

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

N.º expte: 135/2021/01281.—Aprobación definitiva del Plan Especial de Redes Públicas para la mejora de la ordenación pormenorizada del suelo dotacional en la zona norte del ámbito del Plan Parcial II.03 del Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) 0.08 “Las Tablas” en el distrito de Fuencarral-El Pardo.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar, estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico de la Dirección General de Planeamiento de 6 de septiembre de 2024, obrante en el expediente. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Redes Públicas para la mejora de la ordenación pormenorizada del suelo dotacional en la zona norte del ámbito del Plan Parcial II.03 del Suelo Urbanizable Incorporado 0.08 “Las Tablas”, distrito de Fuencarral-El Pardo, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.4, en relación con los artículos 57 y 59.2, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

NORMATIVA URBANÍSTICA. ORDENANZAS

ORDENANZAS

I. Generalidades

I.1. *Naturaleza*.—El Plan Especial se redacta en desarrollo de un área remitida a tal fin por el Plan Parcial PP II.03, y sus modificaciones, del UZI 0.08 Las Tablas.

I.2. *Objeto*.—El objeto de estas Ordenanzas es el de regular el uso, condiciones de utilización de los terrenos y condiciones de la edificación dentro de su ámbito de aplicación.

I.3. *Ámbito de aplicación*.—El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación del presente Plan Especial.

I.4. *Relación con el planeamiento superior*:

I.4.1. Relación con el planeamiento superior.

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Ordenanzas Regulatoras, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Cuando la misma cuestión esté regulada en el presente Plan Especial prevalecerá este último sobre las determinaciones del Plan General.

1.4.2. Vigencia y obligatoriedad.

El Plan Especial entra en vigor en el momento de su publicación y su vigencia es indefinida, de acuerdo con el art. 66.3 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de cualquier modificación que pudiera llevarse a cabo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley del Suelo.

1.4.3. Carácter del Plan Especial.

Las determinaciones de este Plan vinculan tanto a la administración como a los particulares, según lo dispuesto en el art. 64 de la Ley del Suelo.

1.4.4. Documentación e interpretación de los documentos.

La documentación de que consta este Plan Especial se ajusta a lo establecido en el art. 52 de la Ley del Suelo y en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento, comprendiendo los documentos escritos y gráficos que forman parte del mismo.

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- a) Bloque I. Documentación Informativa.
 - a. Memoria de Información.
 - b. Planos de Información.
- b) Bloque II. Documentación Ambiental.
 - a. Evaluación estratégica simplificada.
 - b. Anexos.
- c) Bloque III. Documentación Normativa.
 - a. Memoria de Ordenación.
 - b. Normativa Urbanística.
 - c. Planos de Ordenación.
 - d. Anexos.

En la interpretación de los documentos del presente Plan Especial se atenderá conjuntamente a las determinaciones escritas y gráficas. En caso de discrepancia prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas.

Las determinaciones que hacen referencia a los elementos de urbanización serán precisadas en los proyectos correspondientes.

Las determinaciones indicativas contenidas en los documentos y en los planos no tendrán carácter vinculante para la ordenación.

I.2. Régimen Urbanístico del Suelo.

I.2.1. Disposiciones generales.

El Plan Especial afecta a suelo urbano para la ordenación de redes públicas conforme determina el artículo 36 de la LSCM, como elementos de la ordenación urbanística que se encuentran al servicio de las necesidades de la población encuadradas en los apartados siguientes:

- a) Son las redes públicas supramunicipales o generales (sistemas generales del PGOUM 97) que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.
El régimen jurídico del suelo de sistemas generales es el regulado en el Capítulo 3.5 del Título 3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.
- b) Dotaciones locales: Son las redes públicas locales, que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, según lo determinado en la legislación aplicable.

I.2.2. Calificación del suelo.

En este Plan Especial recoge la calificación de redes públicas dotacionales según lo siguiente:

- Dotacional para el Transporte, en su clase de Logística del Transporte.
- Dotacional de Servicios Colectivos.
- Dotacional de Zona Verde y Espacios Libres.
- Dotacional para la vía pública.
- Dotacional para el Transporte de Transporte Ferroviario.
- Dotacional de Servicios Infraestructurales.

I.2.3. Ejecución del Plan Especial.

Para la ejecución del Plan Especial se requerirá la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y /o proyecto de obras ordinarias de urbanización, la ejecución de las obras de urbanización y la solicitud de licencias de edificación.

Y en lo correspondiente a las acciones exteriores, la redacción y aprobación de proyecto de obras ordinarias de urbanización para la adaptación de la vía pública.

I.3. Normas de la Edificación y Condiciones Particulares.

I.3.1. Parámetros y condiciones generales de la edificación y Régimen de Usos.

Las definiciones relativas a los parámetros que regulen la forma del espacio público, la ocupación del suelo y la edificación, y su aplicación, en todo aquello que no esté expresamente especificado en este Plan Especial, serán las que indican los documentos que integran el PGOUM.

El criterio para el cómputo de los parámetros generales de la edificación (edificabilidad, en este caso no lucrativa, regulación de la altura de edificación, etc.,) u otros no expresamente reflejados en estas Ordenanzas, será el establecido según lo recogido en el Título 6 de las NNUU del PGOUM.

Además, se tendrán en cuenta las determinaciones sobre edificación y usos establecidas en las normas sectoriales de aplicación.

I.3.2. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Son las definidas en las presentes ordenanzas, Para todo lo no regulado por ellas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOUM 97 en los Capítulos 7.7, 7.8., 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, y 7.15.

I.3.3. Alteración de las zonas particulares.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de condiciones garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.
- Se podrá proponer la alteración de las condiciones de ocupación y altura de manera justificada.
- El cambio de situación de los usos no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

I.3.4. División de las zonas de ordenanza.

El Plan especial establece las siguientes zonas de ordenanza:

- DOTST-MET “Dotacional Metropolitano/Transporte”.
- DOT-BM “Dotacional Bosque Metropolitano.
- Zona Verde y Espacios Libres de las Manzanas V41, V42, V43 y VSG 3.
- VP.SG y Vía Pública Secundaria.
- DP CT y DP CR “Dotacional Privado De Servicios Infraestructurales”.

I.3.5. Instalaciones especiales.

Los centros de transformación de energía eléctrica podrán ubicarse en cualquiera de las parcelas previstas como uso compatible al cualificado. En caso de ser necesario, podrán ubicarse en espacios ajardinados o zonas verdes, según artículo 7.13.8.8 de las NNUU del PG97.

La edificación que haya de realizarse será subterránea o se integrará en los edificios a construir, incorporando los elementos precisos de ventilación y registro de forma que no perturben el buen funcionamiento y la seguridad para los usuarios de los espacios afectados.

II. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

II.1. Ordenanza DOTST-MET “Dotacional Metropolitano/Transporte”.

II.1.1. Ámbito y características.

Incluye la parcela identificada en el plano O-2 denominado “Calificación del suelo, Usos y Ordenanzas” con las siglas DOTST-MET.1 “Dotacional Metropolitano/Logística del Transporte”.

La tipología es en edificación aislada.

Su uso cualificado es el dotacional ST-Logística del Transporte. Para todo lo no regulado por el presente Plan Especial será de aplicación el capítulo 7.15 de la Normas Urbanísticas del PGOUM y en particular la Sección Quinta. Logística del transporte.

II.1.2. Condiciones de parcelación y parcela mínima.

Se permitirán parcelaciones y/o segregaciones de la manzana o parcela siempre y cuando se cumplan los requisitos de parcela mínima.

La parcela mínima será de 3.000 m²s y su geometría permitirá la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

II.1.3. Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable será la regulada en el artículo 7.15.32 de las normas urbanísticas del plan general, 1 m²c/m²s.

En esta superficie se incluyen todas las edificaciones sobre rasante y las que, bajo rasante y siendo habitables, no se destinen a aparcamiento, instalaciones o servicios del edificio.

Las pérgolas, protecciones, porches abiertos o superficies cubiertas abiertas en al menos dos de sus lados no computarán a efectos de edificabilidad. Se consideran “superficies cubiertas abiertas” aquellas superficies cubiertas del edificio cuyos paramentos verticales estén configurados por sistemas de fachada abiertos y permeables, del tipo celosía, lamas o similar.

Tampoco computará a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

II.1.4. Posición de la edificación.

Será libre dentro de la manzana cumpliendo las condiciones de retranqueos, separación a linderos y de ocupación máxima.

II.1.5. Retranqueos y separaciones a linderos.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, pudiendo posicionarse sobre la alineación en toda o parte de su longitud. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

Cuando exista una zona verde colindando con viario enfrentada a la parcela edificable, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En el resto de los linderos la edificación se separará un mínimo 5m. o H/2 siendo H la altura de coronación.

La separación entre edificios será la establecida en el art. 8.5.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Madrid.

II.1.6. Ocupación máxima de la parcela.

La máxima superficie de parcela que se podrá ocupar por la edificación sobre rasante será la que resulte de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación, pudiendo alcanzar el 100 %. Será del 100 % bajo rasante.

El número de plantas bajo rasante se regulan por remisión al artículo 6.6.15.3 de la Normas Urbanísticas del Plan General.

II.1.7. Altura máxima de la edificación.

Será de cinco plantas (Baja + 4) con una altura total en el plano de fachada de veinte (20) metros hasta la arista de cornisa (cara inferior del último forjado).

Sobre la última planta permitida cabrá la edificación de una planta de ático, con un retranqueo mínimo de tres (3) metros a los planos de fachada de la edificación, y con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde el suelo acabado del último forjado hasta cara inferior del forjado de cubierta.

La altura mínima libre de cada planta será de 3,00 m.

Cuando la edificación sea, por su naturaleza, equiparable a otros usos dotacionales, las condiciones de altura libre de la planta serán las reguladas en la Ordenanza DOT-BM “Dotacional Bosque Metropolitano.

II.1.8. Cota de origen y referencia.

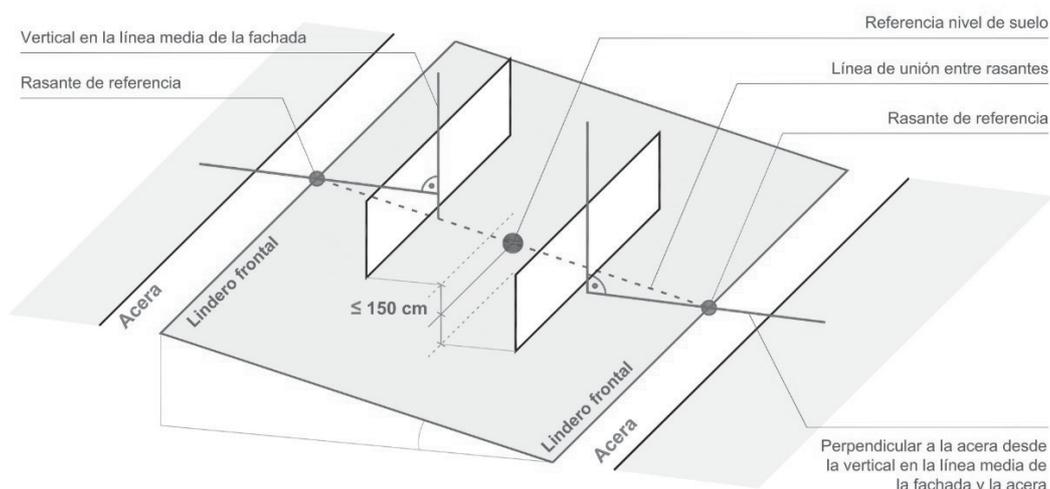
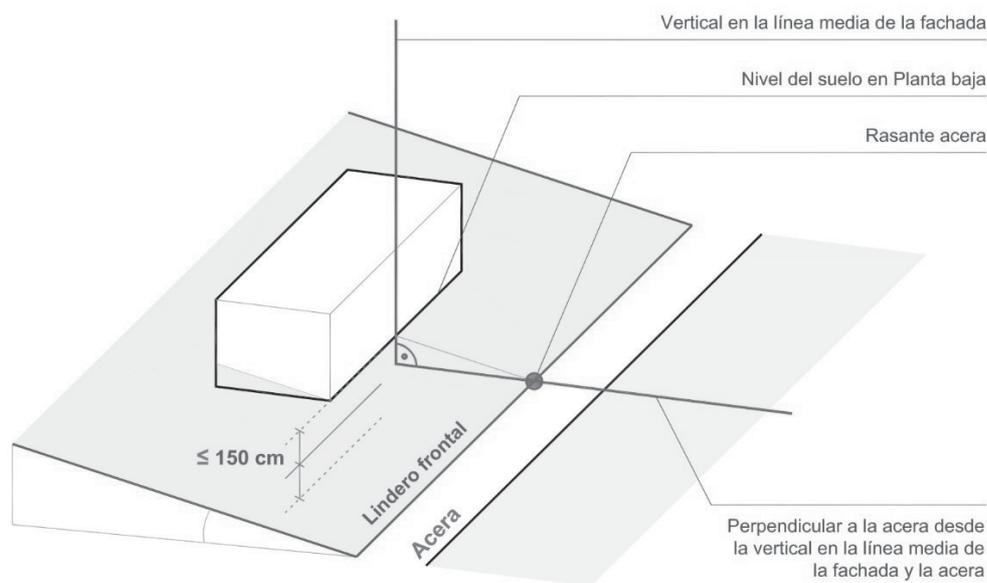
La medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

Cuando la fachada o fachadas de la edificación se sitúen sobre la alineación oficial exterior:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
- b) En calles en pendiente, si la longitud de la línea de fachada es superior a sesenta (60) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a sesenta (60) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.
Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
Estas determinaciones podrán ser modificadas por motivos técnicos y funcionales de manera justificada a incorporar en el proyecto constructivo.
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes son paralelos o forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá con los criterios anteriores en cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.
- f) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Cuando la edificación o edificaciones se sitúen retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior:

- a) Se tomará como referencia la cota de nivel de suelo de planta baja, real o teórica.
- b) La posición de la planta baja, real o teórica, entendiéndose por teórica la definida para la situar la cota de origen y referencia de la altura máxima de la edificación ante la ausencia de planta baja real, si fuera el caso, se definirá según lo siguiente:
 - i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera del lindero frontal medida en el punto de intersección entre la perpendicular a la acera desde la vertical en la línea media de la fachada y la acera.
 - ii) En calles en pendiente, si la longitud de la línea de fachada es superior a sesenta (60) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a sesenta (60) metros para la definición del punto de intersección, según lo dispuesto en el punto anterior.
 - iii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota del nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos de referencia de dichos linderos frontales definidos según lo dispuesto en el apartado i). No obstante, esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie regulada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela.
 - iv) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
 - v) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación o condiciones funcionales del edificio, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.



Posición de planta baja a efectos de situación de la cota de origen y referencia

II.1.9. Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima de coronación sólo podrán disponerse, además de los previstos en el artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General, elementos que conformen la coronación del edificio, cubiertas técnicas, depósitos, instalaciones, conductos, chimeneas, antenas, paneles de captación de energía solar, y/o elementos similares en general.

La dimensión y diseño de estos elementos deberá obedecer a criterios de proporcionalidad, reducción del impacto visual, e integrarse en la composición conjunta del edificio.

II.1.10. Urbanización interior y cerramientos.

Las diferencias de cota que se puedan producir entre la plataforma interior operativa de la parcela o manzana y el espacio público deberán ser absorbidas en el interior de la manzana o parcela como parte de la solución de cerramiento.

El cerramiento de la parcela o manzana deberá presentar un tratamiento de permeabilidad visual en al menos un 40 por 100 de su longitud total y de tratamiento externo vegetal en, al menos, un 30 por 100 de su longitud total. Su altura máxima será de tres (3) metros sobre la rasante de la plataforma interior operativa en su borde de contacto con la vía pública.

En el interior de la manzana o parcela se podrá disponer de todo tipo de elementos auxiliares, de señalización y elementos verticales, tales como antenas, hitos u otros similares,

con la única limitación en altura de su compatibilidad con las afecciones y servidumbres aeronáuticas.

Toda edificación que se posicione sobre la alineación oficial exterior deberá presentar un tratamiento de fachada hacia el espacio público, independientemente de su uso.

II.1.11. Condiciones de la edificación.

La edificación responderá, en lo posible, a parámetros bioclimáticos para el ahorro y eficiencia energética e incorporará sistemas de producción de energía limpia y de gestión responsable del agua tanto de consumo como de reutilización de aguas grises y pluviales.

II.1.12. Usos compatibles y autorizables.

Usos Asociados.

Junto a lo dispuesto en el artículo 7.15.4 de las normas urbanísticas del PGOUM se podrán disponer como usos asociados:

- Todas las categorías del Uso Dotacional de Servicios Colectivos.
- Dotacional de servicios infraestructurales.

Usos Autorizables.

Según lo dispuesto en el artículo 7.15.4 de las normas urbanísticas del PGOUM.

Usos Alternativos.

Se establecen como usos alternativos el de dotacional de servicios colectivos con las mismas condiciones de edificabilidad de la presente ordenanza.

II.2. Ordenanza DOT-BM “Dotacional Bosque Metropolitano”.

II.2.1. Ámbito y características.

Está reflejado en el plano O-2 denominado “Calificación del suelo, Usos y Ordenanzas” con las siglas DOT-BM e incluye las parcelas identificadas con los siguientes códigos de referencia: DOT-BM-1, DOT-BM-2, DOT-BM-3, DOT-BM-4, DOT-BM-5 y DOT-BM-6.

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se establecen dos grados, identificados con los códigos 1.º y 2.º respectivamente.

La tipología es en edificación aislada.

Su uso cualificado es el dotacional de servicios colectivos.

Para todo lo no especificado en estas Ordenanzas se aplicará lo establecido en los capítulos 7.7, 7.9, 7.10, 7.11 y 7.12 de las NNUU del Plan General.

II.2.2. Condiciones de parcelación y parcela mínima.

Se permitirán parcelaciones y/o segregaciones de la manzana o parcela siempre y cuando se cumplan los requisitos de parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.500 m²s y su geometría permitirá la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

II.2.3. Superficie máxima edificable.

En el grado 1º será la que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente 1,4 m²c/m²s, excepto para las destinadas a instalaciones deportivas que será de 0,70 m²/m² (Art.7.9.1 de las NN.UU. del Plan General).

En el grado 2º será la que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente 0,70 m²c/m²s.

En esta superficie se incluyen todas las edificaciones sobre rasante y las que, bajo rasante, no se destinen a aparcamiento o servicios del edificio. Las pérgolas, porches y protecciones abiertas no computarán a efectos de edificabilidad.

II.2.4. Posición de la edificación.

Será libre dentro de la manzana cumpliendo los retranqueos y separaciones a linderos.

II.2.5. Retranqueos y separaciones a linderos.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela pudiendo situarse sobre la alineación con vía pública con un máximo del 50 por 100 de la longitud total de la alineación y en su totalidad en la alineación con zona verde.

En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

Cuando exista una zona verde colindando con viario enfrentada a la parcela edificable, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En el resto de los linderos la edificación se separará un mínimo 5m. o H/2 siendo H la altura de coronación.

La separación entre edificios será la establecida en el art. 8.5.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Madrid.

II.2.6. Ocupación máxima de la parcela.

La máxima superficie de parcela que se podrá ocupar por la edificación será del 60 % de la total sobre rasante y del 70 % bajo rasante en el grado 1º y del 40 % de la total sobre rasante y del 60 % bajo rasante en el grado 2º.

II.2.7. Altura máxima de la edificación.

Será de cuatro plantas (Baja + 3) en grado 1º, con una altura total en el plano de fachada de quince (15) metros hasta la arista de coronación o cara inferior del último forjado.

Será de tres plantas (Baja + 2) en grado 2º, con una altura total en el plano de fachada de doce (12) metros para hasta la arista de coronación o cara inferior del último forjado.

Sobre la última planta permitida cabrá la edificación de una planta de ático, con un retranqueo mínimo de tres (3) metros a los planos de fachada de la edificación, y con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde el suelo acabado de forjado hasta cara inferior del forjado de cubierta.

La altura mínima libre de cada planta será de 3,00 m, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso cumplirá con las condiciones para ellos establecidas.

II.2.8. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15.

II.2.9. Urbanización interior y cerramientos.

Para todos los usos, excepto en su caso el deportivo, al menos un 50 % de la parcela no ocupada por la edificación deberá ser tratada con cobertura vegetal sobre terreno natural y, al menos un 60 % debe incluir acabados de superficie permeables. La vegetación, plantación de arbolado y tratamiento de estos espacios se proyectará en coherencia con los criterios del Bosque Metropolitano. La adecuación a estos criterios se justificará en el proyecto de edificación.

En el caso de que no estuvieran definidos los mencionados criterios en el momento de solicitud de licencia de obras, la urbanización interior se definirá en cumplimiento de las ordenanzas y recomendaciones municipales en vigor.

En los proyectos de edificación se deberá evaluar y justificar la seguridad de las zonas libres de parcela y de zonas comunes del inmueble mediante estrategias de visibilidad o similares.

Las manzanas o parcelas se tratarán, siempre que sea posible, preferentemente sin cerramiento perimetral, manteniendo la continuidad de los espacios interiores con las zonas verdes anexas.

En el caso de que sea necesario disponer de cerramiento en todo o en parte de la manzana o parcela, éste será de malla tipo cinegética y tratamiento externo vegetal, con una altura máxima de 2 metros, a excepción de las dotaciones que requieran condiciones específicas de seguridad y/o protección, como las pistas y áreas deportivas u otras, cuya altura será la necesaria para la protección de la actividad en cada caso.

II.2.10. Condiciones particulares de la edificación.

Se asegurará la disposición de ventanas con visibilidad hacia el espacio público al menos en dos de sus fachadas.

La edificación responderá a parámetros bioclimáticos para el ahorro y eficiencia energética y contará preferentemente con cubiertas ajardinadas ecológicas excepto cuando no sea posible en caso de empleo de sistemas de energía renovable en cubierta.

La edificación incorporará sistemas de reducción de consumo y de producción de energía limpia y de gestión responsable del agua tanto de consumo como de reutilización de aguas grises y pluviales.

II.2.11. Usos compatibles y autorizables.

Los usos asociados se regularán según lo establecido en los Capítulos 7.2 y 7.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM97.

II.3. Ordenanza ZV de la Zona Verde y Espacios Libres de las Manzanas VS-RG 3 DPH, VB-RL 41 DPH, VB-RL 42 y VB-RL 43.

II.3.1. Ámbito y características.

Está reflejado en el plano O-2.1 denominado “Calificación del suelo, Usos y Ordenanzas” con las siglas VS-RG 3 DPH, VB-RL 41 DPH, VB-RL 42 y VB-RL 43, y tienen las superficies desglosadas que se muestran en el siguiente cuadro:

RED GENERAL	SUPERFICIE (M ²)
VS-RG 3 DPH *	150.403,00
TOTAL RED GENERAL	150.403,00

RED LOCAL	SUPERFICIE (M ²)
VB-RL 41 DPH*	36.422,00
VB-RL 42	2.403,00
VB-RL 43	529,00
TOTAL RED LOCAL	39.354,00

(*) Nota a la tabla: parcela afectada por DPH delimitado

Su uso cualificado es el Dotacional de Zona Verde.

Las parcelas VS-RG 3 DPH y VB-RL 41DPH, están calificadas como Red General de Zona Verde Singular con Dominio Público Hidráulico delimitado (VS-RG ZV DPH) y Red Local de Zona Verde Básica con Dominio Público Hidráulico delimitado (VB-RL ZV DPH), siendo de aplicación la vigente Ley de Aguas.

Para su desarrollo, en todo lo no especificado en estas Ordenanzas, se aplicará lo dispuesto en el capítulo 7.8 de las NN.UU. del Plan General.

II.3.2. Condiciones particulares para su ejecución.

El proyecto de urbanización deberá incluir para las zonas verdes y espacios libres criterios de tratamiento de paisaje en coordinación con el Bosque Metropolitano.

En el caso de que no estuvieran definidos los mencionados criterios en el momento de la redacción del proyecto de urbanización se definirá en cumplimiento de las ordenanzas y recomendaciones municipales en vigor.

El cauce del arroyo cuyo DPH ha sido delimitado mantendrá sus características ambientales. Las parcelas recogidas en el plano de Ordenación estarán calificadas como Red General de Zona Verde Singular con Dominio Público Hidráulico (VS-RG ZV DPH) y Red Local de Zona Verde Básica con Dominio Público Hidráulico (VB-RL ZV DPH) delimitado.

En el proyecto de urbanización, el conjunto de las zonas verdes será tratado como un sistema de recogida, regulación e infiltración de las aguas de lluvia y escorrentía del ámbito del Plan Especial. Formando parte del mismo, se integrará y se tratará la traza del antiguo curso de agua tributario del arroyo de Valdeguilla para su incorporación en el sistema natural de drenaje.

Se dispondrá una banda perimetral colindante con la Escuela de Aplicación y Tiro de Artillería de un ancho mínimo de 6 metros libre de arbolado, con tratamiento superficial que permita el tránsito de vehículos de mantenimiento, emergencia, servicio y similares de la Escuela de Aplicación y Tiro de Artillería.

Se dispondrá de una banda perimetral a la valla de límite del Sistema de Transporte Ferroviario con las mismas características de la anterior que posibilite el acceso a las instalaciones ferroviarias existentes.

En las zonas verdes se podrán ordenar viarios internos, adecuados en su tratamiento a la condición de viarios en el Bosque Metropolitano, para dar servicio de acceso e infraestructuras a los usos de los equipamientos internos u otras áreas de actividad. En el Proyecto de Urbanización se definirán las soluciones constructivas definitivas para estos viarios de uso restringido en el parque.

II.4. Ordenanza VP de Sistema General y Vía Pública Secundaria.

II.4.1. Ámbito y características.

Está reflejado en el plano denominado “Usos Pormenorizados y Ordenanzas” con las siglas VPP y VPS.

Su uso cualificado es el Dotacional para la Vía Pública.

Las condiciones para su desarrollo serán las establecidas en los artículos del 7.14.6 al 7.14.17 de las NN.UU. del Plan General.

II.4.2. Condiciones particulares.

En el proyecto de urbanización se contemplarán las condiciones para posibilitar la correcta accesibilidad de todos los posibles usuarios de la vía pública, particularmente la de aquellos con algún tipo de discapacidad, eliminando barreras y proponiendo de forma indicativa el uso de texturas particulares en el pavimento, y cuantas medidas se consideren necesarias incorporar.

Cualquier elemento de mobiliario urbano o instalación en la vía pública se situará de forma que no obstaculice la circulación peatonal. En todo su desarrollo las plataformas de aceras poseerán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. No presentará escalones aislados ni resaltes.

Las rejillas, alcorques (en su caso) y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, próximas a la línea de fachada o parcela y enrasadas con el pavimento circundante.

II.5. Ordenanza Dotacional Privado de Servicios Infraestructurales (DP CR y DP CT).

II.5.1. Ámbito y características.

Está reflejado en el plano denominado “Usos Pormenorizados y Ordenanzas” con las siglas CT y CR.

Su uso cualificado es el Dotacional privado Servicios Infraestructurales en su clase de “energía eléctrica” conforme al artículo 7.13.1 del PGOUM, de carácter privado, para instalaciones de suministro eléctrico, centro de reparto y centro de transformación.

Su tipología corresponde a edificación enteramente subterránea.

Para lo no regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General para el uso dotacional de servicios infraestructurales y sus condiciones particulares, en los artículos 7.13.4., 7.13.5. y 7.13.8.8 de las mismas.

II.5.2. Condiciones de parcelación y parcela mínima.

Se trata de parcelas indivisibles y de dimensiones sujetas a sus necesidades funcionales.

II.5.3. Superficie edificable.

No se asigna edificabilidad.

II.5.4. Posición de la edificación.

La edificación sólo podrá situarse bajo rasante, a excepción de acometidas, instalaciones auxiliares o registros en superficie por necesidades funcionales, y en cualquier posición.

II.5.5. Ocupación máxima de la parcela.

Sólo se admite ocupación bajo rasante, con el 100 % de la parcela, a excepción de accesos de registro y mantenimiento que ocuparán sobre rasante la superficie funcionalmente necesaria.

II.5.6. Condiciones particulares de la edificación.

Los cerramientos de parcela CR -1 cumplirán las condiciones de la zona DOT ST MET, y los de la parcela CT -1 cumplirán las condiciones de la zona DOT BM, definidas en los artículos II.1.10 y II.2.9, respectivamente, salvo que por las características de la dotación se justifique una solución distinta de los mismos.

II.5.7. Usos compatibles y autorizables.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo 7.13 de las normas urbanísticas del Plan General.

ANEXO NORMATIVO 1.º

CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA CALIDAD DEL AIRE

U1. Condiciones particulares del proyecto de urbanización

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. El futuro

desarrollo del Plan Especial deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Los acabados superficiales de todas las áreas pavimentadas utilizarán tonos claros de alto albedo que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los Proyectos de Urbanización priorizarán la planificación de infraestructuras que promuevan la distribución urbana de mercancías de forma eficiente y sostenible: centros de consolidación, carga y descarga en condiciones preferentes para vehículos sin emisiones, puntos de recarga para vehículos limpios.

Se proporcionarán espacios seguros para el aparcamiento de bicicletas.

Se proveerá de iluminación exterior e interior, con un nivel de iluminancia mínima de 20 lux y 50 lux respectivamente, con un factor de uniformidad media mínimo del 40 %.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico para valorar la implementación de infraestructuras energéticas de alta eficiencia y bajas emisiones. Se deberán valorar, al menos, los siguientes aspectos:

- Transición hacia la descarbonización del sistema energético, teniendo en cuenta en el dimensionado de las infraestructuras las implicaciones a largo plazo de la electrificación de la demanda térmica y de la penetración de la movilidad eléctrica.
- Análisis de potenciales redes eléctricas que posibiliten la generación distribuida y el comportamiento bidireccional e inteligente de la red (micro-redes).
- Análisis de la potencial generación de energía renovable in situ (fotovoltaica, solar térmica, geotermia, etc).

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar la inclusión de elementos para mejorar la calidad del espacio público en al menos los siguientes aspectos:

- Mejora de la seguridad, evaluando al menos aspectos como:
 - Visibilidad y niveles de iluminación en calles y especialmente en zonas de transición (entradas de metro).
 - Seguridad de cruce para peatones en intersecciones con la circulación rodada.
- Provisión de zonas de estancia y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.
- Provisión de elementos que contribuyan a la facilidad de orientación, especialmente para personas mayores.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

Los proyectos de urbanización y los de edificación deben contemplar el decapado y preservación de la tierra vegetal para ser utilizada posteriormente en las áreas a ajardinar o restaurar.

El Proyecto de Urbanización deberá definir la dotación de plazas de aparcamiento en vía pública, así como el número de plazas reservadas a personas con movilidad reducida, de acuerdo con la normativa vigente a tal efecto.

En general se asegurará el cumplimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir, y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático, propuestas en el Capítulo 10 del Documento Ambiental Estratégico (DAE), en el Bloque II del Plan Especial.

Si así fuera requerido, o se identificaran nuevos condicionantes, el Estudio de Movilidad y Tráfico que forma parte del Plan Especial se completará en el Proyecto de Urbanización, con el grado de desarrollo propio de la fase de ejecución.

U2. Condiciones particulares de las zonas verdes

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático y a las condiciones urbanas, y garantice la integración de las zonas verdes dentro de la infraestructura verde del Bosque Metropolitano de la ciudad de Madrid.

Se utilizarán como referente el “Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad” del Ayuntamiento de Madrid y el “Manual de Criterios para una jardinería sostenible en la Ciu-

dad de Madrid”, elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios de la Ciudad de Madrid.

Siempre que sea posible, en el planteamiento de la vegetación en espacios verdes urbanos se priorizarán los diseños con agrupaciones de árboles antes que las simples alineaciones.

Los taludes de tierras permanentes tendrán una pendiente máxima de 3H: 2V, siempre de acuerdo con las prescripciones de los estudios geotécnicos, de tal manera que se garantice su estabilidad a largo plazo, se prevenga la erosión, se facilite la revegetación y se limiten las pérdidas de suelo. En los casos que no se cumpla este criterio (si la pendiente de los taludes de tierra es $> H: 2V$), se aplicarán técnicas de bioingeniería en la estabilización o revegetación de taludes.

En caso de existir instalaciones de servicios técnicos en superficie, se procurará su integración visual en el paisaje.

Se evitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes, a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos, se cumplirá lo indicado en el artículo N5 del Anexo Normativo 2.º de estas normas.

Condiciones para el arbolado urbano

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recogen las condiciones para las talas y nuevas plantaciones.

En las fases de ejecución del planeamiento se elaborará un proyecto de “tala y trasplante” coordinado con los criterios del Bosque Metropolitano, en el que se trasplantarán los ejemplares acordes a las condiciones ecológicas del lugar y que dispongan de viabilidad para ello y se compensarán los ejemplares con baja probabilidad de éxito en el trasplante, con especies adecuadas a las condiciones ecológico - paisajísticas.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en los árboles presentes en la zona de actuación deberán garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes.

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

U3. Protección de cauces, condiciones de vertidos de aguas residuales y protección de reservas hidrológicas

U3.1. Condiciones generales de protección del Dominio Público Hidráulico.

Obras e instalaciones en dominio público hidráulico:

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el art. 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, conforme a lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los proyectos de obras de urbanización que desarrollen el planeamiento, deberán cumplir los requerimientos que se indican en el Informe Condicionado de Planeamiento emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con referencia IPL-0040/2024. En particular, en lo relativo a las siguientes actuaciones en Dominio Público Hidráulico se cumplirá lo siguiente:

- **Obra de drenaje transversal:** previo a la ejecución de las obras se presentará un proyecto que deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, y cuyo diseño garantice la capacidad hidráulica suficiente para desaguar los caudales circulantes por el arroyo, de forma que no se ocupe la vía de intenso desagüe con terraplenes o estribos de la estructura de paso y no se produzcan alteraciones significativas de la zona de flujo preferente.
- **Muretes de protección previos a la obra de drenaje transversal:** la ejecución de estas obras quedará supeditada a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Protección del estado natural de los cauces:

Se evitará afectar negativamente a los cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación. En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible.

De conformidad con el art. 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento urbanístico no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Actuaciones en las márgenes de los cauces:

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el art. 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa del Organismo de cuenca para su ejecución.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el art. 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces:

En la zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. Las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

U3.2. Red de aguas residuales.

a) Carácter separativo de las redes de saneamiento.

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

b) Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico.

En caso de afectar a cauces existentes en el exterior del ámbito, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.
- En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

c) Afección a los cauces receptores.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas

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

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa por parte del Organismo de cuenca.

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

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- d) Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana.

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

- e) Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración.

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

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

- f) Vertidos de aguas pluviales.

Las obras asociadas al punto de vertido no podrán modificar la sección natural o reducir la capacidad de desagüe del cauce ni ocupar la zona de servidumbre afectando a sus funciones, conforme a los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, procurando que todos los elementos quedan enrasados con el terreno natural.

Con objeto de evitar erosiones en los taludes, en el lecho del cauce receptor y el descalce de la propia obra de vertido, se dispondrá a la salida de la conducción de los sistemas de protección adecuados, que permitan reducir la velocidad de los caudales que se incorporan al cauce, sin que en ningún caso puedan reducir su sección. En este sentido, y para minimizar la interferencia del vertido con el caudal circulante por el cauce, el ángulo de incorporación de la conducción al cauce debe ser lo más pequeño posible.

Respecto a la recogida de aguas pluviales, las aguas de lluvia se consideran dominio público hidráulico y para el empleo de dichas aguas será preciso disponer de la correspondiente inscripción o concesión administrativa, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

U3.3. Afección a zonas protegidas.

Se garantizará la no afección a los recursos hídricos de las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada al consumo humano o esté prevista su utilización para este fin en el plan hidrológico de la Demarcación, conforme a lo establecido en el artículo 99 bis del Texto refundido de la Ley de Aguas.

U4. Condiciones del Proyecto de Urbanización en materia de contaminación acústica

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará lo siguiente:

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado. En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.
- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación, o normativa técnica vigente de aplicación.
- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
- Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito, o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir estudios acústicos específicos que incluyan la actualización de la campaña de aforos de tráfico, y valoren las medidas precisas para asegurar la adecuada implantación de los equipamientos, especialmente los que se denominan “sensibles” desde el punto de vista acústico, en cuyas parcelas deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica para tipo de área acústica e), y por otra parte, estudiar la implantación de medidas correctoras adicionales que permitan cumplir los objetivos de calidad acústica para el área acústica asignada al ámbito: valores de la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 disminuidos en 5 dBA.

En cualquier caso, la asignación de usos a las parcelas dotacionales estará supeditada a las características acústicas de su localización.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

U5. Condiciones del Proyecto de Urbanización en materia de contaminación lumínica

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

E1. Condiciones particulares de la edificación

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. El futuro desarrollo del Plan Especial deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Para el ajardinamiento del espacio interior libre de la manzana o parcela, el Proyecto de Edificación deberá incluir la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático, y de acuerdo con los criterios del Bosque Metropolitano.

Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico sobre medidas pasivas, ahorro, eficiencia y descarbonización, basado en los principios de electrificación y disminución de la demanda energética, el uso de instalaciones centralizadas eficientes y el aprovechamiento de energías renovables “in situ”, con el objetivo de garantizar que el edificio cumpla el nivel más alto posible de calificación energética vigente.

Los acabados superficiales no vegetales de la envolvente de los edificios y de las superficies pavimentadas en los espacios libres de parcela utilizarán tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los Proyectos de Edificación deberán prever superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta u otras localizaciones. Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación, permitiéndose su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía.

Se deberá dotar a los aparcamientos con la instalación eléctrica específica, o de otra fuente similar no fósil alternativa, para la recarga de vehículos eléctricos establecida en la ITC-BT-52 o normativa que la sustituya. Las instalaciones de recarga deben estar dotadas de sistemas de recarga inteligente que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.

ANEXO NORMATIVO 2.º

NORMAS SECTORIALES

N1. Servidumbres aeronáuticas

El ámbito del Plan Especial se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 18R y por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS 33L, entre otras, lo cual queda recogido en el plano “O-2.3 Compatibilidad con afecciones y servidumbres”, en el que se recogen todas las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a su ámbito.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

N2. Carreteras del Estado

De conformidad con el art. 36.9 de Ley 37/2015 de Carreteras, si se dedujeran afecciones significativas a la correcta explotación de la carretera, se deberá aportar una propuesta de medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras estatales.

La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento.

Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

N3. Red Ferroviaria del Estado

Para cualquier actividad que se pretenda llevar a cabo en las zonas de protección ferroviaria, y en particular aquellas que impliquen obras, ésta deberá ser previamente autorizada por ADIF, como titular y administrador de la infraestructura ferroviaria.

N4. Redes de telecomunicaciones

La legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, Ley General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y 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 telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

N5. Normas Particulares de Urbanización referentes al Canal de Isabel II

Respecto a la depuración de aguas residuales:

Atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el vertido generado resultante del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Valdebebas.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

El diseño de la red de distribución de agua para consumo humano, que se incluya en el correspondiente Proyecto de Urbanización, deberá recoger las conexiones exteriores existentes, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

Al este del ámbito de actuación discurre una tubería de 100 mm y FD que quedaría afectada por las obras de urbanización. El promotor de la actuación se deberá poner en contacto con el Canal de Isabel II, S.A. para el inicio de las tramitaciones a realizar para su posterior eliminación.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

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

Así mismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano. Se sugiere el uso de agua regenerada.

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para el ámbito se deberá solicitar al Canal de Isabel II, S. A. informe de viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S. A.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S. A. y remitirse al Canal de Isabel II, S. A. para solicitar la Conformidad Técnica.

Respecto a la red de saneamiento:

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

Con objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y 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 de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, esta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

El proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito deberá ejecutarse por viarios o espacios libres públicos, deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y deberá remitirse al Canal de Isabel II, S.A. para solicitar la conformidad técnica.

N6. Consorcio Regional de Transportes de Madrid

Al acometerse el correspondiente Proyecto de Urbanización se deberá coordinar con el Consorcio Regional de Transportes de Madrid las posibles propuestas de relocalización de las actuales paradas de autobús urbano e interurbano existentes en la M-603, de forma que, para las nuevas paradas ubicadas en ambos márgenes del viario, queden garantizadas las condiciones de accesibilidad, seguridad, visibilidad y proximidad a los nuevos pasos de peatones planteados.

N7. Protección del Patrimonio Cultural

En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

N8. Protección de la calidad de los suelos

En el caso de la implantación de actividades 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, y de acuerdo con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Condiciones a incluir en el Plan de Gestión de residuos.

En los Planes de Gestión de Residuos de los Proyectos de Urbanización y Edificación se incluirá la condición de la necesidad de realizar una caracterización básica de las tierras excavadas que vayan a destinarse a una instalación externa de gestión de residuos, de acuerdo a la Ley 7/2002. La admisión en instalaciones externas deberá tener en cuenta esta caracterización básica, así como los criterios de admisión definidos en la instalación que finalmente reciba las tierras.

Condiciones a incluir Plan de Vigilancia Ambiental:

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico y el DAE, un informe de seguimiento ambiental sobre el cumplimiento de dicho plan.

En la fase de ejecución del planeamiento se llevará a cabo un Programa de Vigilancia Ambiental durante los procesos de remoción de los terrenos localizadas en la Zona A, según la imagen a continuación, para detectar indicios de alteración en la calidad de los mismos. Si se llegasen a detectar estas alteraciones se pondrán en conocimiento de la Dirección General de Economía Circular, u organismo competente, de la Comunidad de Madrid,

y se deberán desarrollar los trabajos de investigación necesarios para la delimitación y caracterización de las mismas.



Medidas de control y protección en el período de obras:

Durante la fase de obras se llevarán a cabo las siguientes medidas de control y protección de la calidad de los suelos:

- Señalización de obras y control de accesos.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamientos temporales y parques de maquinaria (impermeabilización y drenaje).
- Gestión de acopios temporales.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos, dando cumplimiento a los establecido en la Ley 7/2022 de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.
- Control de aguas subterráneas, en caso de afectar a nivel freático somero.
- Verificación analítica de la calidad del suelo en caso de derrames accidentales de combustibles o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria.

N9. Protección por infraestructuras eléctricas y contaminación electromagnética

Se garantizará el cumplimiento de los criterios establecidos en el Real Decreto 1066/2001 por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o normativa que le sustituya.

Se cumplirán los requisitos técnicos y garantías de seguridad estipulados en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

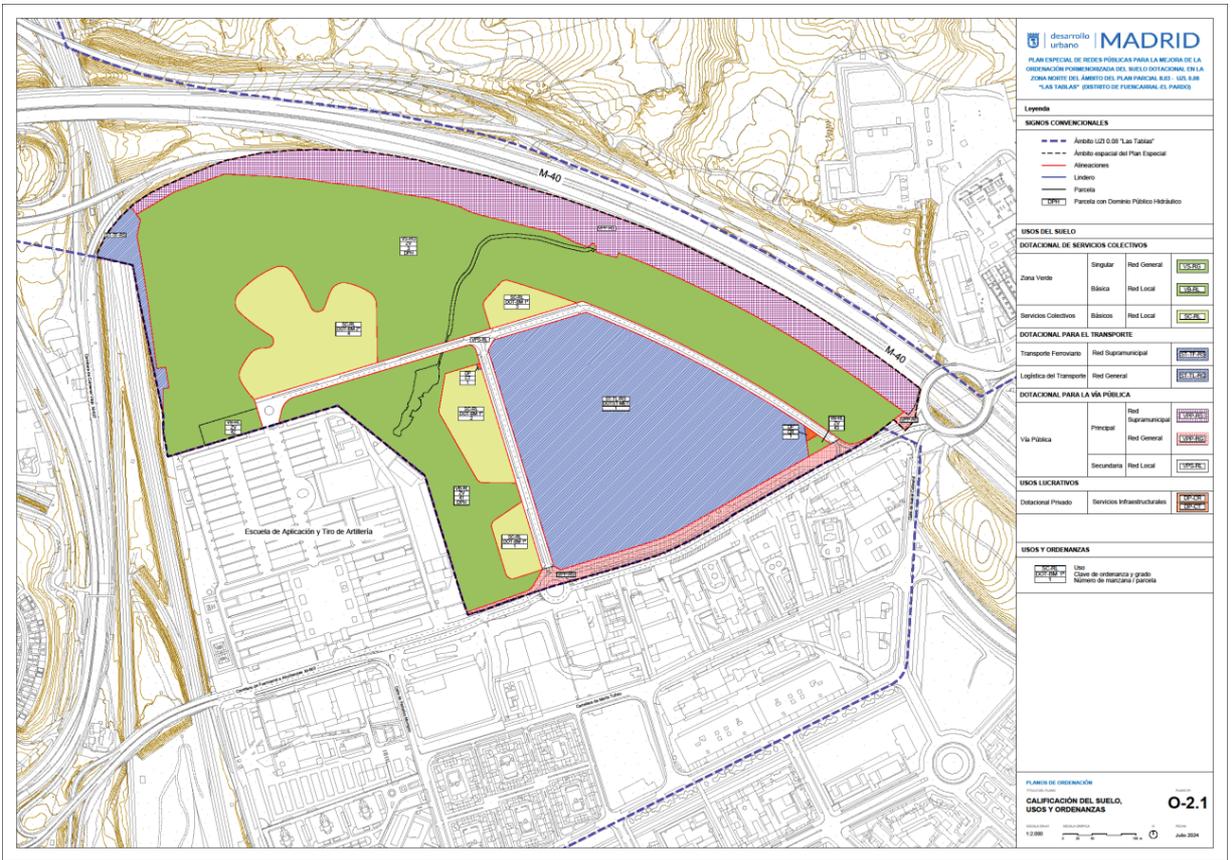
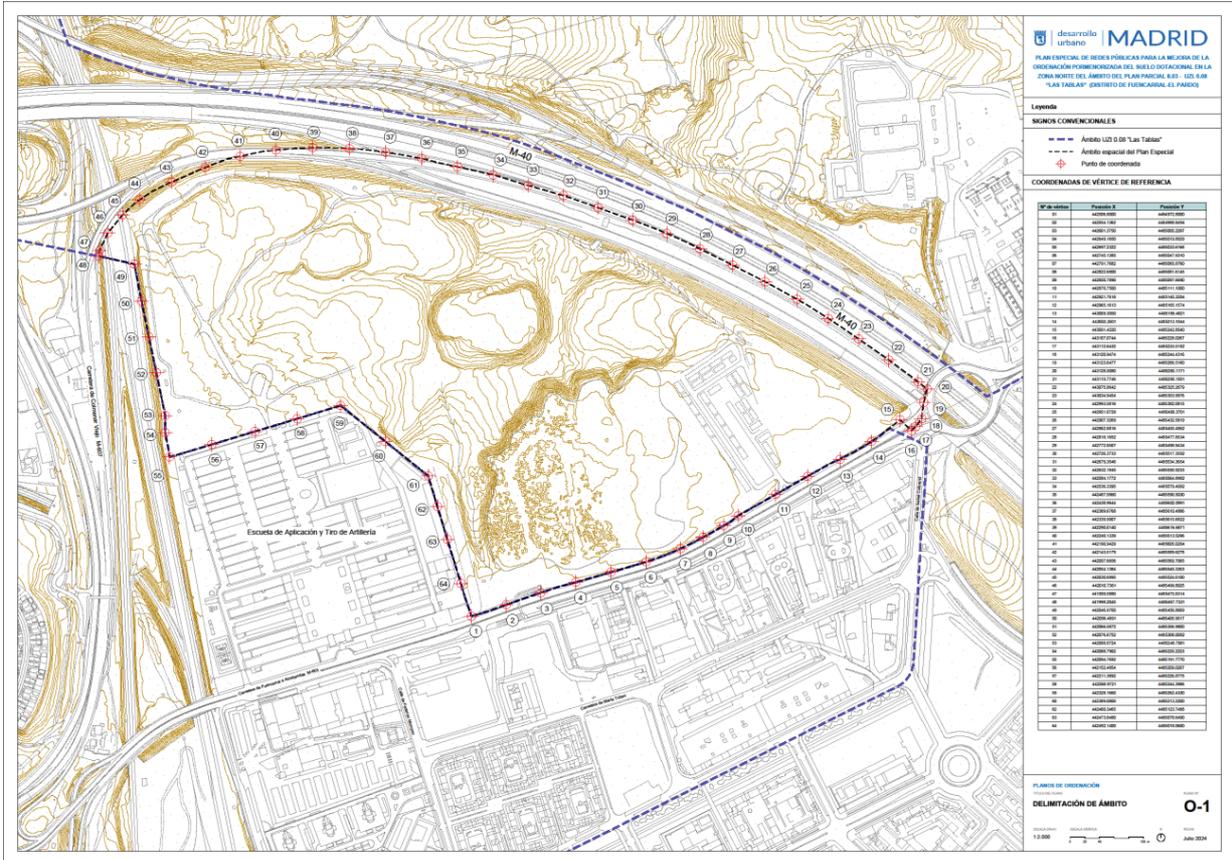
En el estudio de Seguridad y Salud del proyecto constructivo se deberán incluir las disposiciones necesarias para la protección de los trabajadores frente a la exposición a campos electromagnéticos.

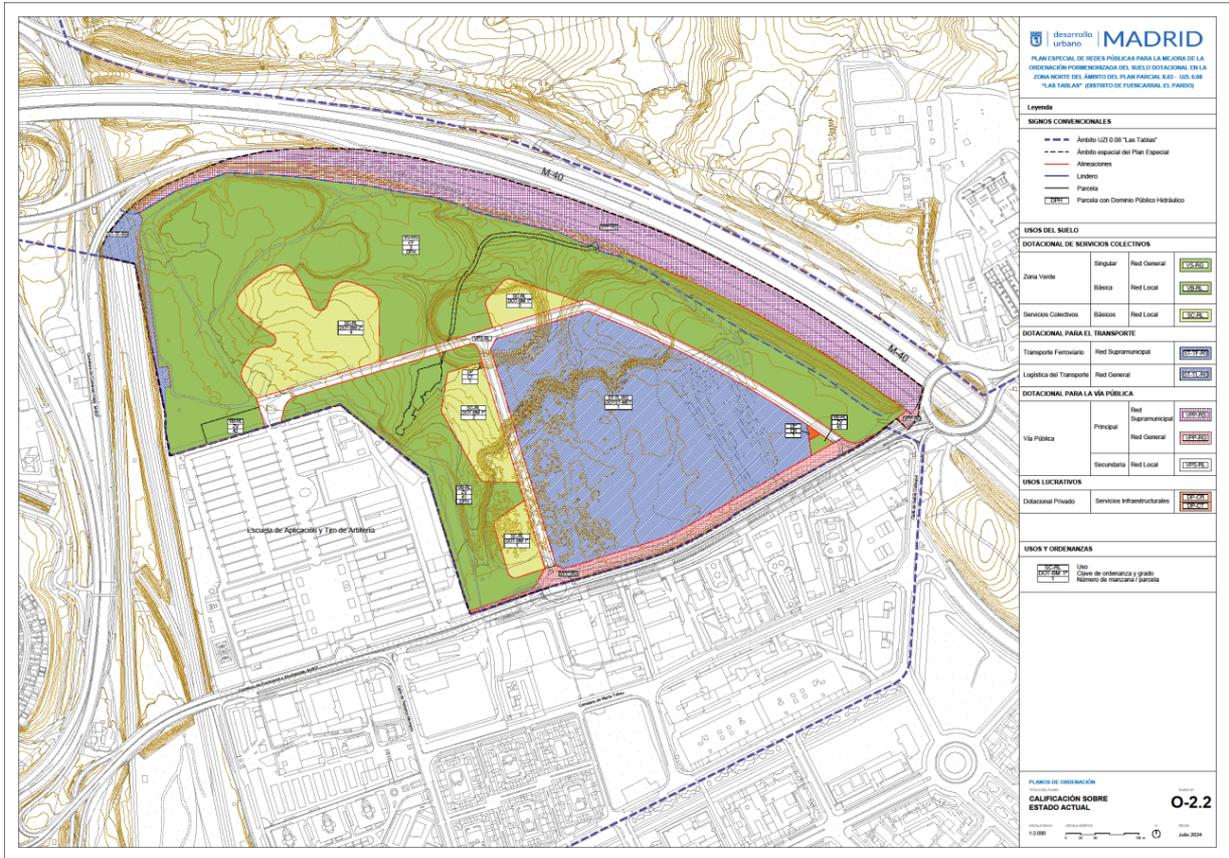
Las líneas eléctricas aéreas que se proyecten deberán cumplir con las medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones para la protección de la avifauna, y Recomendaciones técnicas para la corrección de los apoyos eléctricos del riesgo de electrocución de aves, para la adaptación de las líneas eléctricas al R.D. 1432/2008. Junio 2018 (o última publicada), o normativa vigente de aplicación.

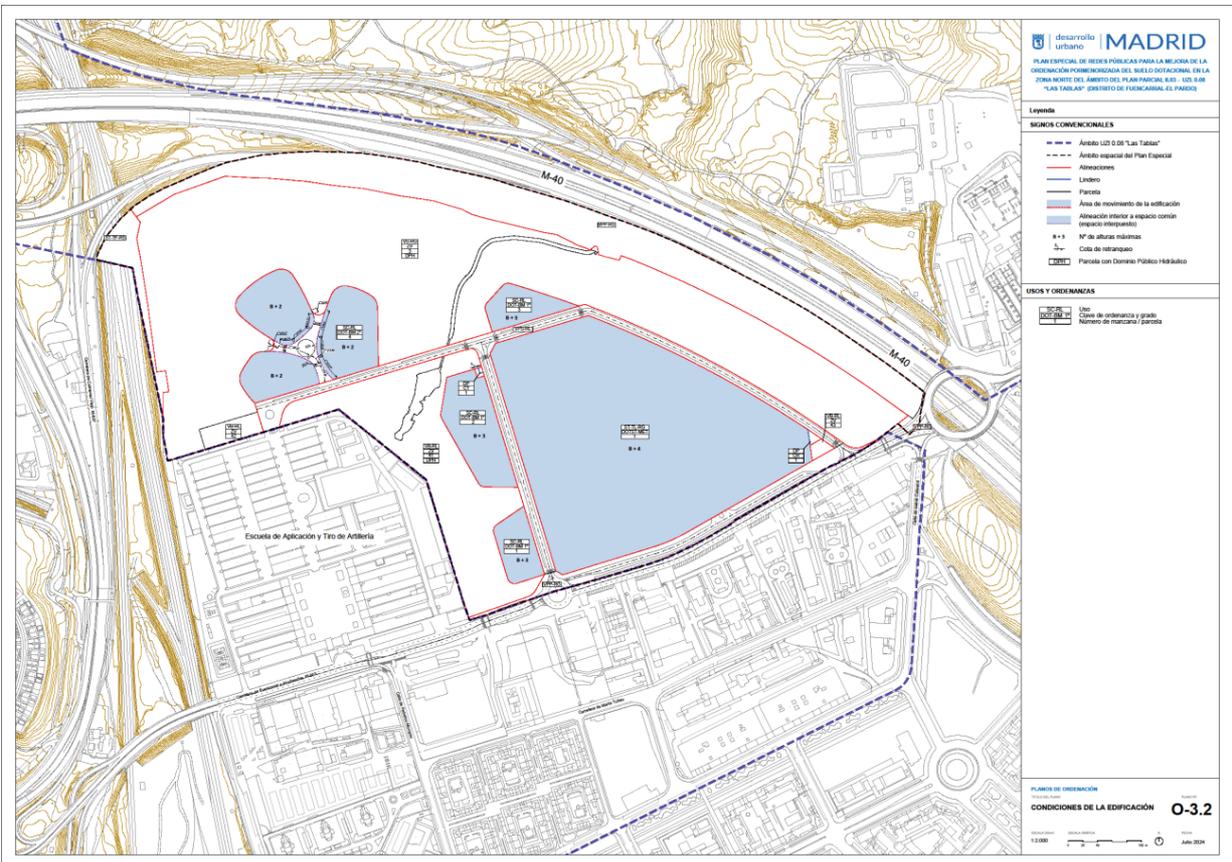
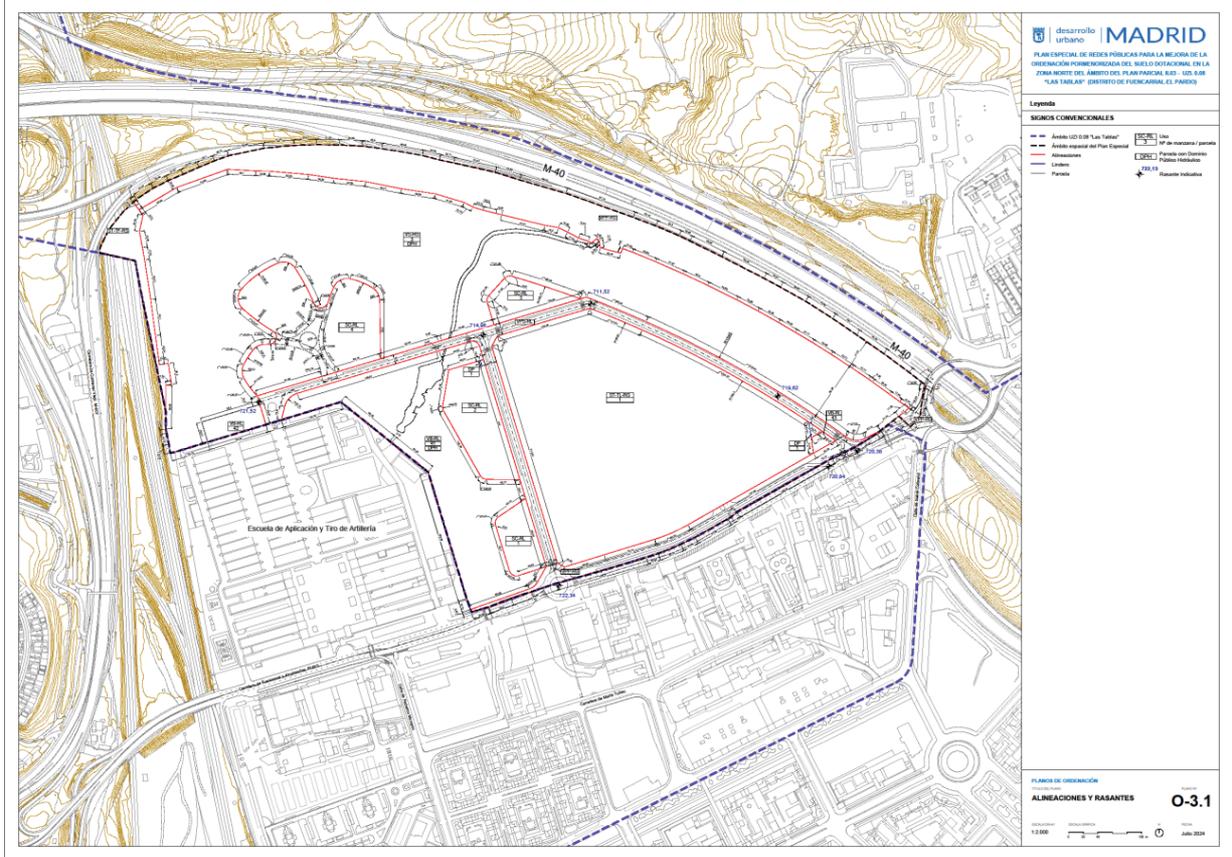
N10. Protección por infraestructuras de gas

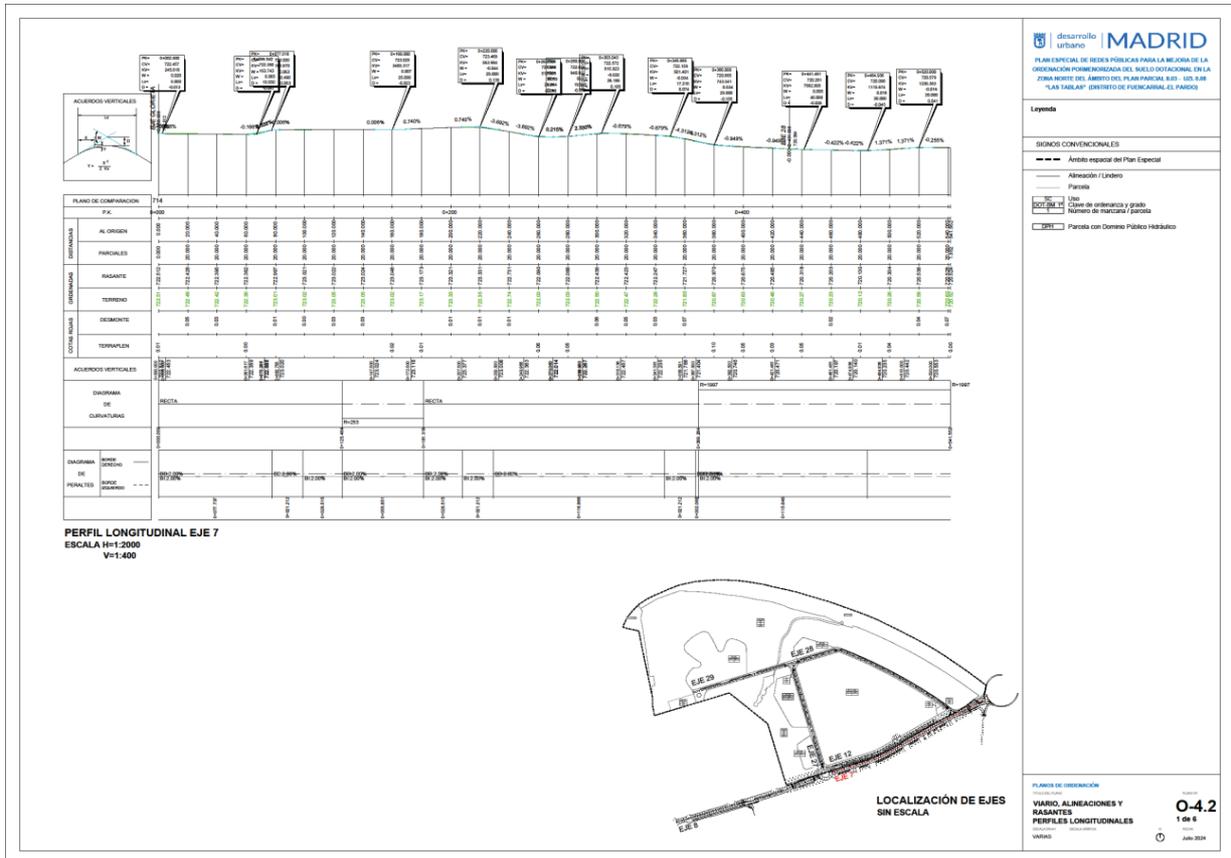
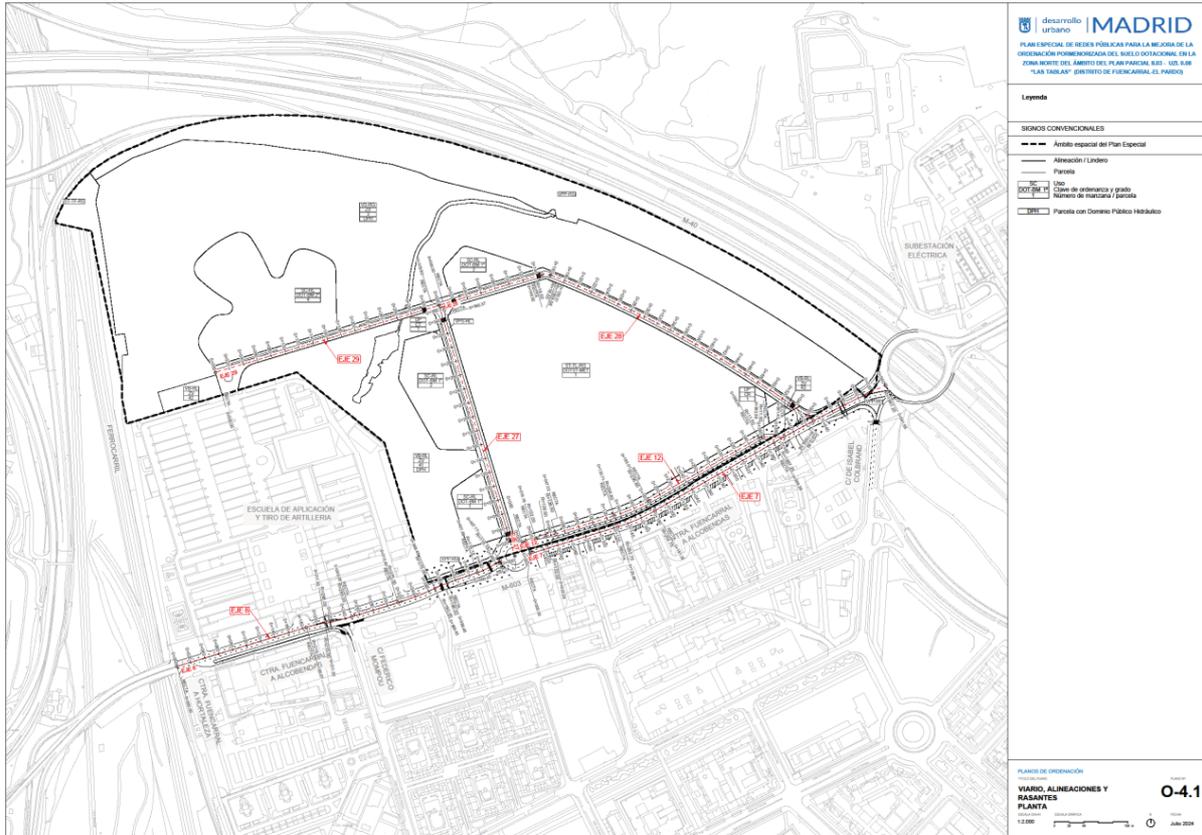
Será de aplicación la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y su normativa de desarrollo. En particular, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

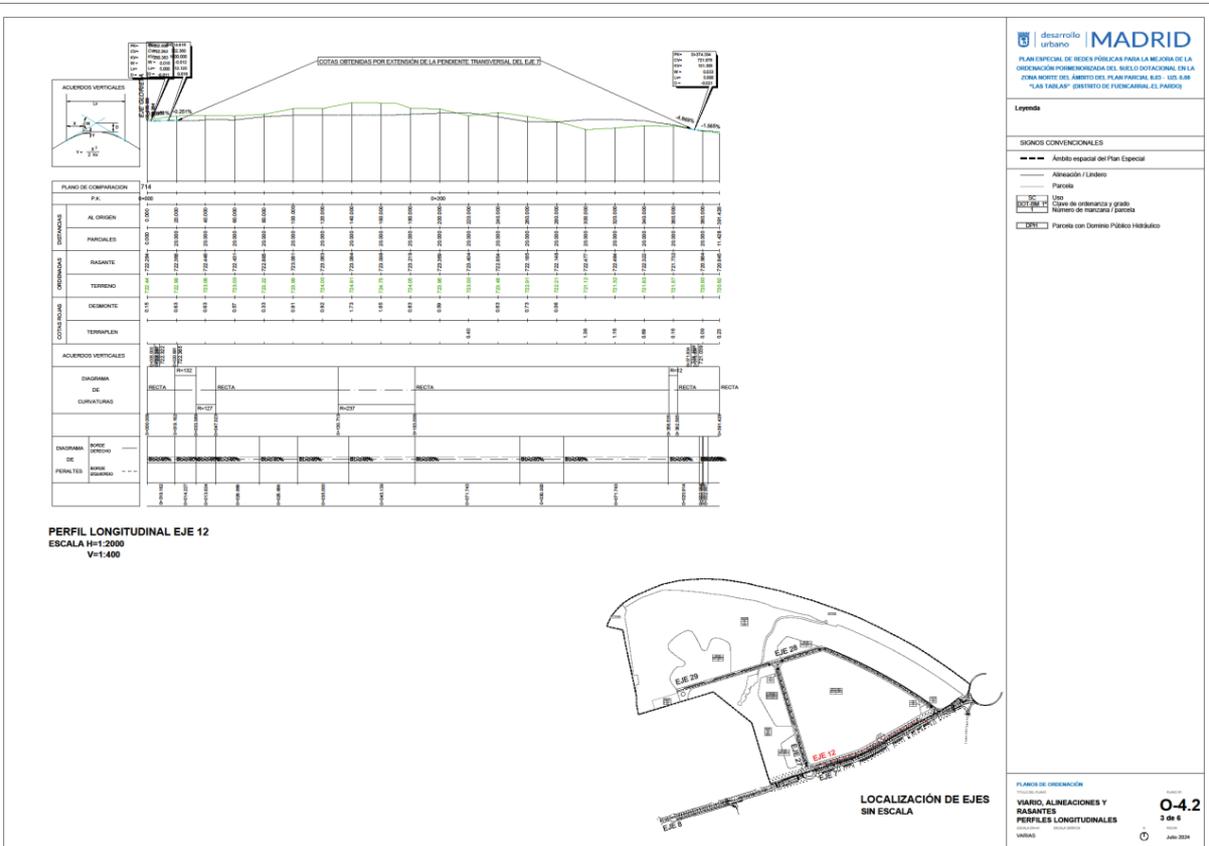
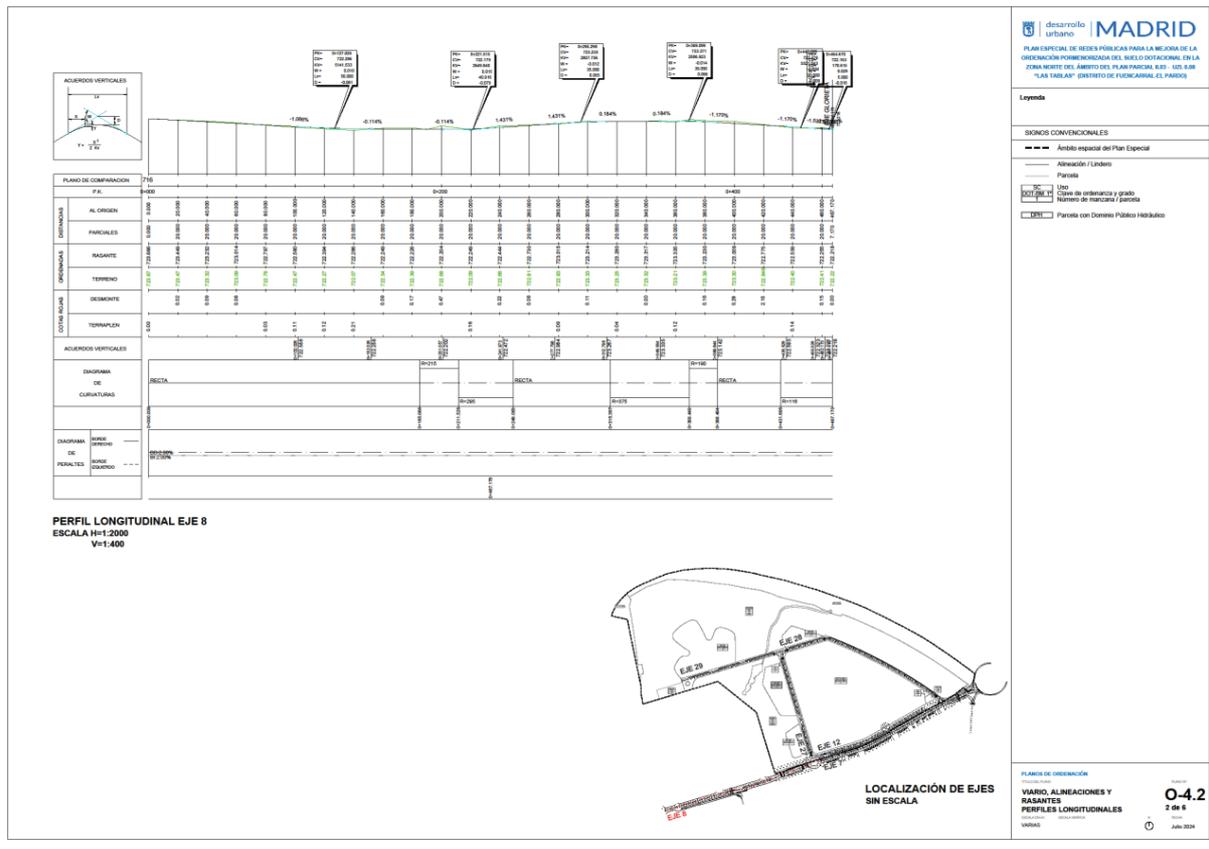
PLANOS DE ORDENACIÓN

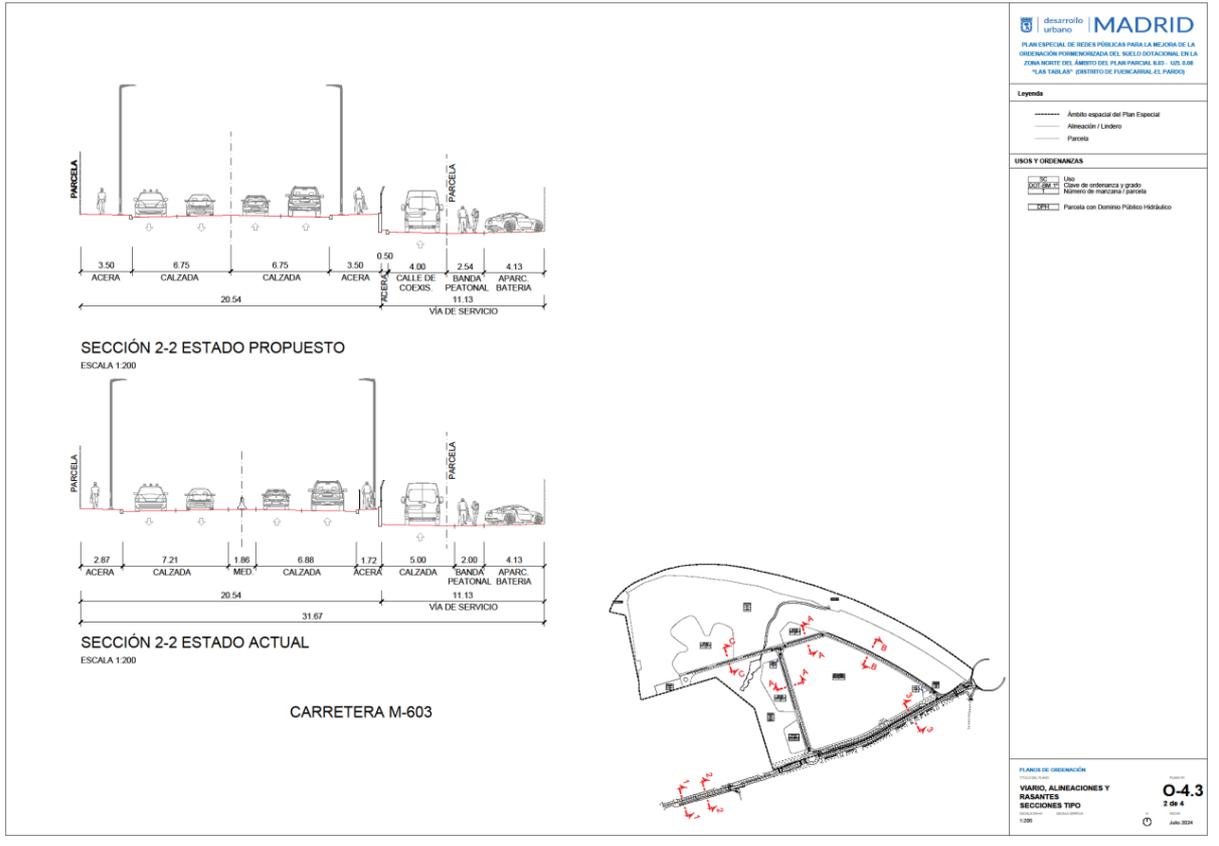


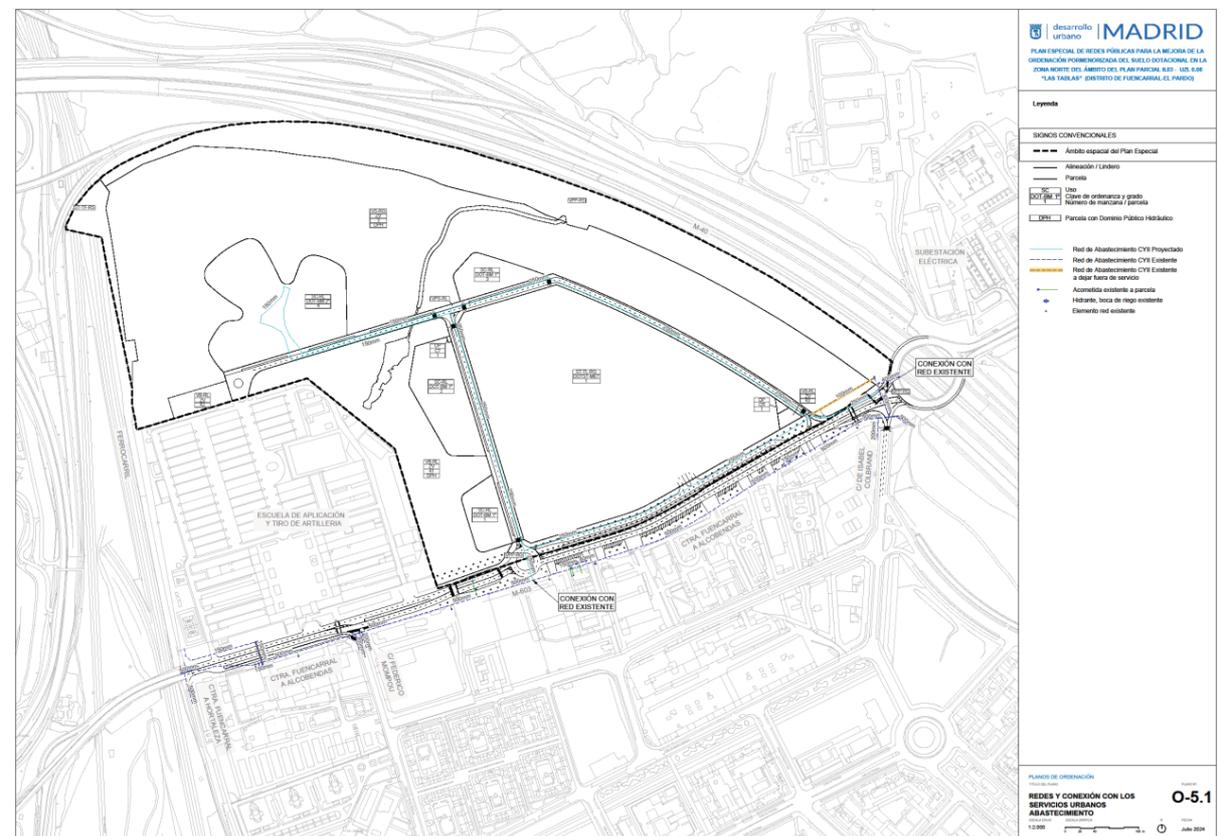
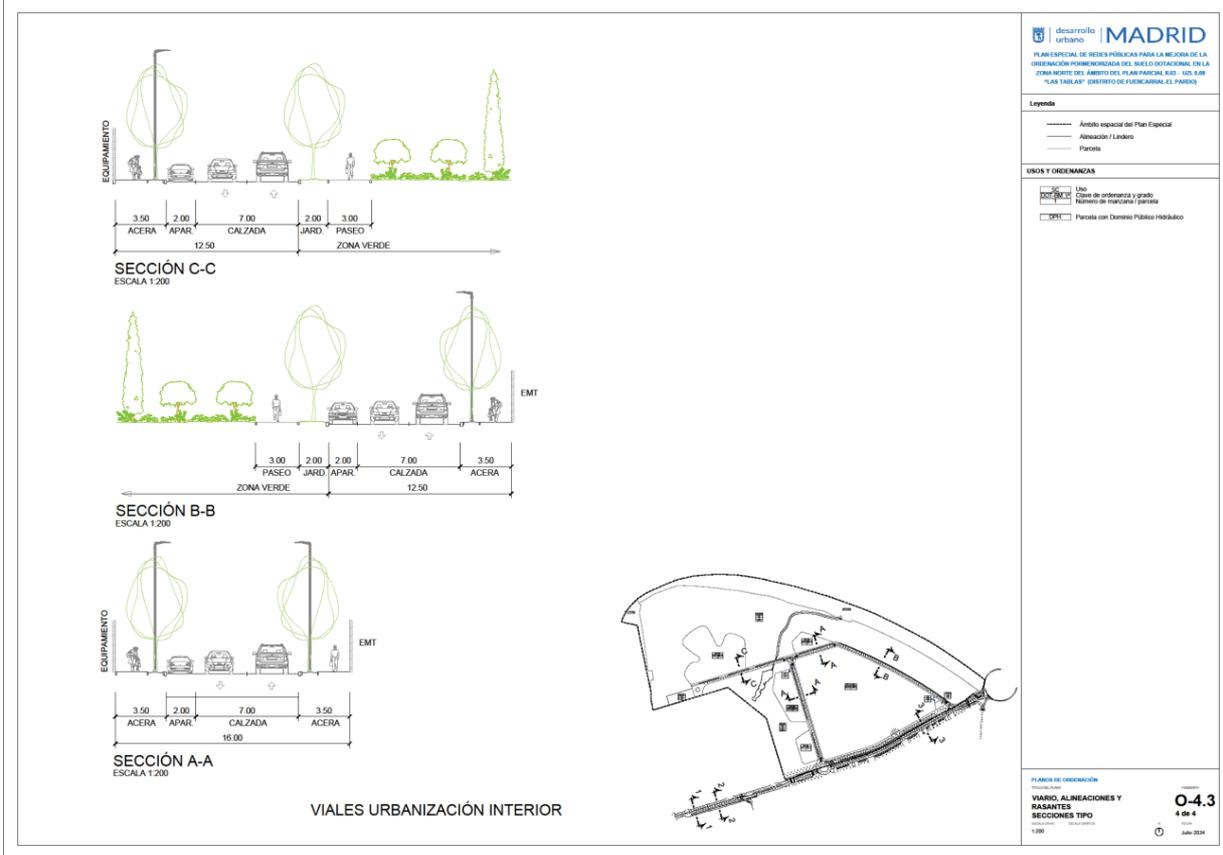


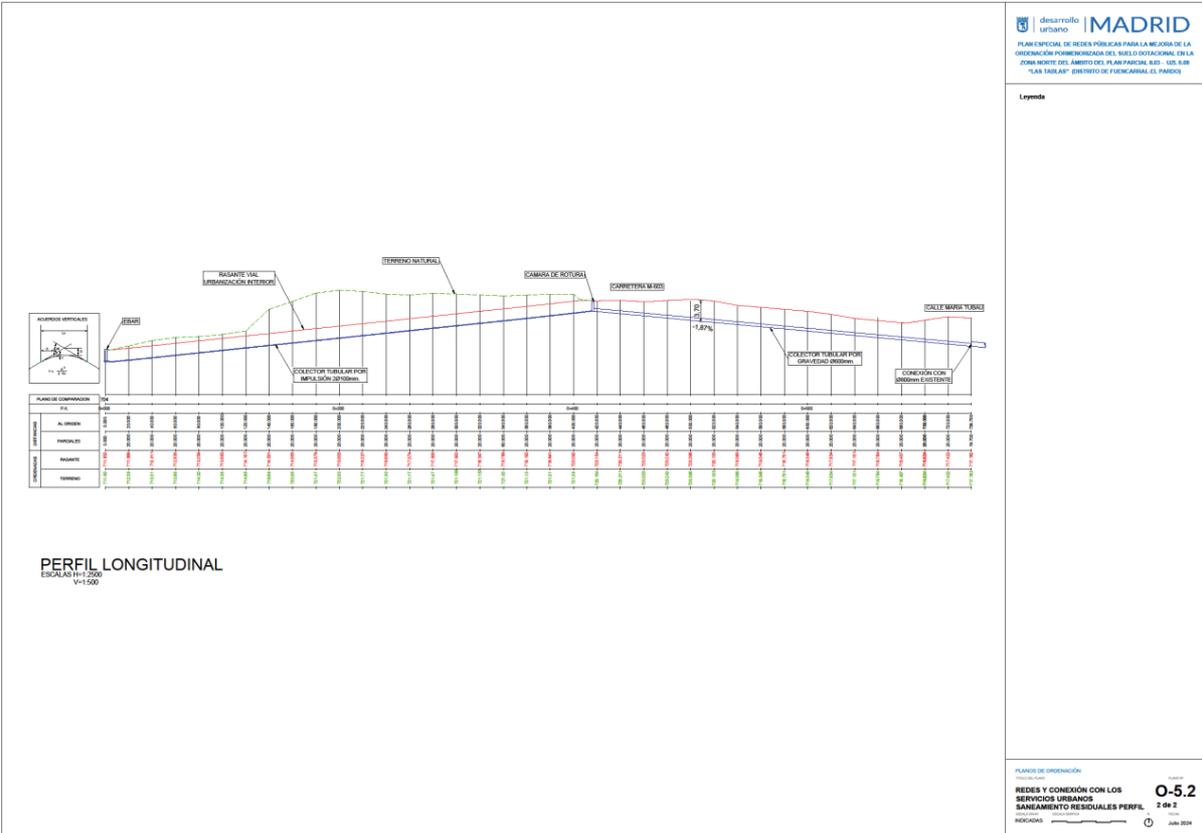
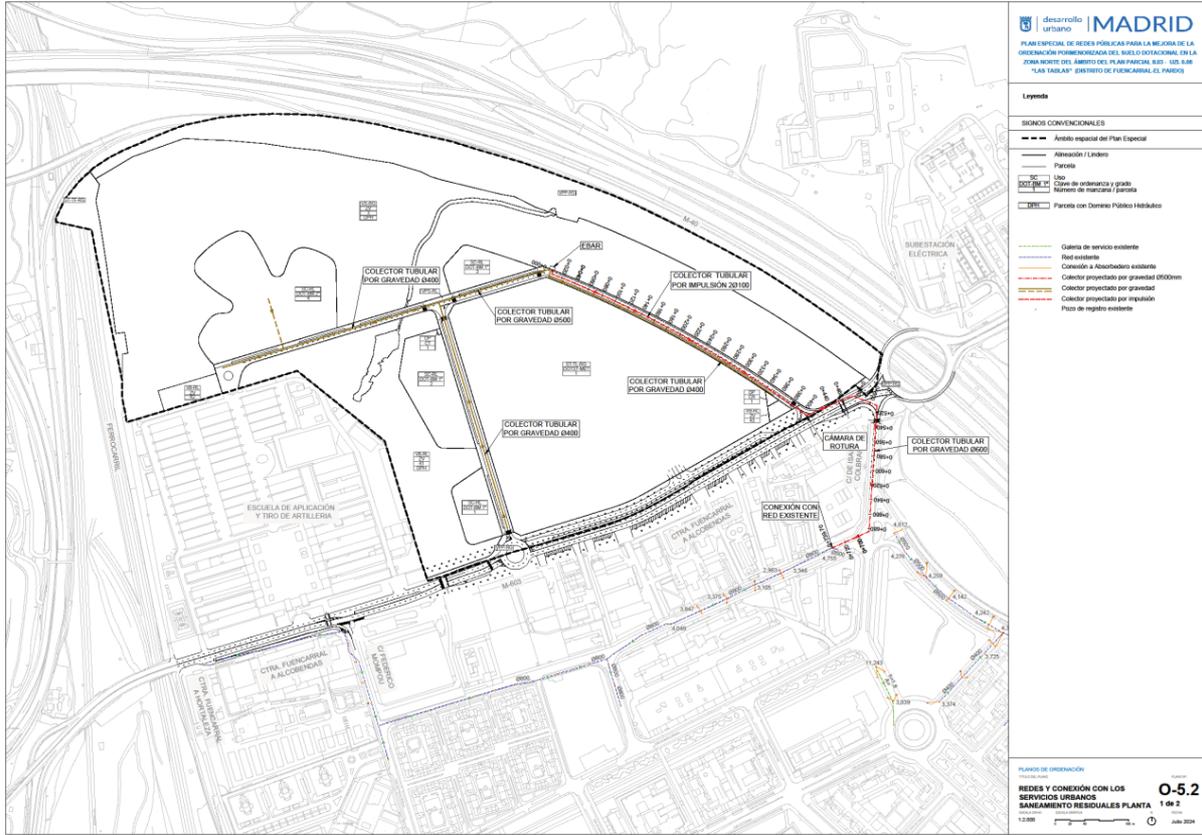


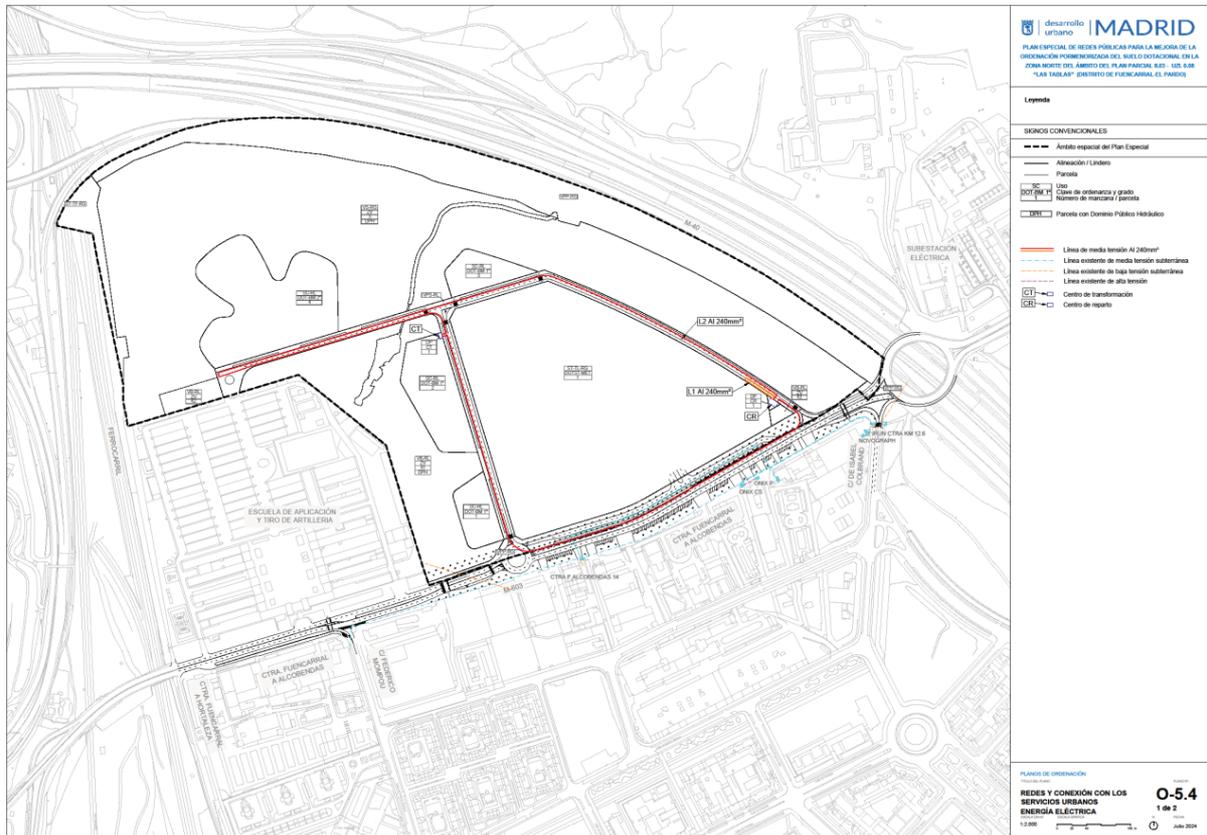
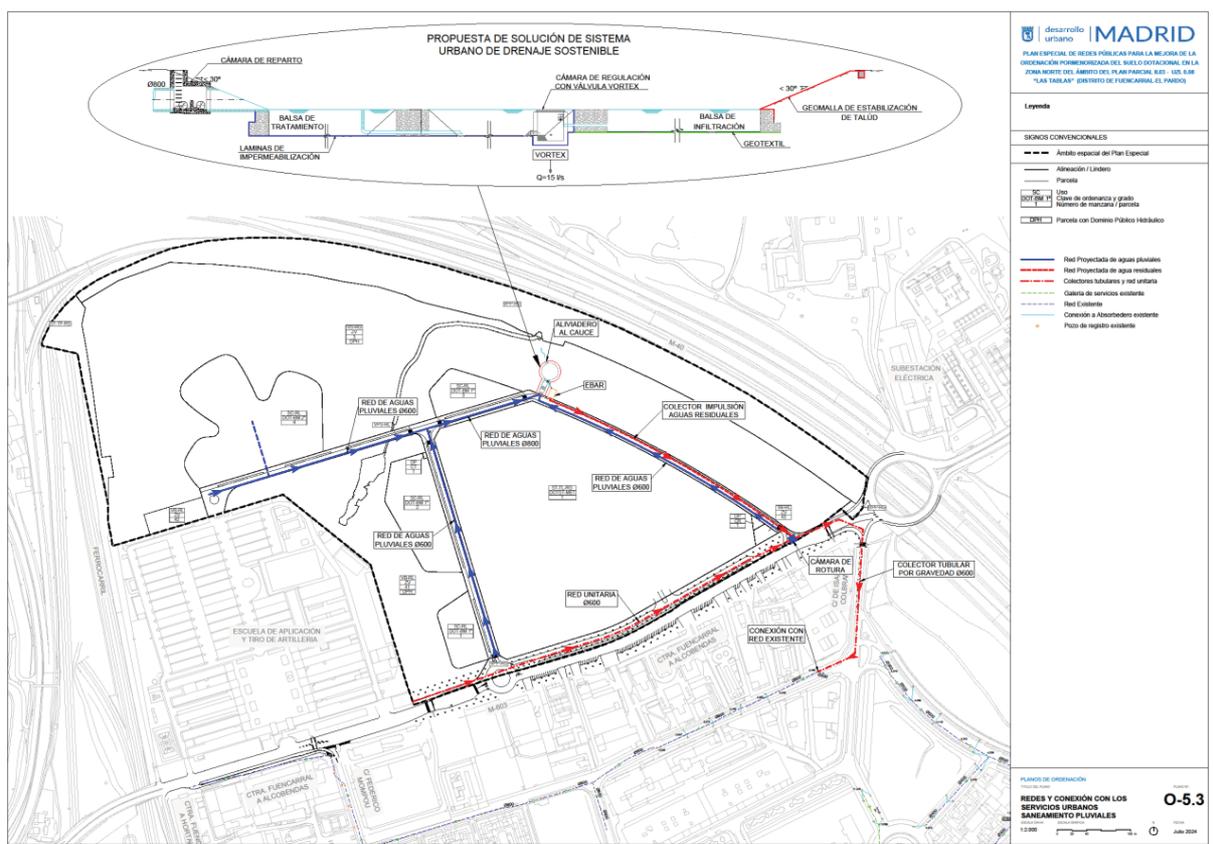


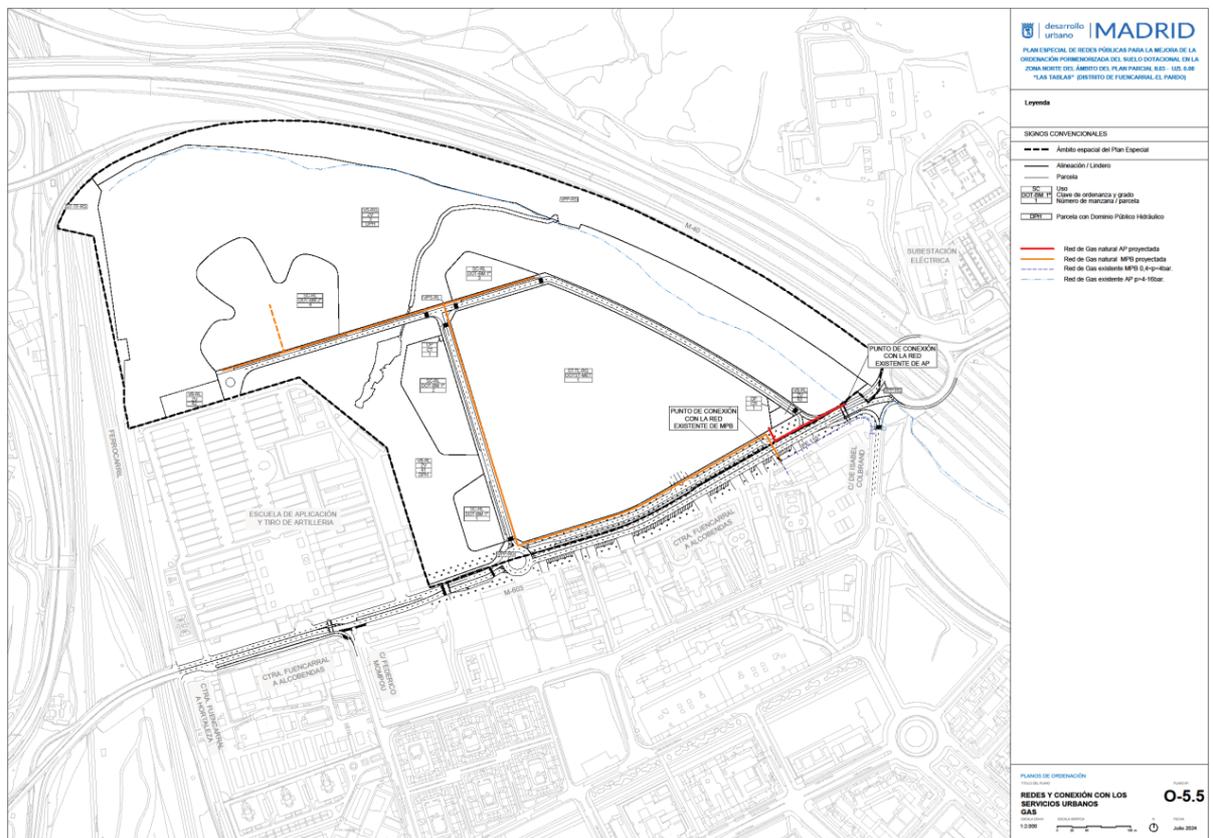
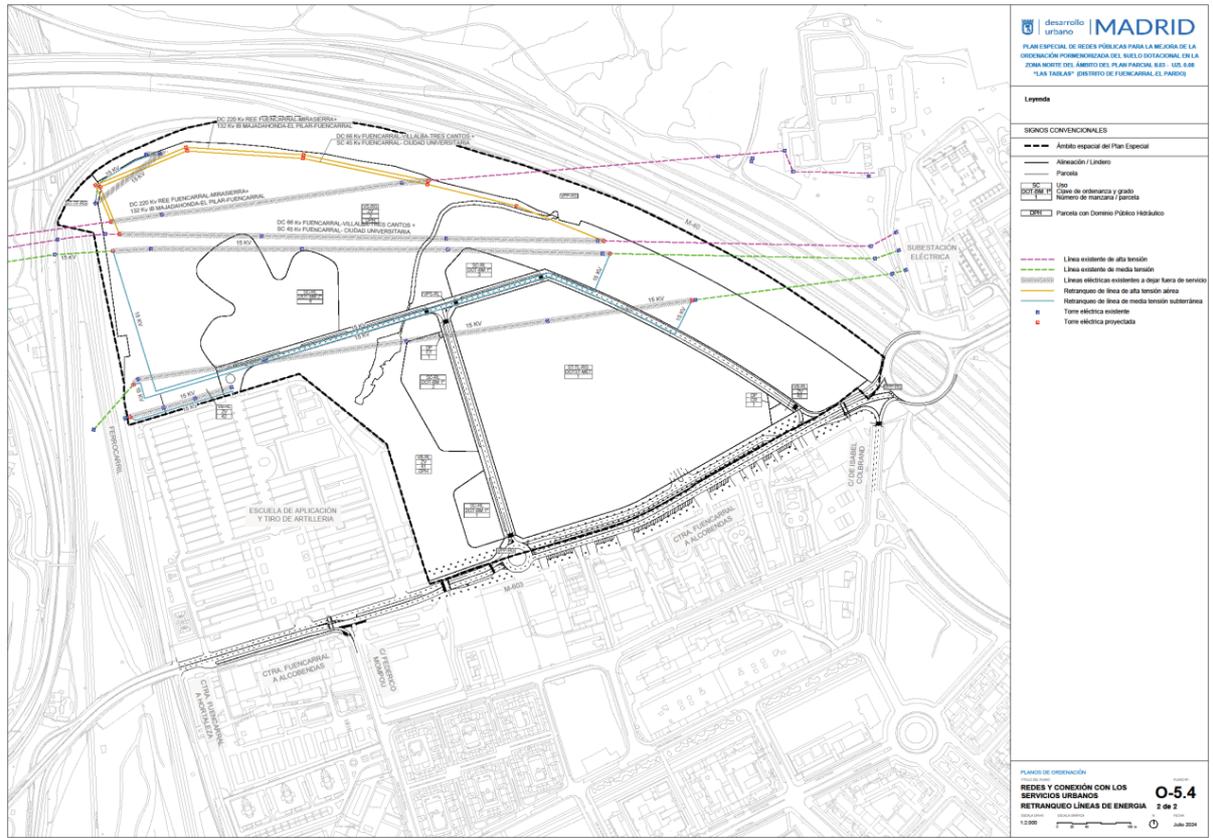


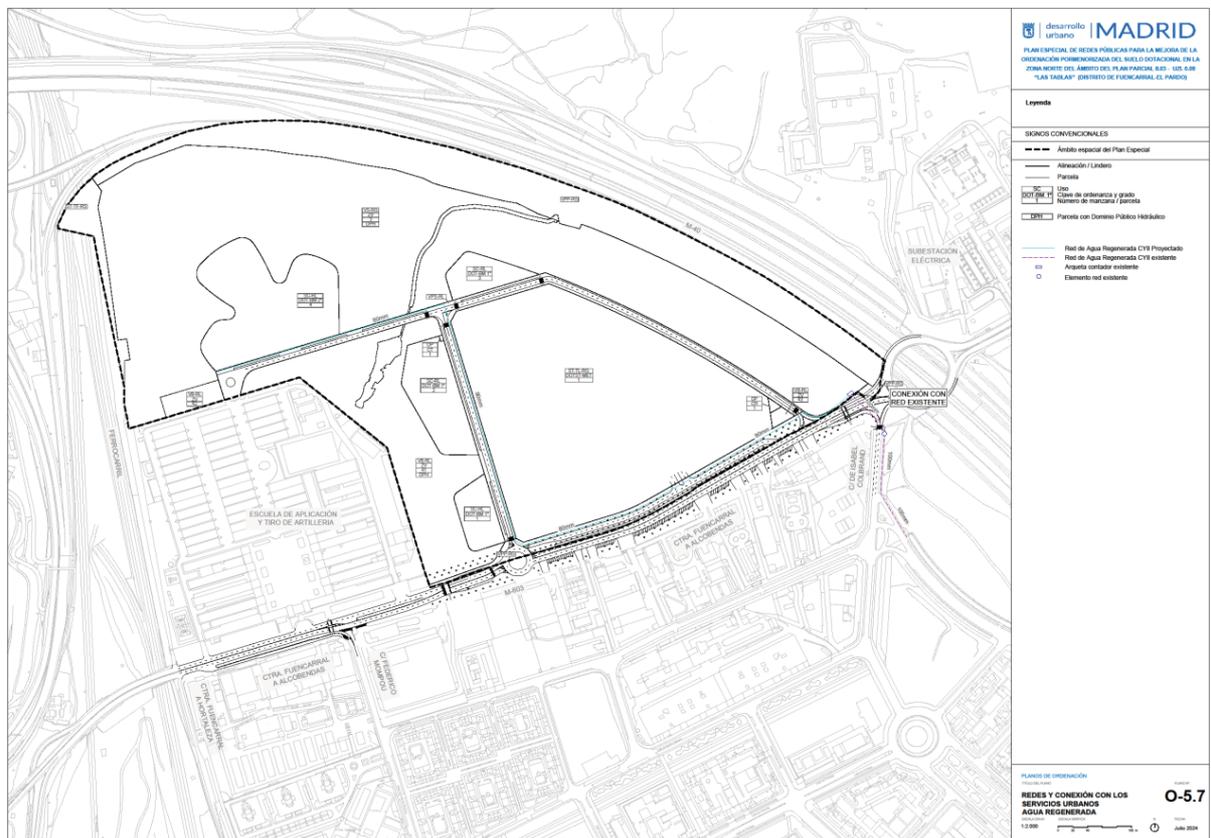
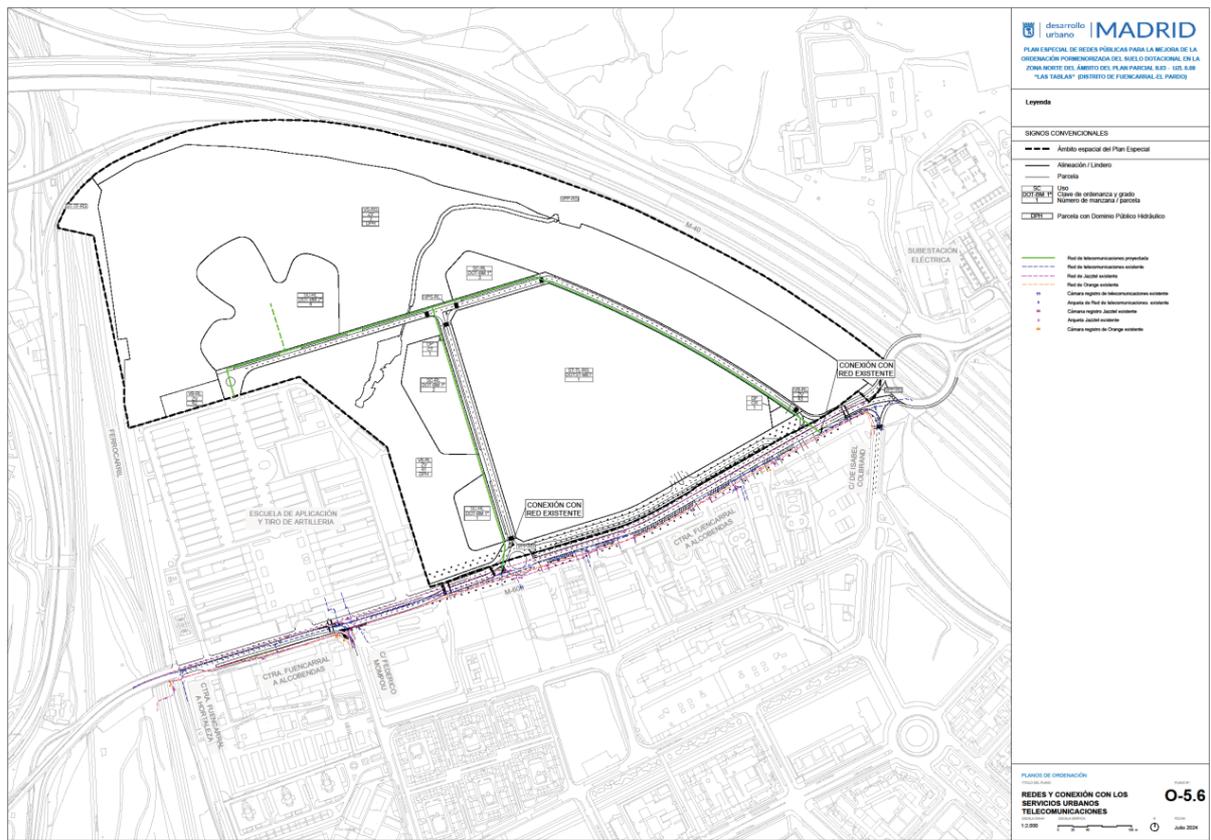














Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 11 de octubre de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/16.773/24)

