros (40,00 m).

El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente, por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura máxima en metros, ni la expresada en número de plantas, serán rebasadas en ninguno de los escalonamientos definidos en el punto anterior.

Aunque se señala como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que no es obligado alcanzarla.

Por encima de la altura máxima permitida podrán admitirse con carácter general, además de las vertientes de cubierta, la construcción de casetas de ascensores, remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco centímetros (375 cm), respecto de la altura de cornisa.

Los aparcamientos cerrados y cubiertos, situados en sótano, así como los cuartos de instalaciones, situados en cualquier planta, no computarán superficie.

Los aparcamientos o instalaciones deportivas o de cualquier clase, situados al aire libre y sin cubrir, no computarán ocupación de parcela ni edificabilidad.

Se permite aumentar la altura máxima fijada, por necesidades de la actividad o por criterios de implantación en el solar, previa autorización del Pleno del Ayuntamiento.

Salvo lo que se oponga a lo dispuesto en la presente Norma Particular, será de aplicación la Normativa General y las Ordenanzas del uso Dotacional Sanitario, del PGOU de Coslada.

#### Dotación de aparcamiento

La dimensión de la parcela permite la implantación de amplias áreas de aparcamiento y servicios que posibilitan no congestionar las áreas urbanas próximas.

Se establece una dotación mínima de mil veinticinco plazas de aparcamiento (1.025), coincidente con la dotación prevista por el Programa Funcional del Nuevo Hospital.

La dotación mínima de aparcamiento será, en cualquier caso, superior a 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **4.21.6 Zona Verde (ZV)**

##### **Ámbito**

Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a destinada a Zonas Verdes (ZV).

##### **Condiciones**

Las condiciones de esta zona se remiten a la Norma Urbanística N-ZV.1 del PGOU de Coslada.

En todo caso, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que los espacios libres públicos sean seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad que creen las condiciones adecuadas, para todas las personas, sin distinción de género, sexo o edad, atendiendo especialmente a las familias, niñas y niños y personas mayores.

En aquellas zonas verdes coincidentes con hábitats de interés comunitario 1520\* Vegetación gipsicola mediterránea (Gypsophiletalia) y 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, deberá preservarse la vegetación existente, característica de las formaciones vegetales establecidas en la Directiva 92/43/CEE, y las actuaciones a realizar en las mismas no supondrán, en ningún caso, un riesgo para su conservación.

#### **4.21.7 Zona Red Viaria (RV)**

##### **Ámbito**

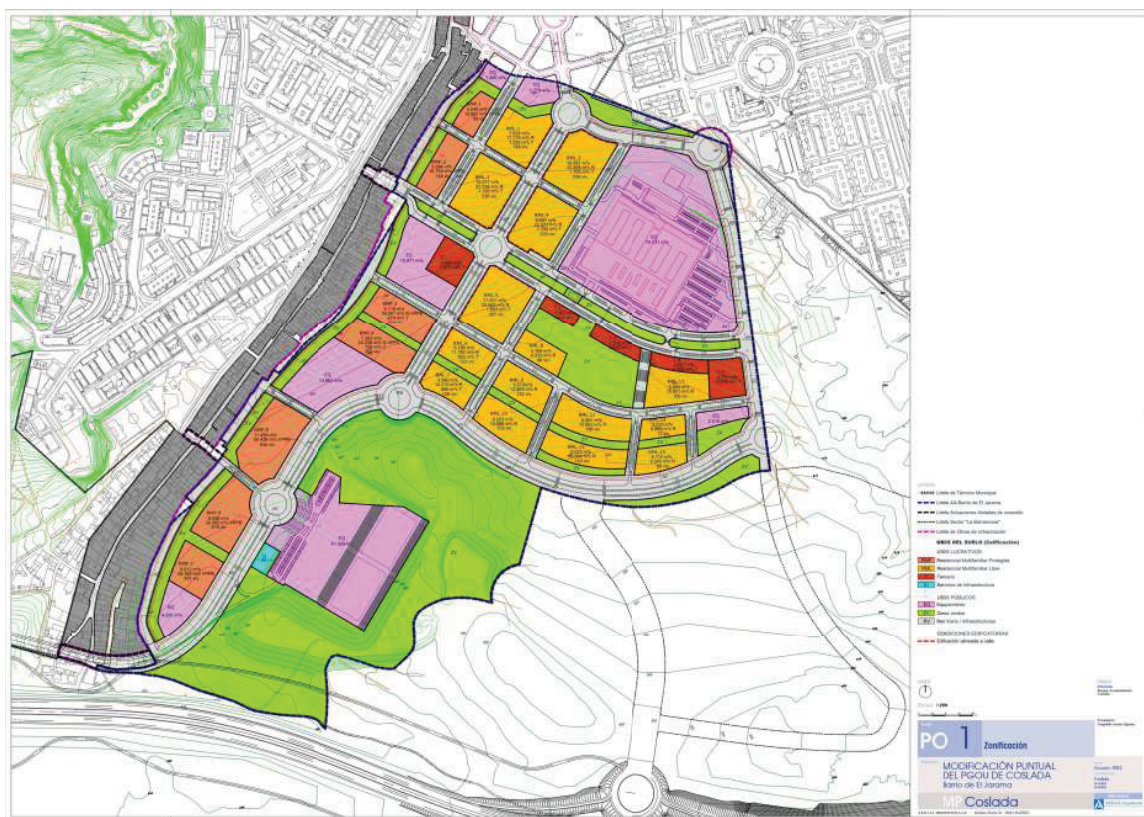
Esta Normativa Particular se aplicará a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona destinada a destinada a Red Viaria (RV).

##### **Condiciones**

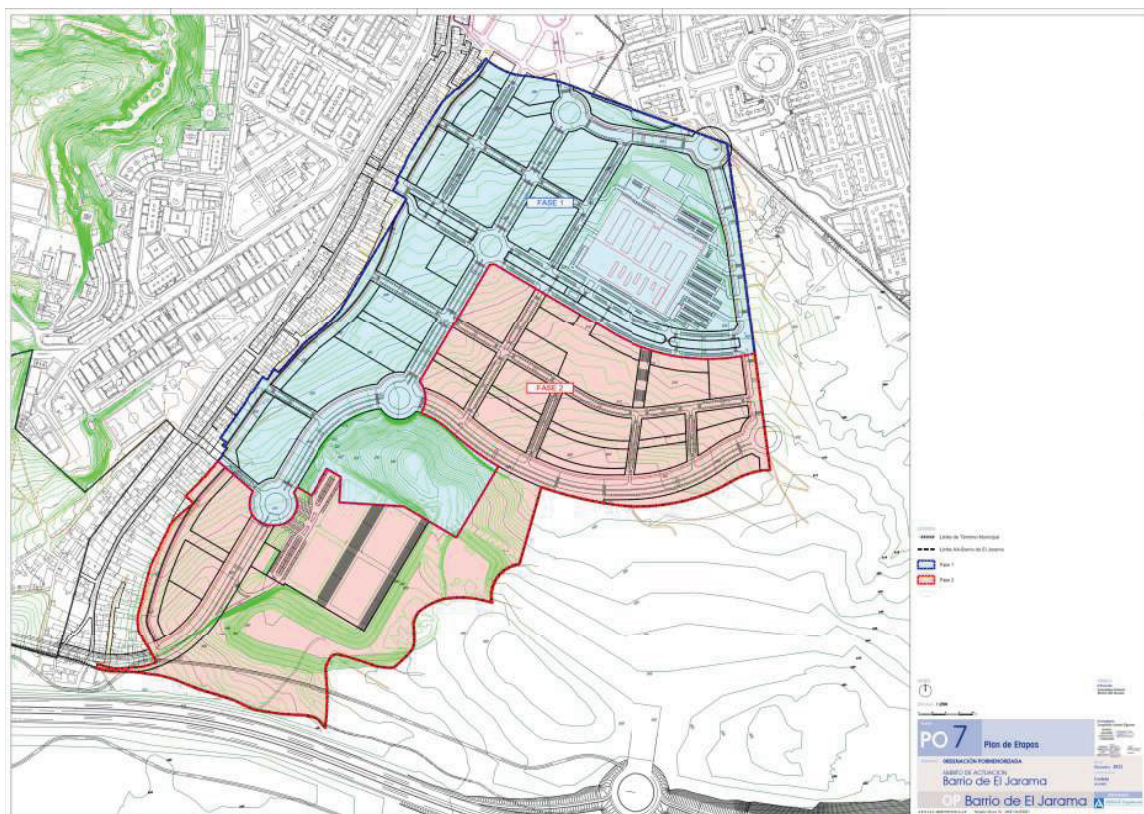
Las condiciones de esta zona se remiten a la Norma Urbanística N-RV del PGOU de Coslada.

Se prestará especial atención, en el diseño, la ejecución y señalización de la red viaria (tanto de tráfico rodado, como peatonal, carril bici, plataformas de transporte, etc.), para su utilización por todos los colectivos, sin distinción de género ni edad, de forma que sean especialmente accesibles, bien iluminadas y seguras para la población dependiente (niñas y niños, personas mayores y personas con movilidad reducida).

**PLANO DE ZONIFICACIÓN.**



**PLANO DE ETAPAS**





Documento IV.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

## 5. Introducción

El objeto del presente Catálogo es la protección y conservación de los bienes incluidos en él que, por sus valores culturales y arqueológicos son susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 34, 55 y 61 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Planeamiento Urbanístico, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento. Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural, Bien de Interés Patrimonial, Yacimiento Arqueológico o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

## 6. Clasificación de los bienes catalogados y determinaciones

Dado que en el ámbito de la presente Modificación sólo existen elementos arqueológicos, se establece una única clasificación, la **protección de las zonas con restos arqueológicos**, que se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el presente Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

## 7. Listado del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

7.1. **Zonas con restos arqueológicos**

Un yacimiento arqueológico es el emplazamiento o unidad geomorfológica que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada, para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológicas.

Su protección se regula según los artículos 2.1, 12, 14, 16.1 y 16.2 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid remitió listado de los Yacimientos Arqueológicos Documentados existentes en el ámbito del AA-“Barrio de El Jamara”, que se reproduce a continuación:

CÓDIGO	NOMBRE	SITUACIÓN	ELEMENTO
CM/ 0079/353	Carretera de Mejorada	Coslada	Yacimiento arqueológico documentado
CM/ 0079/762	Carretera de Mejorada	Coslada/ Madrid	Yacimiento arqueológico documentado
CM/ 0079/763	Carretera de Mejorada	Coslada/ Madrid	Yacimiento arqueológico documentado

Para estos Yacimientos Arqueológicos Documentados se ha realizado una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico (Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), cuya tramitación se incorpora en el *Anexo I. Tramitación arqueológica*, del presente documento, y que son:

- Solicitud de la Hoja Informativa a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, realizada el 3 de octubre de 2016 (Ref.: 03/347890.9/16).
- Solicitud de la Carta Arqueológica y Paleontológica y de los expedientes de actuaciones arqueológicas relacionados a la Dirección General de Patrimonio



Cultural de la Comunidad de Madrid, realizada el 3 de octubre de 2016 (Ref.: 03/347897.9/16).

- Emisión, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de la Hoja Informativa con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos, el 23 de diciembre de 2016 (Ref.: 03/468058.9/16).
- Presentación, en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, del Proyecto de Actuación Arqueológica (según Hoja Informativa), realizada el 7 de febrero de 2017 (Ref.: 03/059580.9/17).
- Emisión, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, del permiso de actuación arqueológica, el 3 de marzo de 2017 (Ref.: 03/102308.9/17).
- Presentación por ARQUEx, S.L. del Informe Final de Prospección Arqueológica, realizado el 14 de junio de 2017 (Ref.: 03/275449.9/17).
- Emisión, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de un requerido solicitando ampliar los trabajos arqueológicos presentados, el 23 de diciembre de 2016 (Ref.: 03/468058.9/16).
- Presentación por ARQUEx, S.L. de la Documentación requerida al Informe de Prospección Arqueológica conforme al requerido la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, el 10 de octubre de 2017 (Ref.: 49/227986.9/17).
- Resolución favorable por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en base a la Memoria, emitida el 17 de abril de 2018 (Ref.: 09/559361.9/18).

En base a los trabajos arqueológicos realizados, que se incluyen en el *Anexo II. Informe de Prospección Arqueológica* del presente documento, se encontraron 4 hallazgos arqueológicos, que se enumeran a continuación:

ELEMENTO	FICHA	COORDENADAS ETRS 89	YACIMIENTO	HALLAZGO	USO DEL SUELO
Hallazgo 1	Ficha 8	X: 454793, Y: 4473876	CM/0079/763	Restos industria lítica rodada	Zona Verde
Hallazgo 2	Ficha 9	X: 454860, Y: 4473911	CM/0079/763	Restos industria lítica rodada	Zona Verde
Hallazgo 3	Ficha 10	X: 454935, Y: 4473926	CM/0079/763	Restos industria lítica rodada	Zona Verde
Hallazgo 4	Ficha 11	X: 454860, Y: 4473911	CM/0079/353	Restos industria lítica rodada	Zona Verde

La localización gráfica de estos hallazgos, así como sus fichas se incorporan dentro del citado *Anexo II. Informe de Prospección Arqueológica*.

#### 8. Normativa de Protección Arqueológica

De acuerdo con lo indicado en la Resolución favorable emitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid el 17 de abril de 2018 (Ref.: 09/559361.9/18), se establece la siguiente normativa de protección arqueológica:

1. Se protegerán las zonas con restos arqueológicos (según Informe Arqueológico: Área A, Plano 3), concretamente los Hallazgos 1 (Ficha 8), 2 (Ficha 9), 3 (Ficha 10) y 4 (Ficha 11), con manta geotextil y una capa de arenas limpias de un espesor suficiente y adecuado que evite cualquier tipo de afección a los bienes patrimoniales.
2. Estas zonas con restos arqueológicos quedarán ordenadas como zonas verdes. De tal manera, en estas zonas verdes, los elementos que se incorporen a las mismas (ya sea arbolado, plantas, mobiliario urbano, etc.), su afección al subsuelo deberá ser mínima (nunca superior a 30 cm), para que estos elementos no afecten a los bienes patrimoniales.

3. Para el resto del ámbito se realizará un control y seguimiento arqueopaleontológico de los movimientos de tierra durante la fase de construcción, conforme al informe sectorial emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad el 30 de septiembre de 2015 (Ref.: 03/323993.9/15) y que en la 1ª prescripción de su conclusión decía:

*" ... 1ª. El documento urbanístico deberá recoger el Bien del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid denominado "Carretera de Mejorada" y en el futuro desarrollo urbanístico se deberán llevar a cabo las actuaciones de control y seguimiento arqueopaleontológico de los movimientos de tierras derivados del proyecto de obra ... "*

*Para lo cual, se deberá solicitar la preceptiva autorización a la Dirección General de Patrimonio Cultural, según el art. 30 de la Ley 312013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid".*

Lo que se hace público para general conocimiento.

Coslada, a 22 de mayo de 2023.—El alcalde-presidente, Ángel Viveros Gutiérrez.

(03/8.770/23)

