

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

25

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

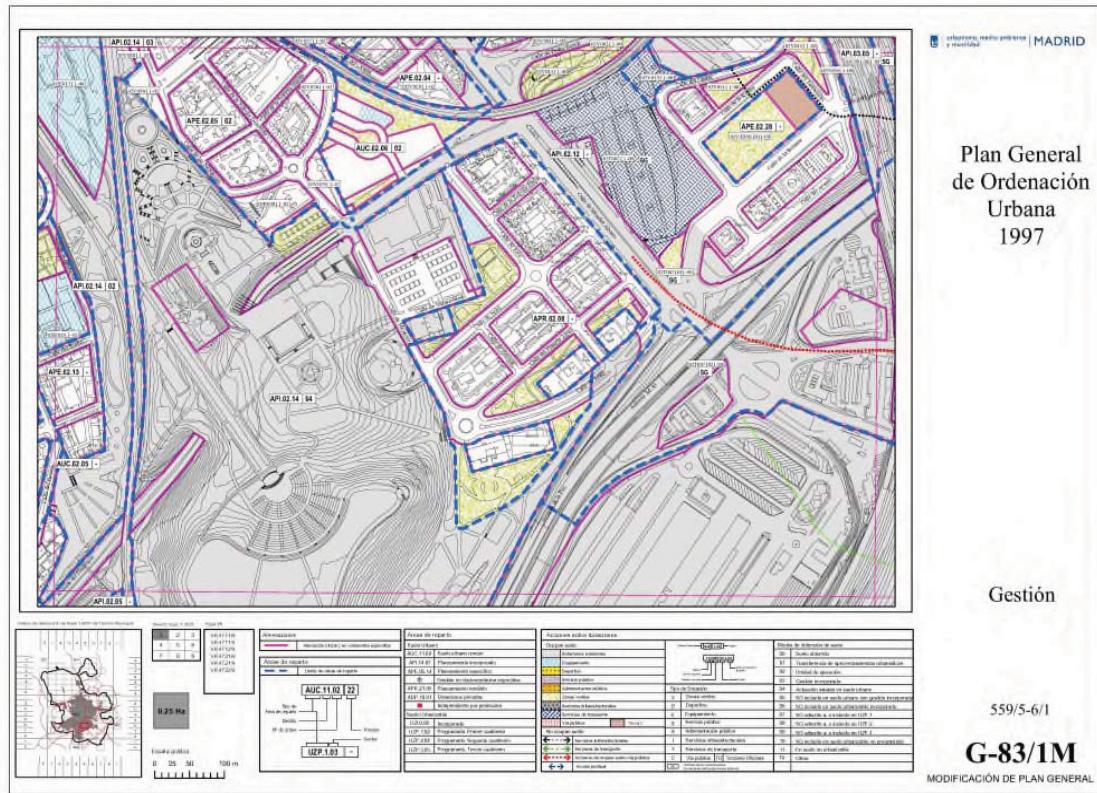
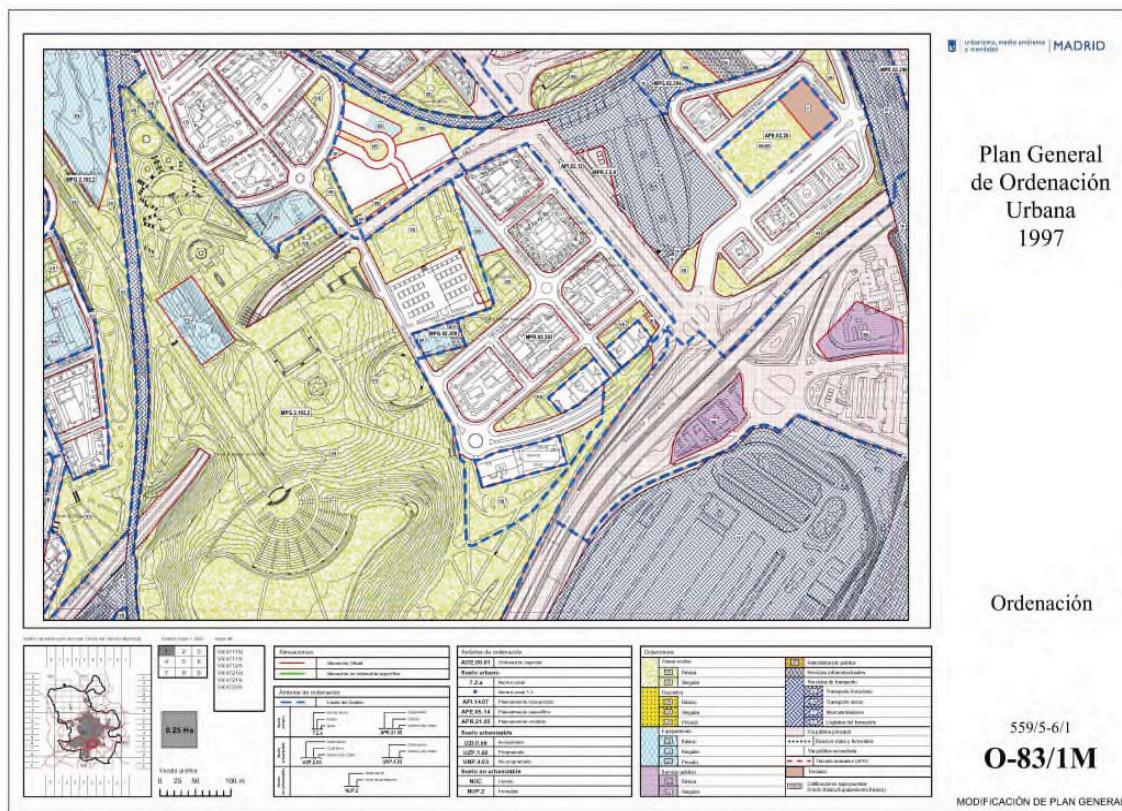
Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, para la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, en el Distrito de Arganzuela. Expediente 135-2020-02126.

Con fecha 7 de febrero de 2024, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adopta acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, en el Distrito de Arganzuela.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 15 de febrero de 2024 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, número 39).

Según el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el contenido íntegro de la parte del Plan que exija la legislación de Régimen Local. Es por lo que mediante el siguiente anuncio se procede a dar cumplimiento al mismo publicando la normativa urbanística aplicable, que es la siguiente.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PROPUESTA PLAN GENERAL



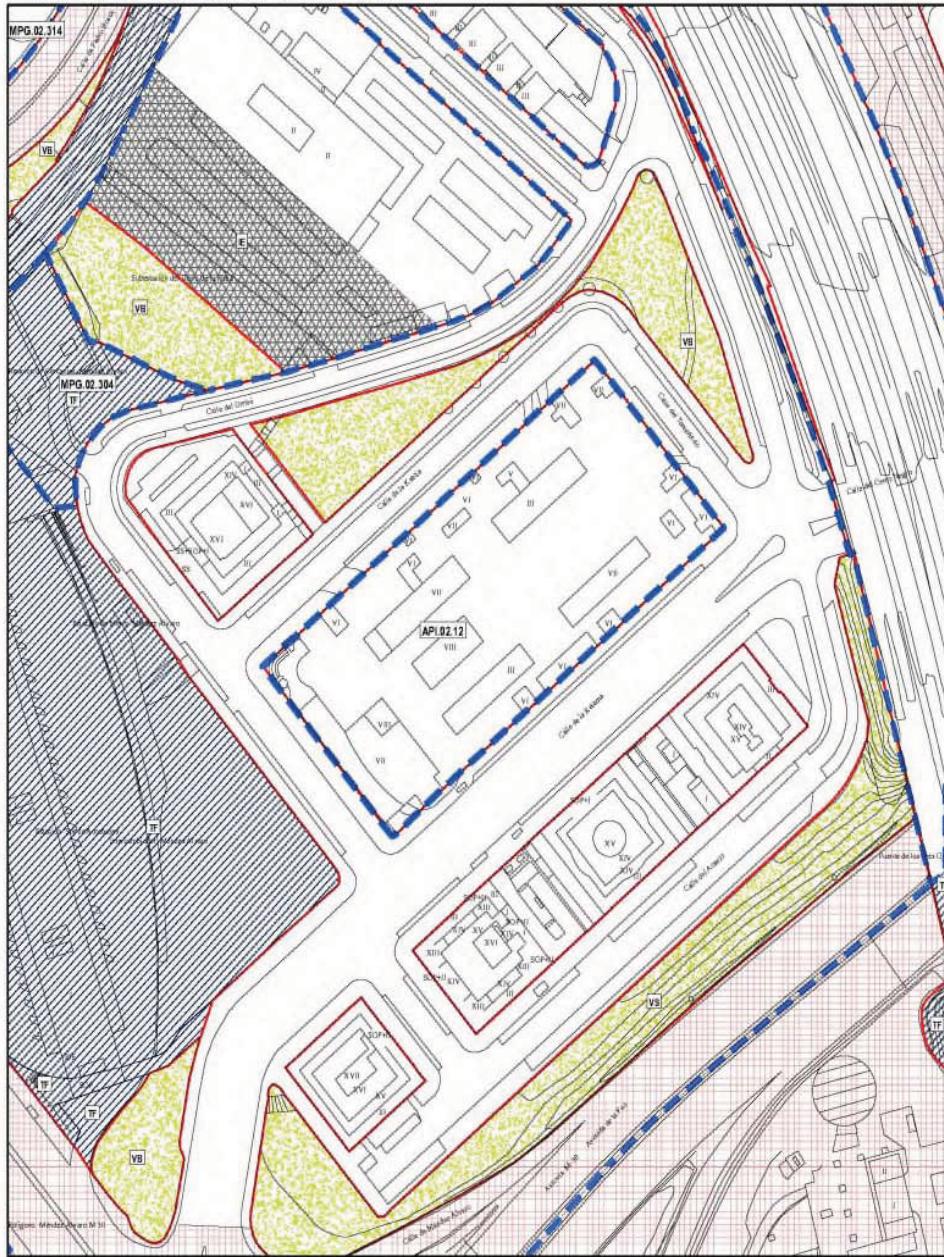
FICHAS APE 02.28

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN . SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Código de Plan General	APE.02.28
Nombre:	NUEVO SUR-MÉNDEZ ÁLVARO
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM-9/2001)
Distrito: 02. ARGANZUELA	Hoja referencia del Plan General: O-083/1
Situación en el municipio	
MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL	

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN . SUELO URBANO

Áreas de planeamiento específico	APE
Código de Plan General	APE.02.28
Nombre:	NUEVO SUR-MÉNDEZ ÁLVARO
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM-9/2001)
Distrito: 02. ARGANZUELA	Hoja referencia del Plan General: O-083/1

Delimitación del ámbito de actuación



ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Código de Plan General	APE.02.28
Nombre:	NUEVO SUR-MÉNDEZ ÁLVARO
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97)/ ORDENACIÓN PORMENORIZADA (LSCM-9/2001)
Distrito: 02. ARGANZUELA	Hoja referencia del Plan General: O-083/1

Ordenación propuesta del ámbito de actuación

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Condiciones particulares	
Código de Plan General	APE.02.28
Nombre:	NUEVO SUR MENDEZ ALVARO
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Distrito: 02. ARGANZUELA	O-83/1
Superficie del ámbito (m ²)	11.811,29
Uso global / característico:	SERVICIOS TERCIARIOS
Usos cualificados	DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS SERVICIOS TERCIARIOS
Objetivos de ordenación	
1. REGENERACIÓN, RENOVACIÓN Y MEJORA DEL ESPACIO URBANO DEL ÁMBITO.	
2. AMPLIACIÓN DE LA RED DE DOTACIONES MEDIANTE LA NUEVA IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS Y ESPACIOS LIBRES.	
3. FIJACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ACORDES CON EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.	
4. OPORTUNIDAD DE IMPLANTAR UNA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MÁS ACORDE AL USO TERCARIO EN SU CLASE DE OFICINAS.	
Gestión	
Área de reparto:	APE.02.28
Nº de unidades de ejecución:	0
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada m ² cug/m ² s:	4,383
Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar m ² c/m ² s:	4,208
Superficies estimadas de suelo actuales (m²)	
SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES	0
SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES	11.811,29
Superficies de suelo de usos lucrativos (m²)	
RESIDENCIAL	0
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	3.311,29
DEPORTIVO PRIVADO	0
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0
Total superficies de usos lucrativos:	3.311,29
Edificabilidades de usos lucrativos (m²c)	
RESIDENCIAL	0
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	51.776,54
OTROS (DOTACIONAL)	0
Total edificabilidad de usos lucrativos:	51.776,54
Superficies de suelo de usos dotacionales públicos de la red local (m²)	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	8.500 (*)
DEPORTIVO PÚBLICO	0
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	(*)
SERVICIOS PÚBLICOS	0
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0
SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	0
SERVICIOS DE TRANSPORTES	0
VÍAS PÚBLICAS	0
Total superficies usos dotacionales públicos:	8.500 (*)
(*) SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO DE MADRID LA PARCELA DE 8.500 M ² S DESTINADO A USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS. EN ESTA PARCELA SE DETERMINAN CALIFICACIONES URBANÍSTICAS SUPERPUESTAS, CON LA CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE LOCAL EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO DOTACIONAL A CONSTRUIR QUE, A SU VEZ, CONTARÁ CON HASTA DOS PLANTAS DE EQUIPAMIENTO Y UNA DE DOTACIÓN OBLIGATORIA DE GARAJE-APARCAMIENTO, PARA ELLO SE FORMALIZARÁ UN CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 244.B), DE LA LEY DEL SUELO 9/2001.	

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. SUELO URBANO

Áreas de planeamiento específico	APE
Condiciones particulares	
Código de Plan General	APE.02.28
Nombre:	NUEVO SUR MENDEZ ALVARO
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Distrito: 02. ARGANZUELA	O-83/1

Determinaciones estructurantes y de ordenación pormenorizada

1. DEMOLICIÓN DE LA ACTUAL EDIFICACIÓN DE USO TERCARIO COMERCIAL Y LA DIVISIÓN DE LA PARCELA 8 DEL API 02.12 SEGÚN EL PLANO DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO, PO-02 ALINEACIONES Y RASANTES Y PO-03 Y PO-04. CALIFICACIÓN.
2. LOS USOS CUALIFICADOS DEL ÁMBITO SON LOS DE DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS Y EL DE SERVICIOS TERCIARIOS EN SU CLASE DE OFICINAS, SIENDO ESTE ÚLTIMO EL USO CUALIFICADO CARACTERÍSTICO.
3. LA PARCELA P1, CALIFICADA CON EL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS EN SU CLASE DE ZONA VERDE NIVEL BÁSICO, SE REGULA DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO III DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA MPG.
4. LA PARCELA P2, CALIFICADA CON EL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS, CUYA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA ES DE EDIFICACIÓN AISLADA EN BLOQUE ABIERTO DE GRAN ALTURA, SE REGULA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA MPG.
- A. CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA P1 – USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS.**
1. LA PARCELA P1 DE 8.500 M² DE SUPERFICIE SE DIVIDE EN DOS FINCAS MEDIANTE CALIFICACIONES SUPERPUERTAS. EL AYUNTAMIENTO DE MADRID RECIBE ESTA PARCELA COMO CESIÓN DE LA RED LOCAL, URBANIZADA Y LIBRE DE CARGAS EN EJECUCIÓN DE LA MPG:
- A. CALIFICADA EN SUPERFICIE CON EL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS EN SU CLASE DE ZONA VERDE NIVEL BÁSICO, A COTA +/-0 DESDE LA CALLE DE OMBÚ.
- B. CALIFICADA A COTA 592,60 M DESDE LA CALLE DE LA RETAMA CON EL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS EN SU CLASE DE EQUIPAMIENTO NIVEL BÁSICO Y USO GARAJE APARCAMIENTO PARA DOTACIÓN DEL MISMO.
2. LA SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE SER OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES BAJO LA ZONA VERDE SERÁ LA CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE MOVIMIENTO AM-1 DELIMITADA EN EL PLANO PO-5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
3. LA SUPERFICIE TOTAL MÁXIMA EDIFICABLE DE LOS USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS A UBICAR BAJO LA ZONA VERDE ES DE 2 M²/M².
4. EL PROYECTO DE OBRAS QUE SE REALICE PARA EL DESARROLLO DE LA PARCELA P1 DETERMINARÁ LAS COTAS ALTIMÉTRICAS DE CONFORMIDAD CON EL PLANO A DE ALINEACIONES Y RASANTES.
5. EL PROYECTO DE OBRAS COMPRENDERÁ LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA VERDE, LA EJECUCIÓN DEL APARCAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE USOS DOTACIONALES BAJO DICHA ZONA VERDE.
- B. CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA P2 – USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.**
1. EL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN SU CLASE DE OFICINAS ES EL USO CUALIFICADO CARACTERÍSTICO.
2. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA DE LA PARCELA P2 ES DE CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y CUATRO (51.776,54) M² EDIFICABLES.
3. LA ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS ES VEINTISIETE (27).
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CAPÍTULO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA MPG.
5. CONDICIONES DE LOS USOS:
- USOS COMPATIBLES: DADA LA CONDICIÓN DE EDIFICIO HÍBRIDO QUE SE PERSIGUE, SE ESTABLECE UN SISTEMA DE USOS COMPATIBLES QUE POSIBILITE LA MEZCLA DE USOS SIN ALTERAR EL CARÁCTER DETERMINADO POR EL USO CUALIFICADO CARACTERÍSTICO.
- A. USOS ASOCIADOS: SEGÚN EL CAPÍTULO 7.2 DE LAS NNUU DEL PG97.
- B. USOS COMPLEMENTARIOS: SEGÚN ARTÍCULO 23.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA MPG.
- SE ADMITEN COMO USOS COMPLEMENTARIOS TODAS LAS CLASES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS (HOSPEDAJE, COMERCIAL, RECREATIVO, OTROS SERVICIOS TERCIARIOS) SIEMPRE QUE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 7.2.B) DE LAS NNUU DEL PG97, LA SUPERFICIE EDIFICADA DEL CONJUNTO DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS SEA INFERIOR O IGUAL AL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE LA SUPERFICIE EDIFICADA DEL EDIFICIO DONDE SE UBICAN Y CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:
 - USO DOTACIONAL PRIVADO EN LAS CLASES DE EQUIPAMIENTO Y DEPORTIVO, EN TODAS SUS CATEGORÍAS.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Condiciones particulares	
Código de Plan General	APE.02.28
Nombre:	NUEVO SUR MENDEZ ALVARO
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Distrito: 02. ARGANZUELA	O-83/1

C. USO ALTERNATIVO

- DOTACIONAL. EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
- TERCARIO COMERCIAL CON UN MÁXIMO DE 32.547 M² EDIFICABLES EN CUALQUIER SITUACIÓN.

D. USO DE GARAJE APARCAMIENTO

- A TODOS LOS EFECTOS, SERÁN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE APARCAMIENTO DE LAS NNUU DEL PG97.
- POR TRATARSE DE UN SUELO URBANO CONSOLIDADO, LA DOTACIÓN OBLIGATORIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SE REALIZARÁ DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 7.5.35 DE DICHAS NORMAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.

E. USOS AUTORIZABLES: NO SE CONTEMPLAN

6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES, SEGÚN CAPÍTULO VI Y VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA MPG.

Gestión

1. TENIENDO EN CUENTA LA TITULARIDAD ÚNICA DE LOS SUELOS Y LA INNECESARIDAD DE PROCEDER A UNA EQUIDISTRIBUCIÓN, SE REALIZARÁ MEDIANTE UNA ACTUACIÓN AISLADA SEGÚN EL ARTÍCULO 79.3 DE LA LSCM, QUEDANDO EN LA MEMORIA DE PLANEAMIENTO DEFINIDOS LOS DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.
2. GESTIÓN DEL ÁMBITO, SEGÚN CAPÍTULO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA MPG.

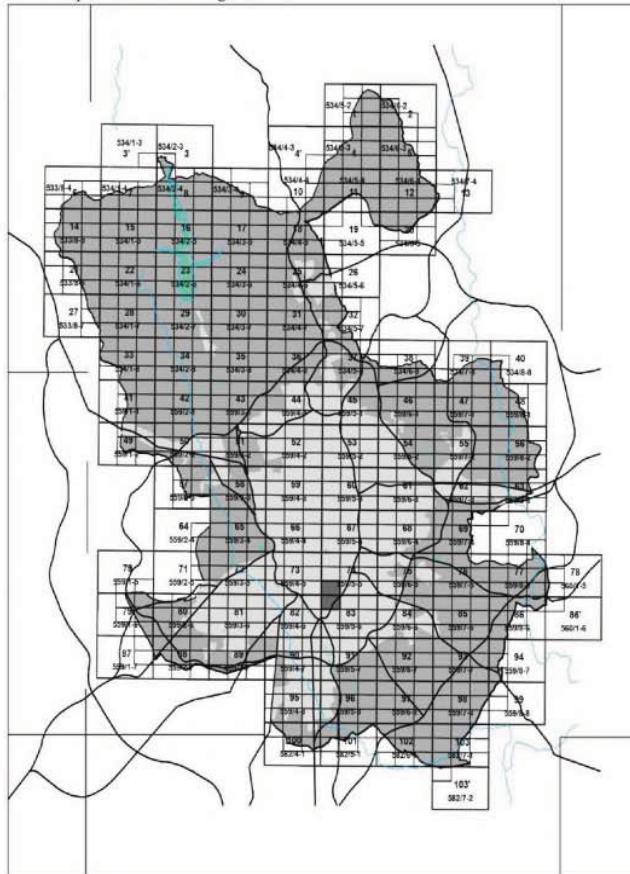
Observaciones y determinaciones complementarias

1. EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO (APE) SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.2.8 Y SIGUIENTES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PG97.
2. LA FICHA C) QUE DEFINE GRÁFICAMENTE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SE SUSTITUYE POR LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
3. SE CUMPLIRÁN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA CLPH SOBRE EL CONTROL ARQUEOLÓGICO DE TODOS LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

FICHAS API 02.12

FICHA DEL ÁREA HOMOGENEA/API.02.12	
Áreas de planeamiento incorporado	API
Código de Plan General:	API.02.12
Nombre del Área Homogénea (AH):	API 02.12 ESTACION SUR
Figura de ordenación:	MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL
Distrito: ARGANZUELA	Hoja referencia del Plan General: 74/ 7 83/ 1

Situación en el municipio del área homogénea



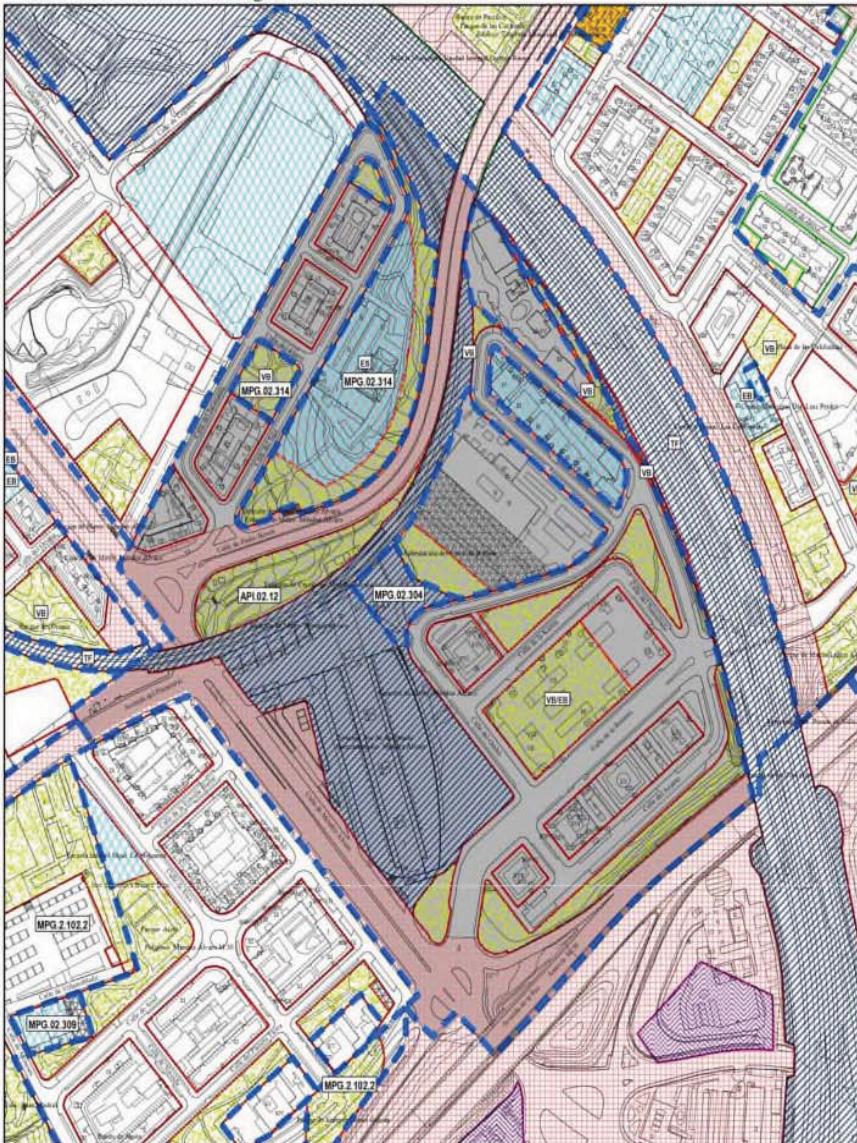
DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGENEA

TODAS LAS PARCELAS EN EL ÁREA HOMOGENEA (API 02.12), PERTENECEN A LA CLASE DE SUELO URBANO Y ALGUNOS EDIFICIOS SITUADOS EN EL INTERIOR DE SU ÁMBITO ESTÁN INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. DE ELLOS, EL PRINCIPAL ES LA SUBESTACIÓN CERRO DE LA PLATA, CON NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL, Y EL RESTO SE LOCALIZAN AL NORTE DEL ÁMBITO CON NIVEL DE PROTECCIÓN VOLUMÉTRICO.

USOS LUCRATIVOS CUALIFICADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
TERCIARIO OFICINAS	T1º PR 3/5 ESTACION SUR ORDENACIÓN PORMENORIZADA (APE 02.28)	SEGÚN PG-97
TERCIARIO COMERCIAL	T2º PR 3/5 ESTACION SUR	
RESIDENCIAL	R PR 3/5 ESTACION SUR	
DOTACIONAL PRIVADO	D PR 3/5 ESTACION SUR	
DOT. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES PRIVADO	SI PR 3/5 ESTACION SUR	

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA/API.02.12	
Áreas de planeamiento incorporado	API
Código de Plan General:	API.02.12
Nombre del Área Homogénea (AH):	API 02.12 ESTACION SUR
Figura de ordenación:	MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL
Distrito:	ARGANZUELA
Hoja referencia del Plan General:	74/ 7 83/ 1

Delimitación del área homogénea



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA/API.02.12		
Áreas de planeamiento incorporado		API
Código de Plan General:		API.02.12
Nombre del Área Homogénea (AH):		API 02.12 ESTACION SUR
Figura de ordenación:		MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL
Distrito: ARGANZUELA	Hoja referencia del Plan General:	74/ 7 83/ 1

Características generales del área homogénea:

SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s)	257.493,77
USO GLOBAL	SERVICIOS TERCIARIOS OFICINAS
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO URBANO	CONSOLIDADO

Condiciones particulares: Planeamiento básico del área homogénea

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
87/041	527/87/23730 PR .3/5 ESTACION SUR.		30/09/88 DF

Desarrollos y/o modificaciones del área homogénea

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	FIGURA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
93/100	711/93/23989	MPR	MPR.3/5.ESTACION SUR.	20/07/95 DF
93/084	711/93/18662	MPG	MPG.PR 3/5.ESTACION SUR.(M-933).	16/03/95 DF
02.302	711/98/00262	ED	ED.02.302 Incremento edificabilidad PARCELA 15.	30/04/98 DF
02.304	711/99/10561	MPG	MPG.02.304 Superficie ocupada por estación de Méndez Álvaro	22/11/01 DF
03.313	713/01/01296	MPG	MPG.03.313 Destino urbanístico tras soliterramiento subestación	26/02/04 DF
02.316	711/06/16953	PE	PE.02.316 Ordenación edificabilidad terciaria PARCELAS 10 Y 11	28/03/07 DF
02.326	711/09/03169	PE	PE.02.326 Ordenación pormenorizada PARCELA 4	28/09/11 DF
02.314	711/10/12519	MPG	MPG.02.314 Ampliación superficie parcela dotacional	22/12/11 DF

Datos iniciales del área homogénea (API.02.12) PLANEAMIENTO VIGENTE

SUPERFICIE DE SUELOS LUCRATIVOS EXISTENTES	(m ² s)
TERCIARIO OFICINAS	25.612
TERCIARIO COMERCIAL	11.825
RESIDENCIAL	11.468
DOTACIONAL PRIVADO	10.443
TOTAL SUPERFICIE DE SUELOS LUCRATIVOS EXISTENTES	59.348

Datos iniciales del área homogénea (API.02.12)

SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c)	160.000,38
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m ² cug)	158.238,42
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	0,6214
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cug/m ² s)	0,6145

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTEN	(m ² s)
REDES LOCALES	Red de espacios libres y zonas verdes 20.423,57
	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos 13.377,26
	Red de infraestructuras 54.650,03
	TOTAL RL 88.450,86
REDES GENERALES	Red de espacios libres y zonas verdes 14.903,82
	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos 0,00
	Red de infraestructuras 7.355,08
	TOTAL RG 62.258,90
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de espacios libres y zonas verdes 0,00
	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos 29.901,81
	Red de infraestructuras 18.263,87
	TOTAL RS 48.165,68

FICHA DEL ÁREA HOMOGENÉA/API.02.12		
Áreas de planeamiento incorporado		API
Código de Plan General:	API.02.12	
Nombre del Área Homogénea (AH):	API 02.12 ESTACION SUR	
Figura de ordenación:	MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL	
Distrito: ARGANZUELA	Hoja referencia del Plan General:	74/ 7 83/ 1
Datos iniciales del área homogénea (API.02.12)		
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m ² s)	88.450,86	
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m ² cug)	158.238,42	
ESTÁNDAR DE REDES LOCALES (m ² s/m ² cug)	55.897	
Datos finales del área homogénea (API.02.12). PLAN GENERAL		
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGENÉA (m ² s)	257.493,77	
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	177.276,92	
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m ² cug)	173.444,96	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	0,6885	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cug/m ² s)	0,6736	
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS PREVISTAS (m ² s)		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y zonas verdes	8.500 (*)
	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	(*)
	Red de infraestructuras	0,00
	TOTAL RL	8.500
(*) SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO DE MADRID LA PARCELA DE 8.500 M ² S DESTINADO A USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS. EN ESTA PARCELA SE DETERMINAN CALIFICACIONES URBANÍSTICAS SUPERPUESTAS, CON LA CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE LOCAL EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO DOTACIONAL A CONSTRUIR QUE, A SU VEZ, CONTARÁ CON HASTA DOS PLANTAS DE EQUIPAMIENTO Y UNA DE DOTACIÓN OBLIGATORIA DE GARAJE-APARCAMIENTO, PARA ELLA SE FORMALIZARÁ UN CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 244.B), DE LA LEY DEL SUELO 9/2001.		
REDES GENERALES	Red de espacios libres y zonas verdes	14.903,82
	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
	Red de infraestructuras	47.355,08
	TOTAL RG	62.258,90
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	29.901,81
	Red de infraestructuras	18.263,87
	TOTAL RS	48.165,68
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES de nueva creación (m ² s)		
8.500		
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES EN EL AH (existentes y previstas)		
96.950,86		
ESTÁNDAR DE REDES LOCALES EN EL AH (m ² s/m ² cug)		
55.897		
2	OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DEL ÁREA HOMOGENÉA (API 02.12)	
<p>1. LA PARCELA N° 9 DEL PERI-3/5 ESTÁ SUJETA A LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:</p> <p>1.1 A LOS EFECTOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS, LA NUEVA EDIFICACIÓN PODRÁ DESTINARSE AL USO TERCARIO EN SUS CLASES DE OFICINA U HOSPEDAJE, INDISTINTAMENTE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.</p> <p>1.2 LAS CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PODRÁN MODIFICARSE CON LOS INSTRUMENTOS LEGALES VIGENTES.2. LAS PARCELAS COLINDANTES A LA ESTACIÓN SUR DE AUTOBUSES SE CALIFICAN COMO VÍA PÚBLICA PRINCIPAL, TAL Y COMO APARECE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, SIENDO DE APLICACIÓN LA NORMATIVA DEL NPG PARA LOS TERRENOS CON ESTA CALIFICACIÓN.</p> <p>2. PARCELA N° 8 (APE.02.28) ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGENÉA (API.02.12) ESTA SUJETA A LAS SIGUIENTES DETERMINACIONES:</p> <p>2.1 EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO (APE) SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.2.8 Y SIGUIENTES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997.</p> <p>2.2 LA FICHA c) QUE DEFINE GRÁFICAMENTE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SE SUSTITUYE POR LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</p> <p>2.3 LAS PARCELAS RESULTANTES SE REGULARÁN POR LAS CONDICIONES FIJADAS EN LA DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, RECOGIDA EN EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.</p>		

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DOP NORMAS URBANÍSTICAS**Capítulo I***Disposiciones generales*

Artículo 1. *Naturaleza.*—El presente documento contiene las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, por la que se crea el Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro” (en adelante APE.02.28).

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—1. Estas normas urbanísticas regulan las condiciones de ordenación en el ámbito del APE 02.28 que se señala en la Hoja O-83/1 del plano de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PG97).

2. Para todo lo que no esté recogido en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en los Títulos 6, 7 y 8 de las normas urbanísticas (en adelante NN. UU.) del PG97.

3. En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las fichas de la Modificación de Plan General que establece el APE 02.28 (en adelante MPG) y las que se regulan en las presentes normas, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras, en virtud de su mayor especificidad, siempre que no se modifique alguna de las condiciones estructurantes de aquella.

Art. 3. *Vigencia y modificaciones de las determinaciones.*—1. Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la MPG de la que forman parte en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado en sus determinaciones pormenorizadas por un Plan Parcial de Reforma Interior o bien por un Plan Especial que, en cualquier caso, no modifique los contenidos estructurantes fijados en las fichas de la MPG del que forma parte.

2. Si las modificaciones o alteraciones que pretendiesen desarrollarse en la ordenación afectasen a los contenidos estructurantes de la MPG, la figura de planeamiento para llevar a efecto tales alteraciones será la de Modificación puntual del Plan General.

3. Las determinaciones del presente documento, así como las modificaciones de la ordenación pormenorizada del mismo que se pudieran llevar a cabo, obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y demás disposiciones reglamentarias.

4. No se consideran modificaciones los reajustes puntuales y de escasa entidad que los proyectos de parcelación y obras que en su caso se desarrolle, puedan introducirse de forma justificada en la definición final de las parcelas.

Art. 4. *Cumplimiento de la normativa vigente.*—1. Los usos del suelo y la edificación establecidos vendrán obligados a cumplir las condiciones generales definidas en el PG97, así como todo lo referente a los conceptos generales regulados por él para el uso, edificación, parcelación y urbanización.

2. La redacción del presente documento se ajusta a lo establecido en la LSCM, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.

Capítulo II*Régimen urbanístico del suelo*

Art. 5. *Clasificación del suelo.*—A todos los efectos, el suelo ordenado corresponde a la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado.

Art. 6. *Calificación del Suelo. Usos.*—1. Es la establecida a través de su plano de calificación y regulación de los usos del suelo, PO-02 Alineaciones y rasantes y PÓ-03 Clasificación.

2. Los usos cualificados del ámbito son el uso dotacional de servicios colectivos y el uso de servicios terciarios en su clase de oficinas, siendo este último el uso cualificado característico.

3. La parcela P1, calificada con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde nivel básico, se regula de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo III de estas normas y con lo dispuesto en los Capítulos siguientes de las NN. UU. del PG97: 7.5. Uso de garaje-aparcamiento, 7.7. Uso dotacional de servicios colectivos, 7.8. Condiciones particulares del uso dotacional zona verde, 7.9. Condiciones particulares del uso deporti-

vo, 7.10. Condiciones particulares del uso de equipamiento, 7.11. Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos y 7.12. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración Pública.

4. La parcela P2, calificada con el uso de servicios terciarios, cuya tipología edificatoria es de edificación aislada en bloque abierto de gran altura, se regula de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de estas normas y con lo dispuesto en los Capítulos 7.5. Uso de garaje-aparcamiento de las NN. UU. del PG97.

Capítulo III

Condiciones particulares de la parcela P1 – Uso dotacional de servicios colectivos

Art. 7. *Alcance de la intervención.*—1. Las intervenciones sobre la parcela P1 persiguen la ejecución de una zona verde de uso público que ocupa la totalidad de la parcela y permite superar el desnivel existente entre la calle de Kentia y la calle de la Retama.

2. Bajo dicha zona verde podrá implantarse el uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de equipamiento, según la compatibilidad de usos señalada en al artículo 7.10.8 de las NN. UU. del PG97.

3. Asimismo, bajo la zona verde y en situación enteramente bajo rasante, se admite la localización del uso de garaje aparcamiento para dar cumplimiento a la dotación obligatoria correspondiente a los usos dotacionales de servicios colectivos referidos en el punto anterior, con sus accesos correspondientes. Este uso se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las NN. UU. del PG97. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

4. La parcela P1 de 8.500 m² de superficie se divide en dos fincas mediante calificaciones superpuestas. El Ayuntamiento de Madrid recibe esta parcela como cesión de la red local, urbanizada y libre de cargas en ejecución de la MPG:

- a. Calificada en superficie con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde nivel básico, a cota +/-0 desde la calle de Ombú.
- b. Calificada a cota 592,60 m desde la calle de la Retama con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento nivel básico y uso garaje aparcamiento para dotación del mismo.

Art. 8. *Posición de la edificación.*—1. La superficie susceptible de ser ocupada por la edificación de los usos dotacionales bajo la zona verde será la correspondiente al área de movimiento AM-1 delimitada en el plano PO-05 Condiciones de la edificación.

2. El uso de garaje aparcamiento podrá ocupar la totalidad de la parcela P1 en situación de bajo rasante.

Art. 9. *Edificabilidad.*—La superficie total máxima edificable de los usos dotacionales de servicios colectivos a ubicar bajo la zona verde es de 2 m²/m².

Art. 10. *Proyecto de obras.*—1. El proyecto de obras que se realice para el desarrollo de la parcela P1 determinará las cotas altimétricas de conformidad con el plano A de alienaciones y rasantes, a partir de las que se concretará el desnivel entre la calle de la Kentia y la calle de Retama, que es aproximadamente de cinco (5) metros. Dichas cotas definirán la cota de referencia de la zona verde bajo la que se podrán edificar los usos dotacionales.

Por tratarse de una edificación aislada la cota de nivelación de la planta baja se determinará según lo previsto en el artículo 6.6.15.1.b de las NN. UU. del PG97.

2. El proyecto de obras comprenderá la urbanización de la zona verde, la ejecución del aparcamiento y la construcción de la edificación de usos dotacionales bajo dicha zona verde.

3. La edificación bajo la zona verde dispondrá de ventilación e iluminación al exterior, que podrá conseguirse a través de patios perforados en la zona verde para llevar la luz y proporcionar ventilación, así como aprovechando en el diseño del parque los desniveles existentes en la parcela.

La zona verde se configurará como un espacio urbano, que reúna la condición de área estancial, como espacio de referencia y lugar de esparcimiento para los usuarios de los edificios del ámbito.

4. En cualquier caso, deberán cumplirse los criterios y normas vigentes en relación con la accesibilidad.

5. El proyecto de obras determinará las condiciones de profundidad de la edificación, altura de pisos, accesos y evacuaciones que sean preceptivas de acuerdo con las normas vigentes en función de los usos dotacionales a los que se vaya a destinar la parcela.

Capítulo IV

Condiciones particulares de la parcela P2 – Uso de servicios terciarios

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de la nueva edificación

Art. 11. *Ámbito.*—Las condiciones particulares del uso de servicios terciarios son de aplicación a la parcela edificable definida como parcela P2 en el plano PO-3 Calificación.

Art. 12. *Condiciones de parcela.*—1. No se establece superficie mínima para la parcela existente, entendiendo como tal la recogida en el ámbito del APE 02.28 denominada parcela P2.

2. No se permite segregación o parcelación de la parcela P2 definida.

Art. 13. *Condiciones de ocupación y posición de la edificación.*—1. La edificación se dispondrá dentro del área de movimiento AM-2 definida en el plano PO-05. Condiciones de la edificación.

2. No se establecen retranqueos obligatorios, por lo que la edificación podrá adosarse a los linderos tanto en las plantas sobre rasante como en las plantas bajo rasante.

3. La ocupación de la parcela bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la parcela edificable.

4. En el caso de proyectar en la parcela varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a diez (10) metros.

Art. 14. *Condiciones de edificabilidad.*—1. La edificabilidad máxima lucrativa de la parcela P2 es de cincuenta y un mil setecientos setenta y seis con cincuenta y cuatro (51.776,54) m² edificables.

2. A los efectos del cálculo y cómputo de la superficie edificable se estará a lo previsto en el Capítulo 6.5 y 7 de las NN. UU. del PG97.

Art. 15. *Altura de las edificaciones.*—1. La altura máxima de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a cien (100) metros.

2. La altura máxima total, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a ciento veinte (120) metros.

3. La altura máxima en número de plantas es veintisiete (27).

Art. 16. *Cota de origen y referencia.*—1. La cota de origen y referencia, para medición de la altura, coincide con la cota de nivelación de planta baja, y se concretará en el proyecto arquitectónico que desarrolle la parcela. Estará situada en todo caso entre las cotas altimétricas de los vértices del lindero de parcela alineado con la calle de la Retama.

2. Justificadamente, estas cotas podrán oscilar en más-menos ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 17. *Construcciones por encima de la altura.*—1. No se permitirán construcciones por encima de la altura máxima total establecida en el artículo 15 anterior.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima total, sólo podrán disponerse elementos que conformen la coronación del edificio, depósitos, instalaciones, conductos, chimeneas, antenas de los sistemas de telefonía y telecomunicación, paneles de captación de energía solar, elementos lumínicos de posición, muestras publicitarias de coronación, en su caso, y/o elementos similares.

3. La dimensión y el diseño de estos elementos deberá obedecer a criterios de proporcionalidad, reducción del impacto visual, perfil edificatorio e interacciones diversas, integrándose en cualquier caso en un elemento conjunto de coronación del edificio.

Art. 18. *Altura de pisos.*—1. La altura mínima de pisos será aquella que, cumpliendo el conjunto de las determinaciones recogidas en el capítulo 6.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios de las NN. UU. del PG97, se establezcan en el proyecto arquitectónico correspondiente.

2. Se cumplirán, además, las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Art. 19. *Salientes y vuelos.*—1. No se permiten elementos, cuerpos o salientes volados, tanto abiertos como cerrados, que sobresalgan del plano de fachada del edificio, bien sea ésta vertical, inclinada o curvada.

2. Se exceptúa el supuesto de fachada ventilada o doble fachada, reguladas en estas normas.

3. Se exceptúan las pasarelas exteriores de fachadas de mantenimiento, control solar, de protección o similares, que en ningún caso superaran los dos (2) metros de anchura medidos desde la cara exterior del cerramiento de fachada del edificio.

Art. 20. *Condiciones de estética del edificio.*—La composición y diseño del edificio será libre sin restricción ninguna.

Art. 21. *Proyecto de obras.*—El proyecto de obras del edificio y la zona verde situados en la parcela P1 se coordinará con el proyecto de obras de la edificación de la parcela P2, y deberá someterse a criterios de diseño homogéneos y al tratamiento unitario de la urbanización exterior, garantizando la continuidad de sendas peatonales y la accesibilidad al edificio de la parcela P1 que se podrá realizar atravesando la zona verde de la parcela P1.

SECCIÓN SEGUNDA

Régimen de los usos

Art. 22. *Uso cualificado.*—El uso de servicios terciarios en su clase de oficinas es el uso cualificado característico.

Art. 23. *Usos compatibles.*—Dada la condición de edificio híbrido que se persigue, se establece un sistema de usos compatibles que posibilite la mezcla de usos sin alterar el carácter determinado por el uso cualificado característico.

1. Usos Asociados.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN. UU. del PG97.

2. Usos Complementarios.

1. Se admiten como usos complementarios todas las clases del uso de servicios terciarios (hospedaje, comercial, recreativo, otros servicios terciarios) siempre que, de conformidad con el artículo 7.2.8.b) de las NN. UU. del PG97, la superficie edificada del conjunto de los usos complementarios sea inferior o igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio donde se ubican y con las siguientes condiciones:

- a. Se admite el uso de hospedaje, en todas sus categorías y en cualquier situación.
- b. Se admite el uso comercial en sus todas sus categorías y en cualquier situación.
- c. Se admite la clase de terciario recreativo y otros servicios terciarios en todas sus categorías en los Tipos I, II, III y IV en cualquier situación.

2. Uso dotacional privado en las clases de equipamiento y deportivo, en todas sus categorías.

3. Uso Alternativo.

1. Dotacional. En edificio exclusivo.

2. Terciario comercial con un máximo de 32.547 m² edificables en cualquier situación.

4. Uso de garaje aparcamiento.

1. A todos los efectos, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las NN. UU. del PG97.

2. Por tratarse de un suelo urbano consolidado, la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de dichas normas, siempre en el interior de la parcela.

Art. 24. *Usos autorizables.*—No se contemplan.

SECCIÓN TERCERA

Obras

Art. 25. *Obras admisibles.*—Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN. UU. del PG97.

Capítulo VI

Normas de protección del medio ambiente

Art. 26. *Normas generales.*—Se dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas que regulen aspectos ambientales.

Los proyectos de obras de demolición, de ejecución de las zonas verdes y de edificación (tanto de las dotaciones públicas como de los usos terciarios) deberán incorporar los estudios, medidas y controles ambientales contenidos en el Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE) y los que se deriven de los estudios e informes sectoriales que forman parte de la MPG, de forma que se garantice la protección ambiental del entorno.

Capítulo VII

Gestión del ámbito

Art. 27. *Modalidad de gestión.*—La actuación de transformación que se llevará a cabo, teniendo en cuenta la titularidad única de los suelos y la innecesidad de proceder a una equidistribución, se realizará mediante una actuación aislada, en aplicación de lo establecido en el artículo 79.3 de la LSCM.

La actuación de ejecución se llevarán a cabo mediante el instrumento de gestión correspondiente y los documentos que sean necesarios para la formalización de las cesiones gratuitas de los suelos, previstos en la MPG, urbanizados y libres de cargas.

Se cederá al Ayuntamiento de Madrid la parcela de 8.500 m²s destinado a uso dotacional de servicios colectivos. En la parcela P1 se determinan calificaciones urbanísticas superpuestas, con la calificación de zona verde local en la cubierta del edificio dotacional a construir que, a su vez, contará con hasta dos plantas de equipamiento y una de dotación obligatoria de garaje-aparcamiento. A estos efectos, de conformidad con lo previsto por el artículo 244.b), de la LSCM, tras la aprobación definitiva de la MPG se formalizará un Convenio urbanístico de ejecución del planeamiento que explicitará de forma expresa las condiciones en que ha de producirse el cumplimiento de estos deberes, teniendo en cuenta que por razones de eficiencia en la utilización de los recursos públicos y por el principio de buena administración que rige la gestión de los bienes públicos, podría darse la circunstancia de que la obligación, que incumbe a los propietarios, de urbanizar la zona verde local con carácter previa a su entrega a la Administración, pudiera verse sustituida por el ingreso del importe de su coste económico para que sea el Ayuntamiento el que, de forma excepcional, la urbanice a costa de los propietarios, una vez haya construido el edificio dotacional y su aparcamiento, habida cuenta que parte de la zona verde discurrirá por la cubierta de dicho edificio. Este aspecto debe quedar condicionado a lo que se fije en el correspondiente instrumento de gestión urbanística.

Art. 28. *Plazos.*—Se incorpora una estimación de la programación temporal de los gastos e ingresos previstos, conforme al siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

1. 2022. Tramitación urbanística.
2. 2023-2026. Ejecución de obra de edificación.

Capítulo VIII

Consideraciones ambientales

Art. 29. *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid—1.* Respecto a la depuración de las aguas residuales:

Atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), el incremento del caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el APE 02.28, es de 72,5 m³/día (0,84 l/s).

Los vertidos de aguas residuales generados por el ámbito APE 02.28 serán depurados en el Sistema Madrid.

2. Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente:

La incorporación de los vertidos se realizará a los colectores de la red de saneamiento municipal gestionada por Canal de Isabel II, S.A, de tipología unitaria, existentes actual-

mente en las calles Retama, Kentia, Tamarindo y Ombú, y que dispongan de capacidad suficiente para admitir el vertido.

En cumplimiento 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 Urbanización deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

Art. 30. *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.*—Dado que en la parcela P1 dotacional pueden localizarse usos sensibles desde el punto de vista acústico (usos hospitalarios, educativos o culturales), los objetivos acústicos para ruido aplicables al espacio interior habitable serán los recogidos en la tabla B del Anexo II del Real Decreto 1367/2007.

Respecto a la zona verde prevista, en caso de que se le asigne uso estancial, los objetivos de calidad acústica a cumplir son los referidos a áreas de sensibilidad acústica de tipo residencial (tipo a) recogidos en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007.

Todo ello sin perjuicio de las medidas preventivas y recomendaciones señaladas en el capítulo 12 del Estudio Acústico.

Se asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido. Asimismo, se tendrá en cuenta la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica el Ayuntamiento de Madrid de 25 de febrero de 2011, que reitera lo especificado en la legislación estatal en lo correspondiente a horarios, períodos de referencia y áreas acústicas.

Art. 31. *Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.*—Se valora positivamente la incorporación de las medidas en materia de sostenibilidad energética, calidad del aire y mitigación y adaptación al cambio climático recogidas en el capítulo 8 del DAE.

Respecto a la zona verde prevista, se tendrá en cuenta en relación con su función de sumidero de carbono en los cálculos que se realicen. Se pueden utilizar guías orientativas para determinar la absorción de CO₂ por tipo de especie vegetal.

Art. 32. *Protección de la salud.*—1. Se observan los siguientes establecimientos con población vulnerable: 4 centros sociales relacionados con mayores (Centro de día municipal Luis Peidro, Los Nogales Pacífico, Nuestra Señora de Valvanera y Nuestra Señora de Valverde, estos dos últimos al otro lado de la M30) y dos centros escolares (Los Soletes en la calle Nereida y Plácido Domingo en la calle Bronce).

Con carácter previo, se informará a los vecinos, usuarios potenciales de los establecimientos de uso público, y en general de la población afectada, sobre las obras a acometer, calendario previsto e incidencias y posibles afecciones debidas a la ejecución de éstas, para que se adopten las medidas de prevención o contención y seguridad oportunas.

2. Se contemplarán medidas de protección en las instalaciones de riesgo para la legionelosis en un radio de 500 m. La presencia de polvo y partículas durante la demolición puede contaminar torres de refrigeración y condensadores evaporativos con el consiguiente riesgo para la salud de la población. En virtud de lo anterior, se deberán aplicar las MTDs con objeto de reducir la contaminación (Ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, ajustar trabajos de demolición en función a la velocidad y dirección de los vientos dominantes...). Se extremarán las medidas de vigilancia y control del programa de mantenimiento higiénico-sanitario, conforme al Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de legionelosis, vigente hasta el 31 de diciembre de 2022, recomendándose para ello, en la medida de lo posible, que los titulares sean informados anticipadamente del inicio de dichas obras.

3. Se contemplará la proliferación y dispersiones al entorno urbano de plagas (principalmente roedores y artrópodos) en el Plan de Vigilancia Ambiental llevado a cabo por la Oficina ambiental que se creará a tal efecto, así como incluir un Plan de Gestión de Vectores que englobe procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas, al objeto de evitar problemas a la población de diversa índole (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades). Se pueden utilizar los establecidos en la “Carta de Servicios de Prevención y Control de Plagas en la ciudad de Madrid”. Se deberá contemplar líneas de coordinación con el Departamento de Control de Vectores del

Ayuntamiento de Madrid, principalmente en relación al sistema de gestión de avisos/incidencias, primordial en el presente ámbito.

4. Se respetará la servidumbre contemplada en la Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de las estaciones ubicadas en el entorno urbano. Los espacios considerados sensibles se encuentran establecidos por la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones, y son los siguientes: guarderías, centros de educación infantil, centros de educación primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. Se cumplirán las limitaciones, servidumbres y límites de emisión establecidas en 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.

5. Se deberán tener en cuenta los siguientes criterios respecto a las medidas a incorporar en los proyectos de micro urbanización y edificación, fase de diseño y concretamente en relación a las zonas verdes propuestas en el ámbito:

- a. Los sistemas redes de riego abastecidos con agua regenerada deberán cumplir las condiciones establecidas en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como deberán establecerse los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública. El gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego, solicitado por el Organismo de Cuenca y emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa tramitada con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4.3, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del citado informe.
- b. En el caso de la implantación de nuevo arbolado urbano y cubiertas vegetales, como parte del proyecto de acondicionamiento, sin perjuicio de lo prescrito por la Dirección General del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid, como criterio sanitario preventivo, en la medida de lo posible, se evitarán las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses, máxime si estuviera previsto dotar este espacio verde público con zonas de esparcimiento para grupos de mayores e infantiles. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia spp* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia dealbata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.
- c. Entre los potenciales efectos negativos se encuentra la presencia de episodios de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos como palomas, cotarras, murciélagos..., no sólo en la fase de obras sino en fase de funcionamiento, máxime cuando el ámbito se encuentra próximo al río Manzanares. Por todo ello, dada la evidencia de que en un futuro inmediato, la biodiversidad urbana sufrirá cambios importantes y que los riesgos asociados a plagas y vectores, así como los problemas (percibidos o reales) de cohabitación entre humanos y animales (fauna) en las zonas urbanas van a generar problemas reemergentes o emergentes, es necesario, gestionar el control de plagas con un enfoque integrado, lo que requiere una adecuada colaboración multidisciplinar entre profesionales que se dedican al diseño, mantenimiento y control de los espacios verdes, edificios e instalaciones y los técnicos de control de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Madrid.

Art. 33. *Afección/protección de 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.

Del mismo modo se deberán llevar a cabo trabajos de supervisión ambiental durante la demolición del inmueble. En el caso de detectarse indicios de contaminación se llevará a cabo la correspondiente investigación sobre la calidad del suelo, debiendo presentar ésta para su Informe en la Dirección General de Economía Circular.

Art. 34. *Condiciones para las zonas verdes y arbolado urbano.*—1. Respecto a lo señalado por la Dirección General de Urbanismo:

Se justificará la integración de estos espacios públicos en el tejido colindante, a fin de garantizar que la misma cumple su función de servicio social y ambiental al barrio, así como la continuidad y coherencia en el tejido urbano propias de la ciudad.

2. Respecto al riego de las zonas verdes y espacios libres de uso público y según lo que señala el Canal de Isabel II:

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

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha.

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para las zonas verdes de uso público del APE 02.28, se indica que, actualmente, no existen en las inmediaciones de la actuación redes de riego con agua regenerada desde las que atender la demanda de agua de esas zonas verdes.

Se propone que, transitoriamente, el suministro de agua para riego se realice desde las nuevas redes a ejecutar por el promotor.

Las nuevas redes de riego que se ejecuten y conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir tanto las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), como las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal YII para su aprobación.

3. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

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

Art. 35. *Tráfico y movilidad.*—Se deberán tener en cuenta las medidas complementarias recogidas en el Estudio de Movilidad y Tráfico.

Se garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Se asegurará la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario externo del ámbito, por franjas horarias.

Art. 36. *Protección del Patrimonio Cultural.*—Se llevará a cabo un control arqueológico de todos los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de las obras. El titular de la licencia deberá solicitar a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la preceptiva autorización de trabajos arqueológicos.

Art. 37. *Paisaje urbano y desarrollo urbano sostenible.*—1. Respecto al desarrollo urbano sostenible.

Se tendrá en cuenta los aspectos recogidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) en su artículo 3 sobre los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible.

2. Respecto al Paisaje urbano.

Se valorarán los efectos producidos en la imagen del paisaje urbano a escala ciudad de cada una de las posibles opciones, ya que el volumen edificado va a suponer una repercusión en la escena urbana que trasciende el ámbito de la MPG.

Debe evaluarse la acción combinada de mejora urbanística, que supone liberar espacios para suelos públicos en comparación con el posible impacto visual de la torre como hito representativo de la ciudad.

Para las dos opciones de ordenación (una o dos edificaciones en altura), debe valorarse la repercusión en el territorio, a escala cercana y lejana, estudiando el paisaje urbano y analizando la incidencia que plantea la elevación en altura de edificaciones por encima de la media en el entorno en relación al estudio de vistas predominantes de la nueva edificación, visuales y sombras.

Se realizará un análisis edificatorio previo (u otro procedimiento o estudio que el Ayuntamiento estime adecuado) que permita evaluar y garantizar los objetivos perseguidos en cuanto al valor icónico de la torre en la ciudad: la permeabilidad visual, los materiales, la estética, la diversidad tipológica y otros aspectos; con el objeto de su correcta inserción en el modelo urbano establecido por el PG97, lo singular de la propuesta y su conveniencia respecto al interés general.

Art. 38. *Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente.*—1. Medidas a incorporar en los proyectos de micro urbanización y edificación – fase de diseño:

1.1. Medidas generales:

- a. Control de la adecuación del diseño final a las prescripciones ambientales, verificando que el diseño final de la actuación se adapta a los condicionantes ambientales establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental

1.2. Paisaje urbano:

- a. La preparación de una solución constructiva sobre el forjado de techo de la parcela P1 que posibilite la plantación de los ejemplares arbóreos de gran porte que permitan una verdadera y compleja naturalización de la futura zona verde en superficie.
- b. Una esperable y amable conexión sobre y bajo rasante, entre la intervención entre ambas parcelas: encuentro exterior entre la plaza pública (elemento superficial) y la edificación en altura (elemento construido) y encuentros en el interior entre el espacio dotacional soterrado y el de oficinas, que resulten en una intervención cohesionada donde exista un diálogo entre piezas formalmente opuestas.
- c. La creación de fachadas amables en planta baja hacia la vía pública en la edificación de la parcela P2 y la nueva zona verde en la parcela P1, que cualifiquen la calle impulsando la actividad urbana al exterior.
- d. En la edificación en altura, el empleo de una composición, materiales y texturas en las fachadas que ayuden a unificar y desmaterializar el elemento, impulsando su carácter icónico y a la vez, reduciendo la potencia perceptual que derivada de sus dimensiones, incidiendo en las cualidades más virtuosas de la arquitectura en altura: esbeltez, ligereza, simplicidad o singularidad.

1.3. Hidrología y saneamiento – Protección del medio hidrológico:

- a. Para su consideración en los futuros proyectos de micro urbanización y edificación:
 - i. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos.
 - ii. Diseño de redes de saneamiento estancas, evitándose así la infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
 - iii. En todas las zonas verdes comunes, aplicar fertilizantes y herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos en las aguas subterráneas.
- b. Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las instalaciones de almacenaje de agua.
- c. Prescribir el uso de superficies permeables (pavimentos porosos, gravas, arenas, losetas o adoquines con juntas permeables etc.) si se prevé en algún punto la intervención sobre suelo natural, reduciéndose las áreas impermeables a las mínimas indispensables. Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
- d. Si se prevé en algún punto la intervención sobre suelo natural y con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía para el mantenimiento de la humedad natural del terreno y la recarga de acuíferos.

- e. La utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de un sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales o a su riego con agua regenerada, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.
- f. Incorporar las disposiciones necesarias para mantener la nueva infraestructura de saneamiento en un estado óptimo que impida la pérdida de agua de abastecimiento o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que van a verterse en la red general. En particular, disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de las mismas.
- g. Plantear sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia en los edificios, bien para su reutilización en el propio complejo, bien para abastecer a la red municipal de reutilización de aguas.
- h. El riego de parques y jardines se realizará preferentemente mediante la utilización de aguas regeneradas.
- i. Incluir medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo:
 - i. Colocar aparatos sanitarios de bajo consumo en las futuras edificaciones.
 - ii. Instalar sistemas de foto detección en todo tipo de surtidores de agua: griferías, urinarios, etc.
 - iii. Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.
 - iv. Instalar baterías termostáticas en los grifos de agua caliente para adecuar la demanda térmica a la necesidad de cada usuario.

1.4. Protección del suelo:

- a. Los movimientos de tierras se planificarán procurando el balance nulo y minimizando la necesidad de préstamos y vertederos.

1.5. Fauna:

- a. Prever a nivel constructivo la necesidad de poder dotar a la zona verde superior de arbolado de gran porte y en general, de elevada naturalidad (misma medida que la 2).

1.6. Vegetación y arbolado:

- a. Fomentar la plantación de masas arboladas y de vegetación profusa en los nuevos equipamientos y viario circundante con alta capacidad de captura de CO₂ y filtrado de otros contaminantes y partículas, compatible con las características climatológicas del municipio (a ser posible autóctonas) de bajos requerimientos hídricos y resistentes a los efectos previsibles del cambio climático.
- b. Estudiar la ubicación y densidad de las masas arbóreas para promover la generación de microclimas protectores y atrayentes para la avifauna urbana (relación con medida 16), siguiendo criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, mediante la vegetación, la permeabilización del suelo, las presencia de masas de agua, etc.
- c. Estudiar la ubicación y densidad de las masas arbóreas para lograr un mayor efecto como componente visual del paisaje tanto en el entorno próximo como más alejado.
- d. Aumentar la densidad del arbolado de alineación respecto a los estándares actuales, utilizando especies de hoja caduca, para favorecer la protección de los recorridos peatonales y ciclistas en época estival.
- e. Alternar diferentes especies para evitar la propagación de plagas.
- f. Dedicar parcelas de equipamiento a fomentar la agricultura urbana y periurbana, insertándola en la red de espacios verdes urbanos, incrementando la biodiversidad y el potencial sumidero de CO₂ del espacio urbano y contribuir a la autonomía alimentaria.

1.7. Tráfico y movilidad:

- a. Medidas específicas: Adaptación de la dotación de aparcamiento de las nuevas edificaciones del ámbito de estudio al mínimo exigible por el PG97, a fin de minimizar el aumento de la atracción de tráfico de la propuesta de planeamiento.

- b. Para evitar un futuro problema de congestión circulatoria en el tramo de salida del cruce norte de la calle Retama, se debe reconfigurar su sección, para mantenerla igual que en el resto del trazado de la calle con dos carriles de circulación por sentido.
 - c. Conversión del carril bici existente en la calle Retama en ciclo carril.
 - d. Redacción de un estudio de accesos al conjunto específico, de modo simultáneo la redacción de los proyectos edificatorios
 - e. Los estudios de afección al tráfico y/o estudios de aparcamiento que acompañen a la solicitud de licencia de obras de los futuros edificios, en concreto de la torre de oficinas en la parcela privada, incorporará un objetivo inicial de reducción en la atracción de tráfico del 20 %, respecto a las condiciones de producción habituales, incluso mediante la limitación de plazas de aparcamiento, y una penetración apreciable de los vehículos impulsados con energías alternativas, así como la definición de las acciones necesarias para ello.
 - f. Medidas de promoción de la movilidad sostenible: Se promoverán los modos de transporte no contaminante (bicicleta y vehículos eléctricos):
 - i. Aparcamientos seguros para bicicletas.
 - ii. Plazas de aparcamiento reservadas para vehículos no contaminantes dotadas de puntos de recarga de vehículos eléctricos.
 - iii. Plazas reservadas para vehículos compartidos.
 - iv. Promoción del reparto a domicilio por parte de los establecimientos comerciales.
 - g. Medidas específicas de promoción de la movilidad sostenible para la actividad terciaria de oficinas:
 - i. Planes de movilidad de empresas
 - ii. Oferta de plazas de vehículos no contaminantes por encima de los mínimos
 - iii. Oferta de plazas de aparcamiento limitadas a en condiciones ventajosas, para vehículos de muy alta ocupación medidas.
 - h. Incorporar medidas de control y templado de tráfico destinadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos que circulan en determinadas zonas para conseguir una utilización peatonal confortable y segura del espacio público, fundamentales en la mejora de la calidad de vida en la ciudad.
 - i. Medidas para la mejora de la movilidad de mercancías, carga y descarga; referentes al flujo de mercancías y vehículos pesados:
 - i. Regulación del estacionamiento de vehículos comerciales, previendo la existencia de lugares especialmente diseñados para ello, de modo que no ocupen las plazas más apropiadas para residentes. Dadas las restricciones impuestas para circulación de vehículos pesados, éstos sólo podrán estacionarse en vías colectoras. Los vehículos de porte medio podrán hacerlo también en vías colectoras.
 - ii. Señalización de las zonas restringidas al paso de vehículos pesados (en relación con las medidas contempladas para el templado de tráfico).
 - iii. Limitación de horarios para la carga y descarga, de modo que no se solape con las horas punta de tráfico y se reduzca la interferencia entre los flujos.
 - j. Medidas de acompañamiento al uso de la bicicleta:
 - i. Incorporación en los proyectos de micro urbanización y edificación de mobiliario urbano, espacios y servicios vinculados al uso de la bicicleta que faciliten su aparcamiento, seguridad y conservación (aparcamientos específicos en aceras o áreas comunes, trasteros, etc.).
 - ii. Establecimiento de aparcamientos para bicicletas vinculados a las paradas de autobús.
 - k. En los futuros equipamientos públicos, se respetará y se ampliará en lo posible la infraestructura mínima para el estacionamiento y recarga vehículos eléctricos que se recoge en la ordenanza municipal 4/2021 de modo que:
 - i. Las canalizaciones y módulos de reserva den cobertura a más del 25 % de las plazas.
 - ii. Se cuente con una estación de recarga en más de un 10 % de las plazas.
- A este respecto, cabe señalar que el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético

para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, establece que tanto los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento como los estacionamientos existentes no adscritos a edificios que cuenten con más de 20 plazas, deberán disponer de al menos:

- i. Una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 1.000 plazas, y una estación adicional por cada 100 plazas adicionales o fracción.
- ii. En los edificios públicos de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados o dependientes de la misma, una estación de recarga por cada 20 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 500 plazas, y una estación adicional por cada 100 plazas adicionales o fracción.

1.8. Sostenibilidad energética, calidad del aire y cambio climático.

1. Arquitectura bioclimática y eficiencia energética en la edificación:

- a. En el diseño de la edificación en tipología de torre de la parcela P2, se deberán incorporar en el proyecto estrategias bioclimáticas y sistemas de alta eficiencia en la producción energética renovable y convencional, así como sistemas de gestión automatizada que le confieran un comportamiento ejemplar incluso dentro de la consideración de edificio de consumo de energía casi nulo (ECCN) que ya está obligado a tener en aplicación de la normativa de edificación vigente (CTE-DB-HE).
- b. También en el diseño de este edificio, se adoptarán como objetivos los valores de consumo de energía primaria que establece la Recomendación (UE) 2016/1318 de la Comisión⁷, y que para oficinas en la zona mediterránea es de 20 a 30 kWh/(m²/año) de energía primaria neta, resultante de un uso de energía primaria de 80 a 90 kWh/(m²/año) cubierto por 60 kWh/(m²/año) procedentes de fuentes renovables in situ.
- c. En el diseño de la edificación del equipamiento de la parcela P1, se recurirá a tecnologías energéticas que igualmente le confieran un comportamiento ejemplar, acompañando a las
- d. virtudes de comportamiento energético que le confieren su condición semienterrada y la cubierta vegetal con la que contará al situarse bajo la zona verde.
- e. En ambos casos, corroborar este comportamiento ejemplar mediante procesos de evaluación y certificación voluntaria que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como BREEAM, LEED, PASSIVHAUS o ECÓMETRO (www.ecometro.org).
- f. Se potenciará la generación de microclimas en la zona verde para el propio disfrute del espacio público, aprovechándolos para el acondicionamiento pasivo del edificio semienterrado de equipamiento y de las plantas inferiores (zócalo) del edificio de oficinas.

2. Fachadas y cubiertas:

- a. En la medida de lo posible, se incorporarán paneles de captación térmica y fotovoltaica en la cubierta y/o fachadas de la edificación en la parcela privada (torres de oficinas), entendiendo que ésta puede verse limitada por la disponibilidad de espacio, debiendo proporcionarse la contribución necesaria de energía renovable mediante fuentes alternativas. En la edificación de equipamiento en la parcela pública, se descarta la utilización de este tipo de sistemas de captación dado que su cubierta será parte de la propia zona verde, a menos que sean integrados como parte de como marquesinas, parapluies u otros elementos de sombreado o cubrición.
- b. En los meses que se requiera protección del sol, proporcionar ésta mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parapluies, etc.).
- c. En los proyectos edificatorios plantear el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en las fachadas al Oeste, más vulnerables al calor debido al sobrecalentamiento del aire, y adoptando sistemas de protección adaptada para la orientación Sur, permitiendo la radiación cuando sea conveniente.
- d. En caso de contar con acabados ciegos, evitar los tonos superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (Sur y Oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al inte-

rior como al exterior. En fachadas acristaladas, evitar superficies reflectantes que puedan concentrar la radiación reflejada sobre los espacios libres.

e. En las edificaciones, contar con sistemas de ventilación natural que permitan la climatización interior a partir del aire exterior.

f. Vincular las direcciones de ventilación a la presencia de las áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo durante los meses cálidos.

g. Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar (posible equipamiento deportivo), deben recurrir sistemas de fuentes renovables en porcentaje preferentemente superior a los mínimos establecidos por el DB-HE4 y la ordenanza 4/2021.

3. Criterios bioclimáticos en el diseño de espacios abiertos:

a. Preservar las buenas condiciones de acceso al sol durante la mayor parte del año que presentará la zona verde pública, permitiendo el sombreado durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos preferentemente practicables, como toldos o lonas, o parras de hoja caduca.

b. Diseñar zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Las áreas más frías se destinarán a usos de mayor actividad metabólica y las más moderadas al uso estancial.

c. Sin disponer de datos más locales, y con la referencia de la estación de Retiro, considerar la relativa frecuencia viento del Suroeste para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas de uso estancial que lo requieran mediante vegetación caduca y densa, muretes, cotas deprimidas, etc.

d. Generar microclimas, especialmente en las zonas más próximas a la futura edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad como grandes áreas vegetadas, fuentes, surtidores, y láminas de agua.

e. Planificar las zonas de microclima más diferenciado para su aprovechamiento en el acondicionamiento pasivo del edificio semienterrado de equipamiento y de las plantas inferiores (zócalo) del edificio de oficinas.

f. En la zona verde pública y en los espacios libres de la parcela privada, maximizar las áreas vegetadas y minimizar las áreas pavimentadas.

g. Se utilizará el arbolado como sumidero eficiente de CO₂ y fuente de oxígeno al medio, seleccionando:

i. Especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.

ii. Especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.

h. Implantar sistemas de captación y reutilización del agua de lluvia, empleándolas para el riego de las zonas verdes, minimizando la necesidad de evacuación, puesto que toda la superficie de zona verde pública o espacio libre privado serán realizadas mediante cubiertas vegetales.

4. Resiliencia en la micro urbanización y la edificación:

a. Recurrir en los proyectos de micro urbanización y edificación a herramientas de análisis de la huella de carbono y ciclo de vida, seleccionando los materiales de menor impacto y mayor capacidad de reutilización y reciclaje, así como su procedencia, recurriendo preferentemente a proveedores y fabricantes locales.

1.9. Calidad acústica.

1. Medidas específicas:

a. De acuerdo a la tabla 2.1 del DB HR del CTE, en los recintos protegidos (despachos, salas de reunión) situados en la parte del edificio destinada a uso de oficinas (administrativo) y en las fachadas o tramos de fachada sometidas a estos dos rangos de niveles de inmisión, la exigencia de aislamiento acústico a ruido aéreo requerida para garantizar el cumplimiento de los OCA al interior será:

i. Donde los niveles sonoros del periodo Día se encuentren entre los 60 dBA y los 65 dBA, el aislamiento acústico a ruido aéreo (índice D2m,nT,Atr,en dBA) no será menor de 32 dBA.

ii. Donde los niveles sonoros del periodo Día no superen los 60 dBA, el aislamiento acústico a ruido aéreo no será menor de 30 dBA.

- b. El futuro proyecto de edificación de la parcela privada P2 atenderá a los niveles sonoros en fachada calculados en este estudio acústico (tablas 11 y 12) para establecer la exigencia de aislamiento acústico a ruido aéreo de los futuros recintos protegidos de acuerdo con la tabla 2.1 del DB-HR del CTE.

2. Medidas preventivas de carácter general:

Relativas al templado de tráfico, la recogida de residuos y servicios de limpieza, a la regulación de actividades y a la vigilancia de la contaminación acústica:

- a. Para la consecución de las velocidades máximas consideradas, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- i. Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 m aproximadamente.
- ii. Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.

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

- c. Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

- d. Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.

- e. Empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y micro aglomerados.

3. Contaminación lumínica:

- a. Dimensionar correctamente el sistema de alumbrado, no dando origen a una iluminación excesiva o a una incorrecta orientación de los focos de luz.

- b. Limitar la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas.

- c. El diseño de la iluminación del nuevo espacio público se ha de llevar a cabo teniendo en cuenta la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior. De esta forma, el conjunto de instalaciones que pudieran implantarse en el exterior atenderá a los estándares normativos al efecto de la contaminación lumínica, teniendo en cuenta además el conjunto de propuestas incluidas en la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación.

- d. Emplear luminarias con elevado rendimiento energético en las intervenciones de mejora de la urbanización.

- e. Emplear de sistemas de alumbrado adaptados a las necesidades específicas de cada espacio y, en particular, de escala y diseño acordes con la calidad del espacio urbano servido.

- f. El alumbrado exterior previsto atenderá a los requisitos técnicos para luminarias incluidos en el Anexo del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), entre los que se destacan:

- i. En cuanto a sistema óptico, fotometría, potencia de lámpara (capacidad), grado de hermeticidad y tipo de cierre, deberán ajustarse a los valores establecidos para tal efecto por el citado Anexo para lámparas de vapor de sodio a alta presión (S.A.P.) y halogenuros metálicos (H.M.).

- ii. Se procurará que la relación (L/E) luminancia / iluminancia sea máxima

- iii. Se recomienda que las luminarias de tipo artístico estén dotadas de sistema óptico

- iv. El flujo hemisférico superior FHS %, rendimiento $\eta\%$, factor de utilización $k\%$ y demás características para cada tipo de luminaria a instalar, deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una auto certificación o cer-

tificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

- v. El flujo hemisférico superior instalado FHSins%, el factor de utilización k % y la relación luminancia / iluminancia (L/I), deberán estar justificados en los futuros proyectos para las distintas soluciones luminotécnicas adoptadas.
 - vi. Se elegirán lámparas que aumenten el rendimiento energético de la instalación (lm/m^2) como las de vapor de sodio a alta presión o, en zonas ajardinadas, lámparas de vapor de mercurio a alta presión, halogenuros metálicos, etc.
 - vii. Las luminarias a emplear en alumbrados peatonales, se recomienda estén provistas de bloque óptico que minimiza el flujo hemisferio superior, a la vez que aumenta el inferior.
- g. Durante el uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución de los elementos de alumbrado se mantendrán las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.

4. Producción y gestión de residuos:

- a. Redacción de un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición a incorporar al proyecto de demolición de la edificación existente. Este plan deberá contar con todos los requisitos y prescripciones establecidas para tal efecto por la Orden 2726/2009, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

5. Servidumbres aeronáuticas:

- a. Se solicitará un acuerdo previo favorable en materia de servidumbres aeronáuticas con la Agencia Española de Seguridad Aérea (AESPA) y a través del Ayuntamiento de Madrid, para la ejecución de la futura edificación terciaria, si ésta superase los 100 m de altura sobre el terreno circundante.
- b. El proyecto deberá incorporar un balizamiento diseñado en función de su altura final (diferente en caso de superar los 105 m y 150 m, esta última, no esperable) y la presencia de instalaciones adicionales sobre su cubierta, acorde con lo establecido en la Guía de señalamiento e iluminación de Obstáculos, de AESPA.

2. Medidas de carácter general para la prevención de afecciones en la fase de transformación (obras de micro urbanización y edificación).

2.1. Medidas de carácter general o transversal.

Las medidas de carácter general propuestas para su traslado a los proyectos de micro urbanización del nuevo espacio público como prescripciones ambientales para la fase de obra son las siguientes:

- a. Se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA), cuyo contenido y estructura se detalla en el siguiente capítulo. Esta oficina será la responsable de compartir los informes del PVA con las partes interesadas.
- a. La solución de conexiones peatonales a través de la cubierta verde y la apertura de ésta para el disfrute de la ciudadanía, deberán ser prioritarios en relación con las restricciones por obras en curso en la parcela P2.
- b. Se delimitará la zona de actuación de modo coincidente con los terrenos del ámbito urbanístico, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de todos los trabajos de urbanización (incluidos desvíos de tráfico y acoyos de materiales o maquinaria) dentro de esta zona, evitando así en lo posible la generación de impactos en zonas anexas.
- c. En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.
- d. Se eliminarán de modo adecuado de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, durante y una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- e. Control de las actividades realizadas en las instalaciones de obras y parque de maquinaria mediante el análisis de la localización de todas y cada una de las infraestructuras auxiliares y provisionales.

2.2. Hidrología y saneamiento - Protección del medio hídrico.

El ámbito se encuentra en un estado de erosión generalizada sin una cubierta vegetal viva de especial calidad, en todo caso:

- a. Se vigilará la no afección de las condiciones hidrológicas con especial atención durante el movimiento de tierras.
- b. Se acotarán las áreas de acopio y gestión de residuos, preferentemente cubiertas y, en caso necesario, se instalarán elementos de retención para evitar que el agua de lluvia pueda arrastrar restos de residuos o tierra a la vía pública.
- c. Se evitará el uso de agua potable para los trabajos de construcción o limpieza de obra.
- d. En caso de que aflore agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente del Ayuntamiento de Madrid.

2.3. Protección del suelo.

Las principales afecciones previstas, relacionadas con la calidad del suelo están relacionadas con la pérdida de parte del material de subsuelo, más que con la alteración de las características del mismo.

- a. Durante la fase de obras, es fundamental establecer un código de buenas prácticas que sea adecuadamente difundido entre los contratistas de las obras y demás operarios, que asegure una adecuada gestión de los residuos generados, así como la prevención de derrames de sustancias contaminantes (aceites, productos químicos, etc.) utilizadas durante el desarrollo de las diferentes actividades que se ejecutarán en esta fase.
- b. Durante la retirada de escombros y residuos preexistentes, se deberá vigilar que no existan elementos que hayan podido dar lugar a la contaminación del suelo o evidencias de que esta se hayan producido, verificando el carácter inerte de las tierras, incluso recurriendo a métodos de análisis en laboratorio en caso de advertir la presencia de sustancias o elementos potencialmente contaminantes. En ese caso, las tierras contaminadas se gestionarán adecuadamente, de acuerdo a la legislación vigente.
- c. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la contaminación de aguas subterráneas desde las zonas de acopio, parque de maquinaria, vertidos accidentales, etc. mediante la disposición de impermeabilizaciones temporales, barreras de retención de sedimentos, diques o balsas de decantación donde sea necesario.
- d. Se procederá eliminación adecuada de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- e. Se evitará que el movimiento de tierras afecte a áreas situadas fuera del ámbito de la actuación, tomando las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos no se viertan sobre el terreno en las zonas de acopio.
- f. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.
- g. Se tomarán las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos (aceites, combustibles, disolventes, imprimaciones etc.) puedan verterse sobre el terreno en las zonas de trabajo o acopio.
- h. En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien sí se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.

2.4. Protección arqueológica.

Dada la intervención en una parcela de suelo edificado sobre y bajo rasante no se considera necesario ningún control arqueológico y paleontológico.

2.5. Vegetación y arbolado.

- a. Cualquier afección planificada o accidental al arbolado existente necesitará de las acciones necesarias de compensación conforme a la normativa de aplicación en la

Comunidad de Madrid. Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.

- b. Se tomarán las precauciones necesarias para que el movimiento de maquinaria y vehículos pesados durante las futuras obras de urbanización y edificación no afecten en ningún caso al arbolado existente a preservar, para ello se realizará el jalónamiento de las áreas de obra (circulación, playas de acopio, parques de maquinaria) ajustándose a la superficie estrictamente necesaria, evitando que puedan quedar afectadas zonas arboladas o con vegetación significativa.
- c. Se protegerán los árboles que pudieran ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.

2.6. Protección del paisaje urbano.

Durante la duración de los trabajos de urbanización y futura edificación, se evitará el acopio y aparcamiento descuidados de materiales y equipos, así como proceder a la delimitación de los espacios asignados para ello mediante elementos de cierre opaco de bajo impacto visual.

2.7. Tráfico y movilidad.

- a. Se planificará la ocupación de la vía pública por maquinaria y la producción de tráfico pesado, de modo que no coincidan con los períodos de mayor intensidad de tráfico (aunque evitando también su circulación en períodos de mayor sensibilidad acústica).
- b. Durante las obras y, en particular, durante la fase de demoliciones, se evitará el movimiento de pesados en la retirada de residuos durante las horas punta de tráfico en días laborables.

2.8. Consumo de energía y reducción de la contribución al cambio climático.

Se establecen las siguientes recomendaciones encaminadas a asegurar y garantizar la calidad del aire en el ámbito de estudio durante las obras:

- a. Seguir buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético, que incluyan la utilización de equipos y maquinaria eficientes y la restricción de su encendido a los momentos de uso, en especial en el caso de maquinaria pesada y auto generadores.
- b. En las edificaciones auxiliares de obra, cuando éstas requieran de consumo de energía para la producción de agua caliente sanitaria o calefacción, se recurrirá a sistemas basados en energías renovables de producción local, como la solar térmica o la minieólica, dejando en segundo plano otros sistemas eficientes que finalmente impliquen algún tipo de emisión local o diferida (como la cogeneración, la biomasa, bombas de calor y calentadores eléctricos) y descartando sistemas convencionales basados en la combustión (calderas y calentadores).

2.9. Calidad local del aire atmosférico.

- a. Durante el movimiento de tierras, si éste coincide con períodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, empleando agua reciclada, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.
- b. Se pondrán en práctica medidas para reducir el polvo levantado, en especial durante el movimiento y el transporte de tierras, como el riego periódico o cubrición de los camiones de transporte con lonas.
- c. Se deberá comprobar el cumplimiento de las limitaciones a las emisiones de los vehículos de motor y maquinaria a emplear durante las obras (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
- d. Se controlarán las emisiones de la maquinaria mediante la verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono.

2.10. Contaminación acústica.

- a. Se comprobará la adecuación de la maquinaria de obra a lo dispuesto en el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decre-

to 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

- b. Se llevará a cabo una monitorización continua de las emisiones acústicas, con evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos y limitación al periodo Día de las acciones más ruidosas.
- c. Durante las obras, tomar, en la medida de lo posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:
- d. Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados, controlando, en todo caso que los niveles transmitidos cumplan con las limitaciones normativas (RD1367/2007 y OPCAT).
- e. Todos aquellos trabajos que no requieran realizarse en un sitio concreto y que sean fuentes potenciales de ruido, como descarga de materiales, elaboración de los elementos constructivos, acopio de materiales, trabajos auxiliares, etc., deberán realizarse lo más alejados posible de las zonas habitadas.
- f. Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.

2.11. Contaminación lumínica.

Durante los trabajos de urbanización y construcción que se realicen tras la puesta del sol y que requieran de iluminación específica se aplicarán criterios de eficiencia similares a los mencionados en el punto anterior para el alumbrado urbano, en cualquier caso evitando la dispersión hacia el plano superior o hacia entornos residenciales o masas arboladas cercanas.

2.12. Producción y gestión de residuos:

- a. La gestión de los residuos de construcción y demolición se realizará de modo conforme a la base normativa actual, destacando el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de este tipo de residuos.
- b. Se atenderá, en particular, al Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Orden 2726/2009) incorporado al Proyecto de demolición del centro comercial y proyectos edificatorios.
- c. Se realizará un reconocimiento de los emplazamientos para residuos con anterioridad al inicio de las obras, prestando especial atención a la idoneidad de las áreas donde pudiera existir mayor acumulación.
- d. Se delimitará en obra la zona destinada a la clasificación y acopio de residuos.
- e. Se fomentará el empleo de materiales reciclados y reciclables y el uso de técnicas constructivas que permitan el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, minimizando los volúmenes con destino a vertedero.
- f. Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras se gestionarán en un vertedero autorizado, debiendo tener lugar todas las labores de mantenimiento de la maquinaria en talleres acondicionados para ese fin con objeto de evitar riesgos de posible contaminación en la zona.
- g. El volumen de tierras sobrantes consideradas residuos de construcción y demolición según la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid (residuos de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación y nueva construcción) que tras su reutilización en la adecuación del ámbito deberá cumplir lo dispuesto tanto en la normativa de aplicación.

3. Recomendaciones para la gestión urbana del ámbito tras su entrada en carga – fase de uso.

3.1. Medidas generales o transversales.

Se deberá realizar una conservación y mantenimiento preventivo adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos nuevos elementos urbanos, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta, procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.

3.2. Hidrología - Ciclo del agua.

- a. Poner en práctica medidas para la reducción del consumo de agua como las que se describen a continuación y que, en muchos casos, se traducirán también en una disminución de las necesidades de evacuación y depuración:
 - i. Emplear sistemas de riego eficientes (goteo o difusores de corto alcance) y adecuar la cantidad y la frecuencia a las necesidades reales de la vegetación, realizando el riego preferentemente de madrugada (si es programado) para minimizar la evaporación.
 - ii. Para la limpieza a presión, se emplearán equipos presurizados, que consumen menos cantidad de agua que una manguera.
 - iii. En las nuevas edificaciones y en la rehabilitación de las existentes, instalar equipos economizadores de agua caliente sanitaria (ACS) y agua fría para el consumo humano (AFCH) tales como perlizadores en grifos y cisternas de doble pulsador o de pulsación interrumpida (preferentemente las primeras).

3.3. Vegetación y arbolado.

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

3.4. Tráfico y movilidad.

- a. Realizar un mantenimiento adecuado de todas las infraestructuras vinculadas a la movilidad sostenible en el ámbito.
- b. Medidas específicas de promoción de la movilidad sostenible para la actividad terciaria de oficinas:
 - i. Planes de movilidad de empresas

3.5. Eficiencia energética.

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

3.6. Calidad acústica.

- a. Limitar el horario para la recogida de basuras y vaciado de contenedores al periodo diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas. Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
- b. Fomentar la utilización de sistemas de limpieza de la vía pública no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.
- c. Restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos se dispongan en superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.
- d. Respetar la tipología acústica de cada zona exterior o recinto interior, de forma que ningún emisor acústico genere ruidos que hagan que el nivel ambiental o transmitido al interior, sobrepase los límites y objetivos de calidad fijados para cada una de las áreas acústicas.

3.7. Contaminación lumínica.

- a. Durante el uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución de los elementos de alumbrado se mantendrán las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.
- b. Se colocarán sistemas de presencia o de temporización para activar los sistemas iluminación exterior, ajustándose a la estación del año y a la duración del periodo diurno/nocturno.

3.8. Contaminación electromagnética.

Las instalaciones radioeléctricas que se instalen sobre la cubierta de la futura edificación en altura prevista en la parcela P2 deberán cumplir la normativa de prevención de la contaminación electromagnética, en particular con lo establecido en 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 emi-

siones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

3.9. Gestión de residuos.

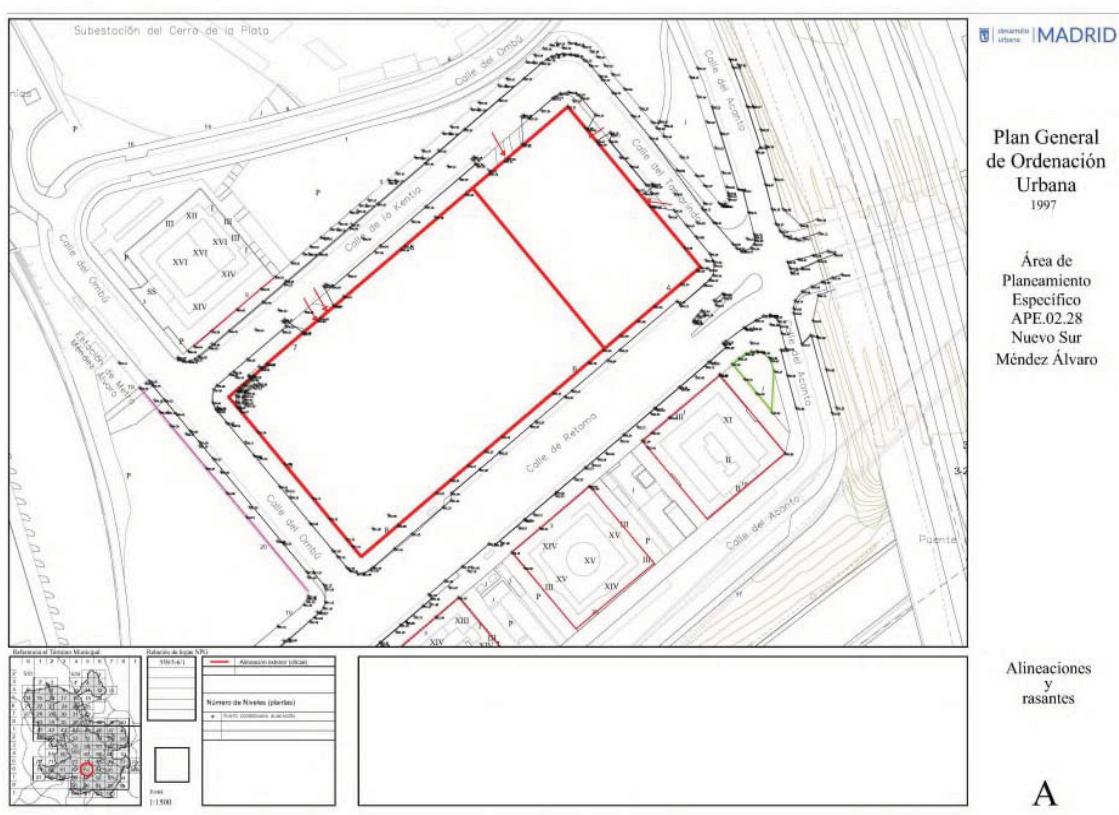
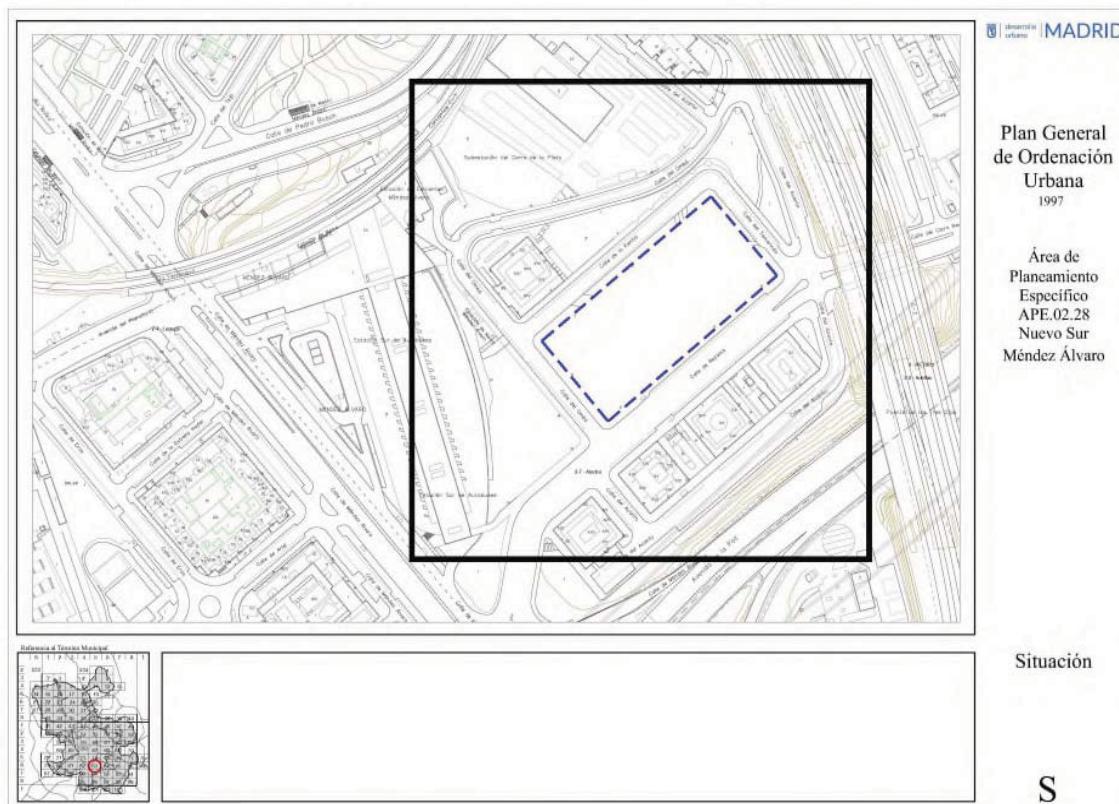
Los residuos sólidos urbanos se gestionarán mediante recogida selectiva que se organizará en estrecha colaboración y coordinación con el propio Ayuntamiento de Madrid.

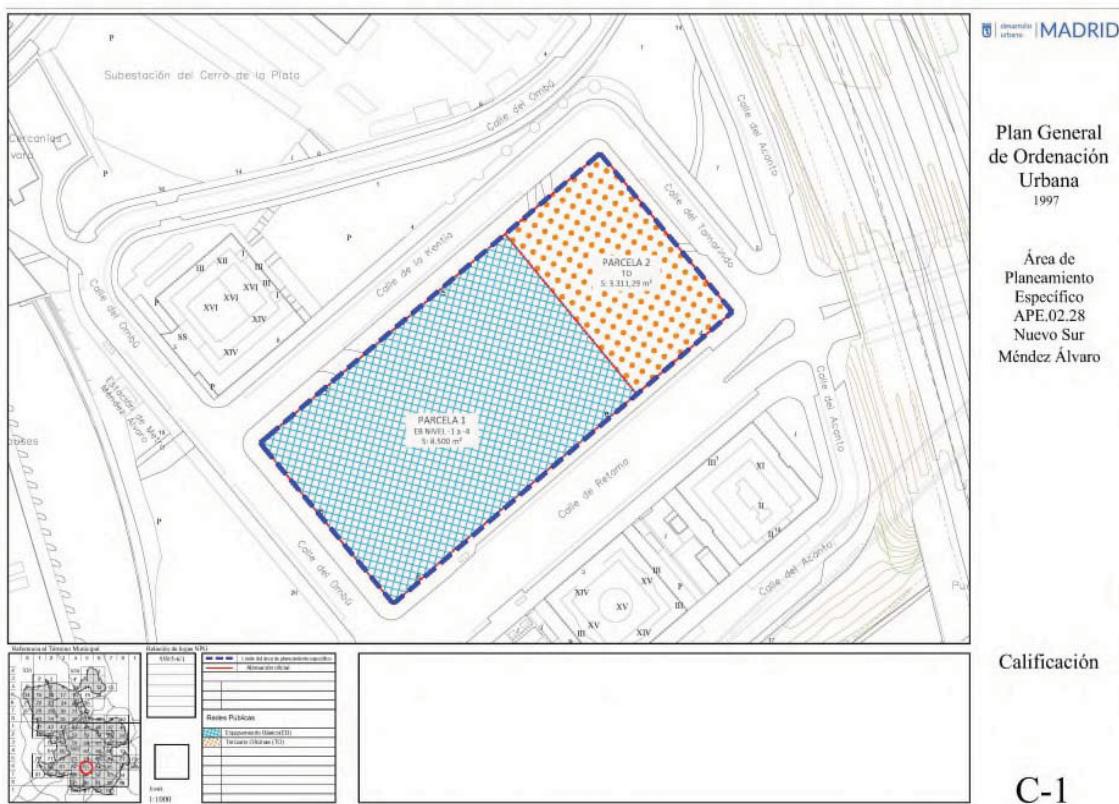
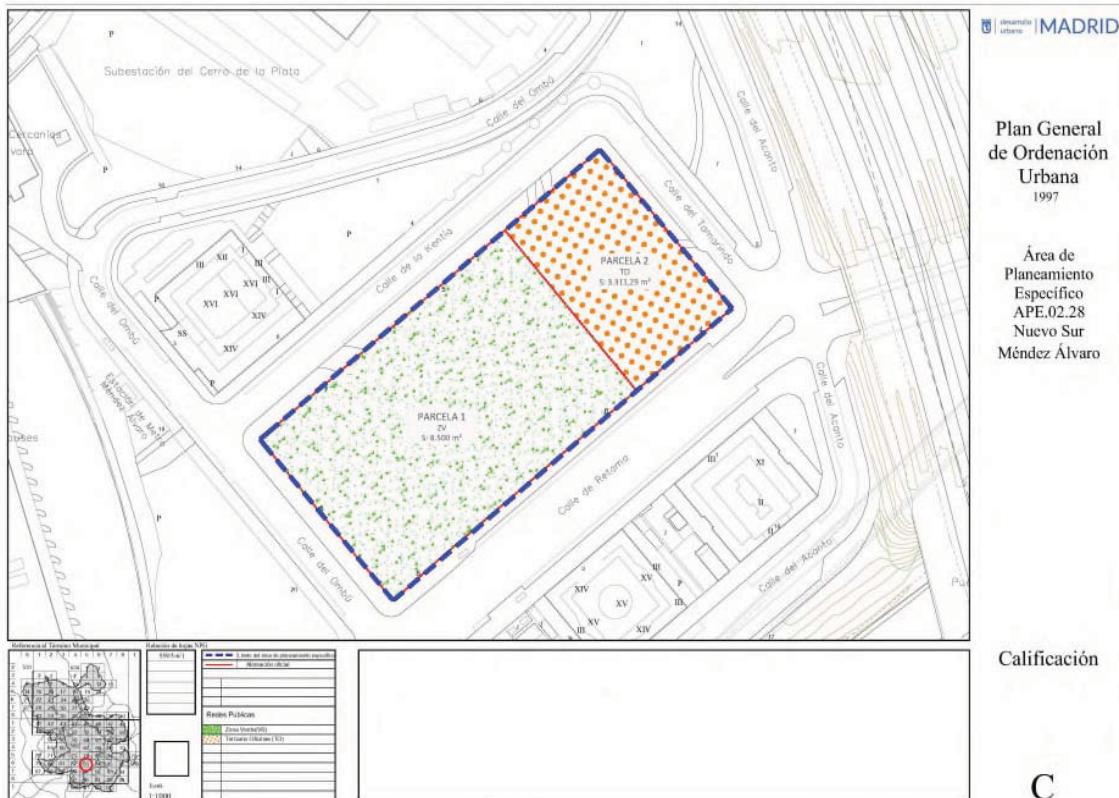
3.10. Calidad local del aire atmosférico.

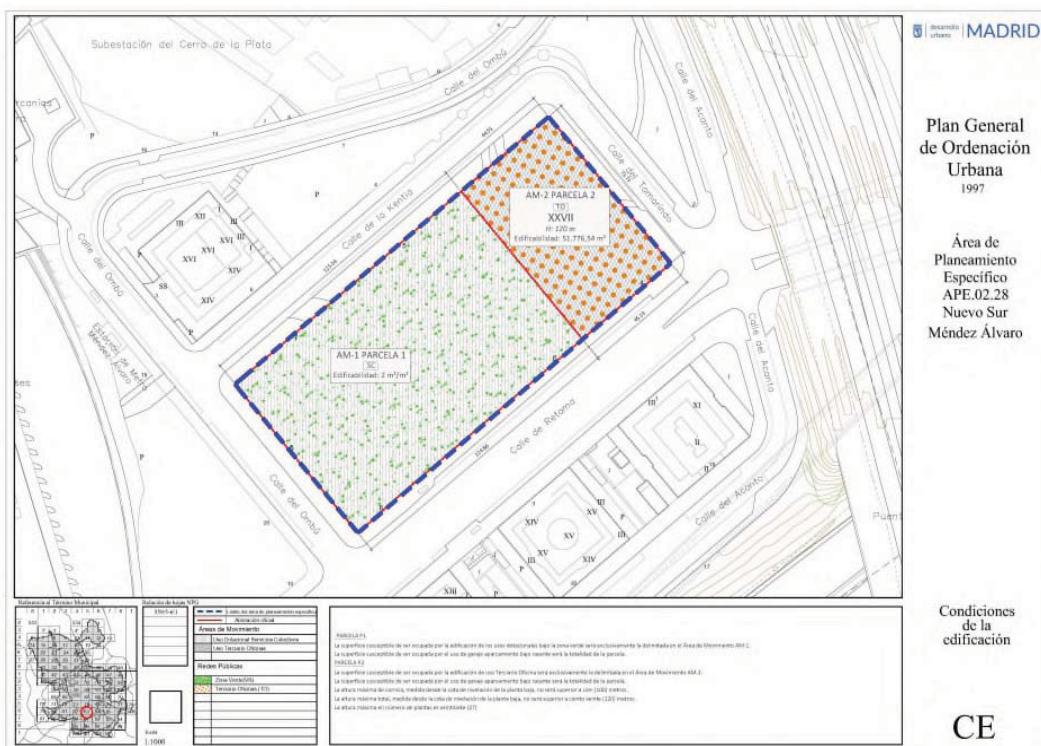
Con carácter general, se vigilará el cumplimiento de la legislación vigente relativa a:

- a. Emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas que deben adoptarse contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
- b. Niveles de inmisión. Real Decreto 102/2011, sobre evaluación y gestión de calidad del aire ambiente, en relación con el SO₂, NO₂, NOx, partículas, Pb, Benceno y CO.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS PROPUESTA







Madrid, a 26 de febrero de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/3.173/24)

