

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Publicación de la normativa del plan parcial de Reforma Interior del APR 17.08 “Arroyo Butarque”, con delimitación de la Unidad de Ejecución y fijación del sistema de ejecución por compensación. Distrito de Villaverde.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2023, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 17.08 “Arroyo Butarque”, distrito de Villaverde, con delimitación de la unidad de ejecución y fijación del sistema de actuación por compensación, promovido por Inmuebles Gade, S.L., de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 16 de octubre de 2023 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 246).

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, Reguladora de las 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 planeamiento 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, y que es la siguiente.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Naturaleza*.—El presente Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI), como instrumento de planeamiento de desarrollo, establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que serán de aplicación a las edificaciones y usos del suelo incluidos en el ámbito del APR 17.08 “Arroyo Butarque”.

Art. 2. *Relación con otras disposiciones normativas*.—Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y en particular las condiciones establecidas en sus Títulos 6, 7 y 8, actuarán como complementarias a las presentes Normas Urbanísticas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas. Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del PPRI y con los extremos regulados por las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 3. *Alcance de las Normas*.

— Las Normas Urbanísticas del presente PPRI se componen de los siguientes Títulos:

1. Disposiciones de carácter general.
2. Régimen urbanístico del suelo.
3. Desarrollo y ejecución del PPRI.
4. Condiciones particulares de la edificación y los usos.
5. Normas de protección del Medio Ambiente.
6. Condiciones particulares para la urbanización.

- En todo aquello que no esté expresamente regulado por las presentes Normas, se remite a las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Art. 4. *Vigencia, revisión y modificaciones del PPRI.*—El PPRI entrará en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o de las eventuales modificaciones posteriores.

Será necesario proceder a la revisión del presente PPRI cuando el desarrollo y gestión de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de las principales determinaciones urbanísticas: estructura urbanística, actividades y usos, edificabilidad y régimen urbanístico del suelo.

Se entiende por modificación de este PPRI toda alteración de sus documentos o determinaciones que afecte a determinaciones pormenorizadas de la ordenación de acuerdo con los contenidos del artículo 35 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No se considerarán modificaciones del PPRI los reajustes puntuales y de escasa entidad que los Proyectos de Reparcelación y Urbanización puedan introducir en la definición de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Art. 5. *Efectos.*—El PPRI, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad del PPRI comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del PPRI implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

Art. 6. *Contenido gráfico y escrito. Interpretación del PPRI.*—La interpretación del PPRI, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

1. Los distintos documentos del PPRI integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos de la ordenación.

2. Para interpretar cualquier duda, se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en Memoria o Normativa Urbanística del PPRI.
 - Documentos gráficos, planos o esquemas.
 - Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
3. En la interpretación de la documentación gráfica se seguirán los siguientes criterios:
- En caso de contradicciones gráficas entre planos, prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala.
 - En caso de contradicciones entre estos y la realidad se estará a esta última.
 - Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los documentos de carácter regulador (Planos de Ordenación, Memoria de Ordenación y las Normas Urbanísticas), y los documentos de carácter informativo o justificativo (Planos de Información y la Memoria de Información), se considerará que prevalecen los primeros sobre los últimos.
 - Como criterios de interpretación se estará, en cualquier caso, a lo determinado en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

TÍTULO 2

Régimen urbanístico del suelo

Art. 7. *Clasificación del suelo y tipo de actuación.*—El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del PPRI del APR 17.08 “Arroyo Butarque” se incluye en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, por tratarse de una actuación de transformación urbanística, clasificada como “actuación de urbanización” según el artículo 7 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al tener por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas,

una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente, y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Art. 8. Calificación del suelo.

- Es la establecida por el presente PPRI a través del Plano de Ordenación PO.02 “Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas”.
- El PPRI establece, para la totalidad de terrenos incluidos en el ámbito, la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, vuelo o subsuelo, asignación de intensidades y equilibrio de estas según los distintos usos y ordenación de volúmenes de edificación.
- Los suelos calificados como dotaciones públicas serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid, conforme al artículo 16 de las presentes Normas.

Art. 9. Asignación de edificabilidad y aprovechamiento.—A efectos de regular la edificabilidad de cada una de las parcelas, serán de aplicación las definidas en la Memoria de Ordenación del PPRI, y a través de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos desde PO-07.1 hasta PO-07.10 “Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales”.

A continuación, se detallan las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de las parcelas lucrativas que conforman el ámbito del PPRI.

APR 17.08 "Arroyo Butarque"				
Usos pormenorizados. Superficies y edificabilidades				
Parcela	Uso	Superficie Parcela	Edificabilidad	Aprov
		m ² s	m ² c	
RC.1		1.652,41	3.125,00	3.125,00
	Residencial VL		3.125,00	3.125,00
	Terciario		0,00	0,00
RC.2		5.357,31	11.350,00	11.397,70
	Residencial VL		10.555,00	10.555,00
	Terciario		795,00	842,70
RC.3		4.964,79	11.250,00	11.250,00
	Residencial VL		11.250,00	11.250,00
	Terciario		0,00	0,00
RC.4		3.583,70	7.850,00	7.882,83
	Residencial VL		7.302,77	7.302,77
	Terciario		547,23	580,07
RC.5.1		1.203,08	2.432,08	2.188,87
	Residencial VPPL (*)		2.432,08	2.188,87
	Terciario		0,00	0,00
RC.5.2		1.228,38	2.918,49	2.188,87
	Residencial VPPB		2.918,49	2.188,87
	Terciario		0,00	0,00
RC.6		2.375,62	5.744,13	5.744,13
	Residencial VL		5.744,13	5.744,13
	Terciario		0,00	0,00
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)			43.327,47	42.354,64
Vivienda Libre (RCVL)			37.976,90	37.976,90
Vivienda Protegida (RCVP)			5.350,57	4.377,74
TOTAL SERVICIOS TERCARIOS (ST)			1.342,23	1.422,77
TOTAL USOS LUCRATIVOS		20.365,30	44.669,70	43.777,40

(*) En la parcela RC.5.1, se admite también el uso Residencial VPPB, manteniendo en cualquier caso el valor máximo de edificabilidad asignado a esta parcela.

Las parcelas RC5.1 y RC5.2 que están destinadas a vivienda protegida VPPL-VPPB podrán reajustar sus superficies de parcela y edificabilidades en más /menos un 5 % siempre y cuando se lleve a cabo un proyecto conjunto de la edificación, sin superar la edificabilidad total asignada.

El Proyecto de Reparcelación podrá agrupar estas dos parcelas en una, con objeto de llevar a cabo un proyecto conjunto y posibilitar una propuesta unitaria para el espacio libre de manzana.

En cuanto a las parcelas dotacionales, a continuación, se adjunta una tabla resumen de las edificabilidades asociadas a las tres parcelas de equipamientos EQ.1, EQ.2 y EQ.3, cuyo coeficiente de edificabilidad aplicado es 1,4 (Art 7.10.6, remisión a la N.Z. 5-3.º, art 8.5.8).

RED DE EQUIPAMIENTOS					
EQUIPAMIENTO BÁSICO					
Parcela		Tipo de Red	Superficie Parcela m ² s	Coef. Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ² c
Número	Nombre				
Parcela 7	EQ.1	RL.EB	1.679,69	1,40	2.351,57
Parcela 8	EQ.2	RL.EB	1.723,41	1,40	2.412,77
Parcela 9	EQ.3	RL.EB	1.757,67	1,40	2.460,74
TOTAL			5.160,77		7.225,08

TÍTULO 3

Desarrollo y ejecución del PPRI

Art. 10. *Instrumentos de gestión y de ejecución.*—El PPRI delimita una única Unidad de Ejecución, correspondiente a la totalidad del ámbito del APR 17.08, que se desarrollará mediante la elaboración y aprobación de los siguientes instrumentos:

1. Proyecto de Urbanización del ámbito, con las particularidades indicadas en el artículo 12 de estas Normas.
2. Proyecto de Reparcelación, con las particularidades señaladas en el artículo 13 de estas Normas, como instrumento de aplicación de la equidistribución urbanística.
3. Proyectos de Edificación, con las particularidades señaladas en el artículo 14 de estas Normas.

El contenido de dichos documentos será el establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Documento.

Paralelamente, tras la aprobación definitiva del PPRI, y dada la pérdida de funcionalidad del cauce del Arroyo Butarque, se iniciará el expediente de desafectación del Dominio Público Hidráulico del antiguo cauce del Arroyo Butarque, y la enajenación de los suelos como carga dentro de los costes de urbanización del ámbito, una vez aprobado definitivamente el PPRI.

En tanto en cuanto no se lleve a cabo la desafectación, el cauce mantendrá sus características ambientales. Las parcelas numeradas en el plano de Ordenación PO-02 y PO-03 como n.º 10.3 y 11.3 estarán calificadas, en régimen transitorio hasta la desafectación del Dominio Público Hidráulico, como Red Local de Zona Verde Básica con Dominio Público Hidráulico delimitado.

El uso al que estarán destinadas dichas parcelas, una vez se desafecte el dominio público hidráulico, será de Red Local Zona Verde Básica.

Art. 11. *Sistema de Ejecución.*—Se establece como modo de ejecución del planeamiento urbanístico el sistema de compensación.

Art. 12. *Proyecto de Urbanización.*

- La ejecución de las obras de infraestructura previstas requerirá la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización único para la totalidad del ámbito.
- En todo caso, el Proyecto de Urbanización se sujetará a lo dispuesto en las normas particulares que figuran en los Títulos: 5 “Normas de protección del Medio Ambiente”, 6 “Condiciones particulares de la Urbanización” de estas Normas y 7 “Condiciones derivadas de los informes sectoriales”. Asimismo, se sujetarán a las Normas Urbanísticas del Plan General y en la vigente legislación urbanística, así como en las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, que actuarán como complementarios de estas Normas.

Art. 13. *Proyecto de Reparcelación.*—1. Se regulará y responderá técnica, jurídica y registralmente a las disposiciones prescritas en los artículos del 86 al 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El Proyecto de Reparcelación urbanística deberá ajustarse a los criterios del artículo 87 de la mencionada ley autonómica.

2. Serán admisibles reajustes o precisiones propias del Proyecto de Reparcelación, que conlleven excesos o defectos de cabida en el ámbito definido por el PPRI, derivadas, de manera justificada, de la elaboración de un estudio topográfico o de la cartografía catastral, conforme a la realidad física del ámbito.

Art. 14. *Proyectos de Edificación.*

- Proyecto de edificación es aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente documento, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.
- Una vez los terrenos hayan adquirido la condición jurídica de solar, podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.
- Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento de Madrid autorización para simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas resultantes, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- En todo caso, los Proyectos de Edificación se sujetarán a todo lo dispuesto en las presentes Normas y particularmente en los Títulos: 4 “Condiciones particulares de la Edificación y los Usos”, 5 “Normas de protección del Medio Ambiente” y 7 “Condiciones derivadas de los informes sectoriales”. Asimismo, se sujetarán a las Normas Urbanísticas del Plan General y a la vigente legislación urbanística, así como a las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, que actuarán como complementarios de estas Normas.

Art. 15. *Estudios de Detalle.*—El PPRI se redacta con la pormenorización suficiente para que, una vez se haya redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y las parcelas hayan alcanzado la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación.

No obstante, podrán redactarse Estudios de Detalle siempre que abarquen manzanas completas, conforme a las funciones, límites y contenido establecidos por los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Cesiones obligatorias.*—1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través del presente documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado en el artículo 11.

2. Se produce la afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y completamente urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Madrid, de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, definidas como redes generales y locales por el PPRI.

Igualmente se produce la afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo. Dicha afectación se producirá en la correspondiente distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios, y se materializará mediante el procedimiento reparcelatorio, destinándose, en principio, las parcelas RC 5.1 y RC 5.2, calificadas para la reserva de viviendas con algún régimen de protección pública, a dicha cesión del 10 % del aprovechamiento. En cualquier caso, será el Proyecto de reparcelación el que defina finalmente dicha cesión del 10 %.

TÍTULO 4

Condiciones particulares de la edificación y los usos

Capítulo 4.1

Consideraciones generales

Art. 17. *Contenido y cumplimiento de los informes sectoriales.*

- Los parámetros y las condiciones particulares aplicables a la edificación de este PPRI se extenderán a todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del APR 17.08 “Arroyo Butarque”.
- El Título 5 Normas de Protección del Medio Ambiente, de esta normativa, incluye las normas de protección del medio ambiente.
- El Título 7 Condiciones derivadas de los informes sectoriales, de esta normativa, incluye las condiciones derivadas del cumplimiento de los informes sectoriales.

Art. 18. *Aplicación de las Normas urbanísticas del PGOUM 97.*

- A los efectos de la regulación de la edificación y los usos en este PPRI, se cumplirá con el conjunto de disposiciones que se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente y en especial de los Títulos 2 “Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo, e Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones existentes”, Título 3 “Régimen Urbanístico del Suelo”, capítulo 3.2 “Régimen de los ámbitos de suelo urbano”, Sección Cuarta “Áreas de Planeamiento Remitido (APR)”, Título 4 “Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico y Natural”, Título 5 “Condiciones generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano”, Título 6 “Parámetros y Condiciones generales de la Edificación y de sus relaciones con el entorno” y Título 7 “Régimen de los Usos”, con las especificaciones que se señalan en los artículos siguientes.
- En el marco de la regulación general especificada en el apartado anterior de este artículo, los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno de este APR 17.08 se desarrollan mediante las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación de cada una de las parcelas edificables, en las que se establecen de forma gráfica y escrita el conjunto de la regulación que permite el desarrollo del proyecto edificatorio.

Art. 19. *Clasificación de la Edificación.*—A los efectos de regulación de los usos pormenorizados, el suelo se divide en las parcelas señaladas en el artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas y delimitadas en el Plano de Ordenación PO.02 “Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas”.

Capítulo 4.2

*Condiciones particulares de la edificación residencial/terciario*Art. 20. *Consideraciones generales.*

- La edificación residencial prevista en el PPRI se regula a través de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos desde PO-07.1 hasta PO-07.7 “Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales”.
- Adicionalmente a lo señalado en el apartado anterior, se regulan en los siguientes artículos las interpretaciones normativas a las que debe ajustarse la aplicación de dichas determinaciones para los proyectos de edificación.

SECCIÓN 1

Zona R1: Residencial manzana semicerrada

Art. 21. *Condiciones de parcela.*

- Las parcelas correspondientes a la zona R1 son las definidas en el Plano de Ordenación PO.02 “Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas” como Parcela 5 (RC.5.1), Parcela 5 (RC.5.2) y Parcela 6 (RC.6), con el uso cualificado residencial.
- Podrán ser objeto de parcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Las parcelas RC 5.1 y RC 5.2 no podrán ser objeto de división.
 - La parcela RC.6 podrá subdividirse en dos subparcelas, con un mínimo de superficie según cuadro siguiente:

	Parcela	Nº subparcelas	Sup mín subparcela
ZONA R1			
RC5.1	1.203,08	no se permite parcelar	
RC5.2	1.228,38	no se permite parcelar	
RC6	2.375,62	2	1.000

Text• La forma de cada una de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de quince (15) metros de diámetro.

- En cada una de las parcelas resultantes de dicha parcelación se cumplirán íntegramente las determinaciones volumétricas establecidas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales del plano PO-07.7, sin superar en su conjunto la edificabilidad máxima fijada.

Art. 22. *Condiciones de posición de la edificación.*

- La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está regulada por las alineaciones oficiales, las áreas de movimiento, las líneas de fachada y los ámbitos de alturas máximas de coronación y número máximo de plantas, que se establecen, con sus regulaciones específicas, en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7, en relación con la cota de origen y referencia que se define a continuación.
- La cota de origen y referencia, que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio en número de plantas y en unidades métricas, se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, estableciéndose la cota de origen y referencia en la cota de nivelación de planta baja, de tal manera que se procurará mantener la cota de cornisa de los nuevos edificios con respecto a los ya existentes.
- La altura de coronación resulta de la definición de “nivel de coronación” según el artículo 6.6.5 apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- La consideración de planta baja es aquella cuyos niveles de suelo se encuentren situados conforme a lo establecido en el artículo 6.6.15 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- Separación a linderos:
 - Las edificaciones de las parcelas RC 5.1, RC 5.2 y las que resulten, en su caso, de subdividir la parcela RC 6 en dos subparcelas, deberán estar adosadas.
 - Los edificios deberán guardar una separación respecto de los linderos laterales de las parcelas actualmente construidas del API 17.04, mínima de 3 metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOUM.
 - La totalidad de los paramentos verticales serán tratados como fachadas con los mismos materiales y con especial atención a los testeros-medianeros de los edificios.

Art. 23. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.*—La edificación podrá ocupar la totalidad de las áreas de movimiento definidas en los planos PO-7, con las particularidades que se señalan en los apartados siguientes del presente artículo.

- La línea de fachada fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7 se respetará en el proyecto de edificación, al menos en un 70 % de la longitud de la fachada.
- La edificación sobre la cota de origen y referencia se autoriza en todo el ámbito determinado por el área de movimiento fijado en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7. Los cambios de altura de la edificación, sobre la cota de origen y referencia, se harán con continuidad de los forjados en colindancia.
- Espacio libre de edificación de la parcela: En dicho espacio interior se autoriza la edificación bajo rasante, hasta un 50 % de su superficie total, destinada a usos de garaje aparcamiento, instalaciones generales de la edificación y espacios que, de acuerdo con los artículos 6.5.3, 6.10.20 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, no computen como superficie edificada, con las siguientes condiciones:
 - El espacio interior deberá estar ajardinado en, al menos, un 50 % de su superficie y siempre sobre terreno natural.
 - La superficie de dicho espacio podrá estar a distintos niveles y los forjados de las construcciones subterráneas del espacio interior de patio de manzana no tendrán que estar en continuidad con los forjados del resto de la edificación, pero la volumetría resultante no impedirá el cumplimiento de las condiciones de calidad, higiene, seguridad y accesibilidad de cualquier parte de la edificación.
 - Podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Art. 24. *Condiciones de edificabilidad.*

- A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto en el capítulo 6.5 Condiciones de edificabilidad de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
- Las condiciones particulares de las presentes Normas, artículo 9, fijan para cada parcela la superficie total edificable y su materialización en los usos cualificados Residencial y Terciario, indicando de forma específica en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales, de los planos PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7, las parcelas destinadas al uso característico residencial, su edificabilidad y la edificabilidad mínima que debe destinarse al uso Terciario.

Art. 25. *Condiciones de volumen y forma.*—Los condicionantes de volumen y forma son los resultantes de la aplicación de las condiciones geométricas fijadas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación (planos PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7).

Serán de aplicación las condiciones recogidas en el capítulo 6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados:

1. Altura de piso y altura libre de piso:
 - a. La altura de piso mínima en todos los edificios del ámbito será de:
 - Trescientos diez (310) centímetros para las plantas cuyo forjado inferior se encuentre en algún punto de su desarrollo por debajo de la rasante del terreno, a excepción de aquellas destinadas a garaje-aparcamiento, trasteros u otros usos de instalaciones al servicio de la edificación.
 - Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas situadas por encima de las anteriores.
 - b. Para la altura libre mínima de piso se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.
2. Altura máxima de la edificación:
 - a. La altura máxima de coronación de los edificios del ámbito está fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales, PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7, mediante el número máximo de plantas permitido en cada área de movimiento y la máxima altura de coronación medida en metros sobre la cota de origen y referencia.
 - b. En la indicación de alturas así establecida se señalan los áticos con la especificación de las fachadas en donde se producen los retranqueos de estos, que se podrán ubicar únicamente en las zonas grafiadas a tal efecto en las Fichas de los planos PO-07.
 - c. Se admitirán también por encima de la altura indicada todas las construcciones autorizadas en el artículo 6.6.11 del PGOUM.
3. Salientes y vuelos:
 - a. Se estará a lo regulado en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM97.
 - b. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 340 centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrá realizar a partir del forjado de techo de la planta baja.
 - c. Cornisas y aleros sobre el espacio público: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará los 0,80 m.
4. Cubiertas:
 - a. Las cubiertas de la edificación en altura no podrán dejar al descubierto ningún elemento que no sean las chimeneas, casetones de ascensores con la altura que determine la normativa técnica y de seguridad, placas solares y antena, debiendo cubrirse visualmente, con planos inclinados o verticales y horizontales de celosía o construcción ligera metálica, el resto de las instalaciones, tales como aire acondicionado, motores, tendedores, etc. En este sentido, se tendrán que emplear petos (integrados en la composición general de las fachadas) o celosías para ocultar las maquinarias e instalaciones alojadas sobre las cubiertas.
 - b. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto e integrados en la imagen general del edificio.

Art. 26. *Condiciones estéticas.*—1. Fachadas:

- a. Se priorizará una arquitectura de calidad. Todas las fachadas del edificio serán de la misma calidad constructiva, no existiendo paramentos que desmerezcan al conjunto.
- b. Habida cuenta de la calidad arquitectónica exigida para los edificios, no se fijan condiciones para la composición general de las fachadas, para el tamaño y proporción de los huecos y macizos, quedando libres al buen criterio del proyectista. Tampoco se establecen limitaciones específicas sobre materiales, colores, carpinterías, persianas, vidrios y elementos volados de dichas fachadas.

2. Instalaciones en fachadas:

- a. No podrá instalarse en fachadas ningún elemento adicional, en especial aparatos de aire acondicionado, antenas de TV, radio, parabólicas, etc.
- b. No se admiten tuberías vistas superpuestas a los planos de fachada. Las acometidas de gas a las viviendas se dispondrán en canaletas registrables y ventiladas, integradas en el diseño general de la fachada. Las bajantes quedarán ocultas en toda su longitud en el interior de las edificaciones.

3. Planta baja comercial:

- a. En el caso de que el proyecto general del edificio contemple el diseño de la fachada en la planta comercial, el adjudicatario del local tendrá que respetar los huecos propuestos y estará obligado a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.
- b. Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja, el adjudicatario del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda, quedando libre para elegir composición y materiales.

4. Rótulos y marquesinas:

- a. No podrá instalarse en las cubiertas ningún tipo de publicidad. Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas y adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas.
- b. No obstante, se estará a lo regulado en la normativa vigente.

5. Toldos:

- a. Los toldos que se dispongan serán preferentemente idénticos en toda la promoción de viviendas.
- b. Los toldos estarán colocados de tal manera que cuando se encuentren recogidos no sobresalgan del perímetro de la edificación.

6. Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados:

- a. A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se cumplirá con carácter general lo regulado en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, así como en lo especificado en el artículo 23 de estas Normas.
- b. Los espacios libres resultantes entre las edificaciones tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 50 % de su superficie, en el que será preferente la plantación de arbolado. Computarán a todos los efectos como zona ajardinada las piscinas, las dotaciones deportivas recreativas y las zonas de juegos infantiles.

7. Cerramientos: Los cerramientos de parcela cumplirán las determinaciones del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

SECCIÓN 2

Zona R2: Residencial bloque abierto

Art. 27. *Condiciones de parcela.*

- Las parcelas correspondientes a la zona R2 son las definidas en el Plano de Ordenación PO.02 “Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas” como Parcela 1 (RC.1), Parcela 2 (RC.2), Parcela 3 (RC.3) y Parcela 4 (RC.4), con el uso cualificado residencial.
- Podrán ser objeto de parcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Las parcelas RC.1 no podrá ser objeto de división.

- Las parcelas RC.2, RC.3, y RC.4 podrán subdividirse en un máximo de subparcelas, con un mínimo de superficie según cuadro siguiente:

	Parcela	Nº subparcelas	Sup mín subparcela
ZONA R2			
RC1	1.652,41	no se permite parcelar	
RC2	5.357,31	3	1.000
RC3	4.964,79	3	1.000
RC4	3.583,70	3	1.000

- En cada una de las parcelas resultantes de dicha parcelación se cumplirán íntegramente las determinaciones volumétricas establecidas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4, sin superar en su conjunto la edificabilidad máxima fijada en cada una de las fichas.

Art. 28. *Condiciones de posición de la edificación.*—La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está regulada por las alineaciones oficiales, las áreas de movimiento, las líneas de fachada y los ámbitos de alturas máximas de coronación y n.º máximo de plantas, en relación con las cotas de origen y referencia y/o nivelación de planta baja, que se establecen, con sus regulaciones específicas, en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4.

La cota de origen y referencia, que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio en número de plantas y en unidades métricas, se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

La altura de coronación es la definida según el artículo 6.6.5 apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

La consideración de planta baja es aquella cuyos niveles de suelo se encuentren situados conforme al artículo 6.6.15 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Posición respecto a la alineación exterior:

- La edificación guardará una separación igual o superior a tres (3) metros respecto a la alineación oficial, o bien se situará sobre la alineación, conforme a lo indicado en cada caso gráficamente en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4.
- En el espacio de parcela libre de retranqueo, tanto en el regulado gráficamente por las Fichas de determinaciones volumétricas, como en el procedente de separar la edificación respecto de la alineación oficial dentro del área de movimiento, podrán realizarse construcciones destinadas a portal o portería, con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de cornisa inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Asimismo podrán destinarse a los siguientes usos:
 - i. Ampliación de local comercial con estructura ligera desmontable, computando edificabilidad y ocupación.

Posición respecto a parcelas colindantes:

- La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 “Adosamiento a linderos” de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Separación entre edificios dentro de una misma parcela: Estará regulado conforme al artículo 8.5.6 apartado 5 “Posición de la edificación”, de las Normas Urbanísticas del PGOUM:

Art. 29. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.*—La edificación podrá ocupar la totalidad de las áreas de movimiento, con las particularidades que se señalan en los apartados siguientes del presente artículo:

- La línea de fachada fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4 se respetará en el proyecto de edificación, al menos en un 70 % de la longitud de la fachada.
- La edificación sobre la cota de nivelación de la planta baja se autoriza en todo el ámbito determinado por el área de movimiento fijado en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4. Los cambios de altura de la edificación, sobre la cota de nivelación de planta baja, se harán con continuidad de los forjados en colindancia.
- Espacio libre de edificación de la parcela: en dicho espacio interior se autoriza la edificación subterránea destinada a usos de garaje aparcamiento, instalaciones generales de la edificación y espacios que, de acuerdo con los artículos 6.5.3 “superficie edificada por planta”, 6.10.20 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, no computen como superficie edificada, con las siguientes condiciones:
 - El espacio interior deberá estar ajardinado en, al menos, un 50 % de su superficie y siempre sobre terreno natural.
 - La superficie de dicho espacio podrá estar a distintos niveles y los forjados de las construcciones subterráneas del espacio interior de patio de manzana no tendrán que estar en continuidad con los forjados del resto de la edificación, pero la volumetría resultante no impedirá el cumplimiento de las condiciones de calidad, higiene, seguridad y accesibilidad de cualquier parte de la edificación.
 - Podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Art. 30. *Condiciones de edificabilidad.*

- A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM, en su Capítulo 6.5.
- Las condiciones particulares de estas Normas (artículo 9) fijan para cada parcela la superficie total edificable y su materialización en los usos cualificados Residencial y Terciario, indicando de forma específica en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales contenidas en los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4 las parcelas destinadas al uso característico residencial, su edificabilidad y la edificabilidad mínima que debe destinarse al uso Terciario.

Art. 31. *Condiciones de volumen y forma.*—Los condicionantes de volumen y forma son los resultantes de la aplicación de las condiciones geométricas fijadas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación (planos PO-7).

Serán de aplicación las condiciones recogidas en el capítulo 6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados:

1. Altura de piso y altura libre de piso:
 - a. La altura de piso mínima en todos los edificios del ámbito será de:
 - Trescientos diez (310) centímetros para las plantas cuyo forjado inferior se encuentre en algún punto de su desarrollo por debajo de la rasante del terreno a excepción de aquellas destinadas a garaje-aparcamiento, trasteros u otros usos de instalaciones al servicio de la edificación.
 - Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas situadas por encima de las anteriores.
 - b. Para la altura libre mínima de piso se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2. Altura máxima de la edificación:
 - a. La altura máxima de coronación de los edificios del ámbito está fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de los planos PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4 mediante el número máximo de plantas permitido en cada área de movimiento y la máxima altura de coronación medida en metros sobre la cota de origen y referencia.
 - b. En la indicación de alturas así establecida se señalan los áticos con la especificación de las fachadas en donde se producen los retranqueos de estos, que se podrán ubicar únicamente en las zonas grafiadas a tal efecto en las Fichas de los planos PO-7.
 - c. Se admitirán también por encima de la altura indicada todas las construcciones autorizadas en el artículo 6.6.11 del PGOUM.
 3. Salientes y vuelos:
 - a. Se estará a lo regulado en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM97.
 - b. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 340 centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrá realizar a partir del forjado de techo de la planta baja.
 - c. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará los 0,80 m.
 4. Cubiertas:
 - a. Las cubiertas de la edificación en altura no podrán dejar al descubierto ningún elemento que no sean las chimeneas, casetones de ascensores con la altura que determine la normativa técnica y de seguridad, placas solares y antena, debiendo cubrirse visualmente, con planos inclinados o verticales y horizontales de celosía o construcción ligera metálica, el resto de las instalaciones, tales como aire acondicionado, motores, tendederos, etc. En este sentido, se tendrán que emplear petos (integrados en la composición general de las fachadas) o celosías para ocultar las maquinarias e instalaciones alojadas sobre las cubiertas.
 - b. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto e integrados en la imagen general del edificio.
- Art. 32. *Condiciones estéticas.*—1. Fachadas:
- a. Se priorizará una arquitectura de calidad. Todas las fachadas del edificio serán de la misma calidad constructiva, no existiendo paramentos que desmerezcan al conjunto.
 - b. Habida cuenta de la calidad arquitectónica exigida para los edificios, no se fijan condiciones para la composición general de las fachadas, para el tamaño y proporción de los huecos y macizos, quedando libres al buen criterio del proyectista. Tampoco se establecen limitaciones específicas sobre materiales, colores, carpinterías, persianas, vidrios y elementos volados de dichas fachadas.
2. Instalaciones en fachadas:
- a. No podrá instalarse en fachadas ningún elemento adicional, en especial aparatos de aire acondicionado, antenas de TV, radio, parabólicas, etc.
 - b. No se admiten tuberías vistas superpuestas a los planos de fachada. Las acometidas de gas a las viviendas se dispondrán en canaletas registrables y ventiladas, integradas en el diseño general de la fachada. Las bajantes quedarán ocultas en toda su longitud en el interior de las edificaciones.
3. Planta baja comercial:
- a. En el caso de que el proyecto general del edificio contemple el diseño de la fachada en la planta comercial, el adjudicatario del local tendrá que respetar los huecos propuestos y estará obligado a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.
 - b. Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja, el adjudicatario del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda, quedando libre para elegir composición y materiales.

4. Rótulos y marquesinas:
 - a. No podrá instalarse en las cubiertas ningún tipo de publicidad. Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas y adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas.
 - b. No obstante, se estará a lo regulado en la normativa vigente.
5. Toldos:
 - a. Los toldos que se dispongan serán preferentemente idénticos en toda la promoción de viviendas.
 - b. Los toldos estarán colocados de tal manera que cuando se encuentren recogidos no sobresalgan del perímetro de la edificación.
6. Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados:
 - a. A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se cumplirá con carácter general lo regulado en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM así como en lo especificado en los artículos 30 y 31 de estas Normas.
 - b. Los espacios libres resultantes entre las edificaciones tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 50 % de su superficie, en el que será preferente la plantación de arbolado. Computarán a todos los efectos como zona ajardinada las piscinas, las dotaciones deportivas recreativas y las zonas de juegos infantiles.
 - c. Los espacios libres situados en el retranqueo frente a las aceras, serán de carácter comunitario y estarán ajardinados.
7. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela cumplirán las determinaciones del artículo 6.10.17 apartado 2.a) de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

El diseño del cerramiento será unitario para cada parcela y su composición armonizará de manera conjunta con el cerramiento de la totalidad de la manzana en cuanto a composición, proporción de los elementos macizos y los visualmente permeables y los materiales a emplear.

Capítulo 4.3

Condiciones particulares de los usos en las Zonas R1 y R2

Art. 33. *Usos cualificados y compatibles.*

- El uso cualificado característico del APR es el residencial y el uso cualificado no característico es el terciario. La edificabilidad mínima del uso terciario en cada parcela es la fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales PO-07.1, PO-07.2, PO-07.3 y PO-07.4 para la zona R2 y PO-07.5, PO-07.6 y PO-07.7 para la zona R1.
- Usos compatibles:
 - a) 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 Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.
 - b) Usos complementarios:
 - i) Industrial: En situación de planta inferior a la baja y baja.
 - ii) Terciario:
 - Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.
 - Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - Recreativo, en categorías de las Normas Urbanísticas del Plan General, i) y ii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
 - Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - iii) Dotacional: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - c) Usos alternativos:
 - i) Dotacional: En edificio exclusivo.

Capítulo 4.4

Condiciones particulares de los garajes aparcamientos

Art. 34. *Condiciones de los garajes aparcamientos.*—1. A todos los efectos, serán de aplicación en el presente PPRI las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.5 Uso de garaje-aparcamiento de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

2. Deberán disponer de la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos conforme a lo dispuesto en el artículo 45 “Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos “de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire Y Sostenibilidad y la infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos cumplirá en todo caso lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 “Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos”, del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y demás normativa relativa a la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos:

- a) En los aparcamientos de las futuras edificaciones residenciales en régimen de propiedad horizontal dispondrán de la instalación de las canalizaciones hasta cada plaza y de los módulos de reserva en la centralización de contadores para dar cobertura al 100 % de las plazas.
- b) En los futuros equipamientos públicos, se respetará y se ampliará en lo posible la infraestructura mínima para para el estacionamiento y recarga vehículos eléctricos que se recoge en el artículo 45 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire Y Sostenibilidad, de modo que:
 1. Las canalizaciones y módulos de reserva den cobertura a más del 25 % de las plazas.
 2. Se cuente con una estación de recarga en más de un 10 % de las plazas.
3. Por otro lado, se incluirán, en los espacios comunes de los edificios o en los propios garajes-aparcamiento, priorizando su ubicación a nivel de planta baja, espacios seguros dedicados al aparcamiento de bicicletas, con una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados.

Capítulo 4.5

Condiciones particulares de las redes públicas

Art. 35. *Regulación de las redes públicas.*—El conjunto de redes públicas determinadas en el Plano de Calificación PO.02 y PO.03 Redes Públicas del presente PPRI se regulará por lo especificado en los Capítulos 7.8 Condiciones Particulares del Uso Dotacional Zona Verde y Capítulo 7.10 Condiciones Particulares del Uso de Equipamiento de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, con las especificaciones que se señalan en los siguientes artículos.

Art. 36. *Regulación de la ZONA VB-Zona Verde Básica.*

- Las parcelas calificadas como Red Local de Zona Verde Básica son las numeradas en el plano de Ordenación PO-03 como n.º 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 12 y 13, cuyas superficies son:

RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Z.VERDE BÁSICA			
Parcela		Tipo de Red	Superficie Parcela
Número	Nombre		
Parcela 10.1	ZV.01.1	RL.VB	3.381,49
Parcela 10.2	ZV.01.2	RL.VB	2.286,73
Parcela 11.1	ZV.02.1	RL.VB	9.271,22
Parcela 11.2	ZV.02.2	RL.VB	11.319,73
Parcela 12	ZV.03	RL.VB	4.405,98
Parcela 13	ZV.04	RL.VB	2.025,25
TOTAL			32.690,40

- No existen parcelas calificadas como Red General de Zonas verdes.
- Las parcelas calificadas como Red Local de Zona Verde Básica con Dominio Público Hidráulico delimitado, en régimen transitorio hasta la desafectación del Dominio Público Hidráulico, son las numeradas en el plano de Ordenación PO-03 como n.º 10.3 y 11.3 cuyas superficies son:

RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				
Z. VERDE BÁSICA CON DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DELIMITADO				
Parcela		Tipo de Red	Superficie Parcela	
Número	Nombre		m²s	
Parcela 10.3	ZV.01.3	RL.VB.DPH	618,60	
Parcela 11.3	ZV.02.3	RL.VB.DPH	1.369,40	
TOTAL			1.988,00	

Una vez desafectado el Dominio Público Hidráulico, dichas parcelas 10.3 (ZV.01.3) y 11.3 (ZV.02.3) pasarán a ser calificadas como Red Local de Zona Verde Básica (RL.VB).

- Las condiciones particulares de las parcelas destinadas a Zonas Verdes están reguladas por el Capítulo 7.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, así como por lo establecido en estas Normas.
- No se permite la ubicación de centros de transformación en zonas verdes públicas.
- Está permitida la compatibilidad, como uso asociado bajo rasante, del colector existente y el proyecto municipal para el futuro Tornillo Hidráulico. Se permite sobre rasante exclusivamente una pequeña área de aproximadamente 30 m² para la sala de cuadros y acceso a la instalación del Tornillo.

Art. 37. *Regulación de la ZONA EB-Equipamiento Básico.*

- Las condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso dotacional de equipamiento están reguladas por el Capítulo 7.10 del PGOUM, así como por la normativa específica de esta ordenación (artículo 9).
- Las parcelas calificadas como Equipamiento de nivel básico (EB) son las numeradas en los planos de ordenación como n.º 7, 8 y 9, cuyas superficies son:

RED DE EQUIPAMIENTOS					
EQUIPAMIENTO BÁSICO					
Parcela		Tipo de Red	Superficie Parcela	Coef. Edif.	Edificabilidad
Número	Nombre		m²s		
Parcela 7	EQ.1	RL.EB	1.679,69	1,40	2.351,57
Parcela 8	EQ.2	RL.EB	1.723,41	1,40	2.412,77
Parcela 9	EQ.3	RL.EB	1.757,67	1,40	2.460,74
TOTAL			5.160,77		7.225,08

Se podrá implantar en ellas cualquiera de las categorías del uso de equipamiento definidas en el Artículo 7.10.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. La edificación prevista en dichas parcelas se regula a través de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos desde PO-07.8 hasta PO-07.10 “Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales”.

- Se regularán en sus condiciones de volumetría y edificabilidad por lo establecido en la Norma Zonal 5, Grado 3.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, con las siguientes excepciones:
 - a. La ocupación máxima en plantas sobre y bajo rasante será del setenta y cinco por cien (75 %) de la superficie de la parcela edificable.
 - b. La altura de la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de origen y referencia, cuatro (4) plantas y quince (15) metros.

Art. 38. *Regulación de la Zona Dotacional para la vía pública.*

- Para su definición, clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.14 del Título 7 del PGOUM. Se cumplirá asimismo la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid, a la que se remite.

- Pueden distinguirse en el ámbito, en virtud de su funcionalidad, las siguientes clases, que se señalan en el Plano PO.02 y PO.03:
 - Vía Pública Principal (RG).
 - Vía Pública secundaria o Local (VL).

RED DE INFRAESTRUCTURAS DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA		
Viario	Tipo de Red	Superficie m ² s
Vía Pública Principal	RG.VPP	14.765,47
Vía Pública Secundaria	RL.VPL	16.026,86
TOTAL		30.792,33

- Dentro de las clases de Vía Pública, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías, que se señalan en el Plano PO.05:
 - Viario Principal: Espacios de la vía pública local dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales, cuya sección tipo en el presente PPRI es de 30-32 metros. Conecta y distribuye el tráfico del sector sobre un eje norte-sur. Constituye la vía vertebradora del ámbito y sobre ella se plantea también el principal itinerario ciclista, separado de los otros flujos mediante un carril bici segregado.
 - Viario Secundario: Es el resto de los espacios de la vía pública local dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales, cuya sección tipo en el presente PPRI varía entre los 15 y los 19 metros.
 - Viario Secundario de Prioridad Peatonal: Espacios públicos libres de edificación, que forman parte de la vía pública local, cuya función principal es facilitar la prioridad de los peatones sobre el resto de los vehículos, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano, por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Art. 39. *Regulación de la Zona Dotacional de servicios infraestructurales.*—Los Servicios Infraestructurales en el presente PPRI se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.13 Condiciones particulares del Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

TÍTULO 5

Normas de Protección del Medio Ambiente

Art. 40. *Normas generales.*—El presente PPRI dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que regulen aspectos ambientales, y a las condiciones derivadas del informe Ambiental de la Comunidad de Madrid y de los informes del Servicio de Evaluación Ambiental y del Departamento de Control Acústico del Ayuntamiento de Madrid.

Los proyectos de obras de demolición, de urbanización y de edificación deberán incorporar los estudios, recomendaciones, medidas y controles ambientales contenidos en el Documento Ambiental Estratégico (incluido en el Volumen 2.I Documentación Ambiental y Estudios Sectoriales) y en el Estudio de Sostenibilidad Energética y Calidad del Aire (Volumen 2.II Documentación Ambiental y Estudios Sectoriales), así como, los que se deriven de los estudios e informes sectoriales, de forma que se garantice la protección ambiental del entorno.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se recogen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del plan, distinguiéndose así, para cada una de las variables, las siguientes:

- Capítulo 5.1. Medidas a incorporar en los proyectos de urbanización y edificación-Fase de Diseño.
- Capítulo 5.2. Medidas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación-Fase de Transformación.

Art. 41. *Condiciones derivadas del informe Ambiental de la Comunidad de Madrid, de los informes del Servicio de Evaluación Ambiental, del Departamento de control Acústico del Ayuntamiento de Madrid y de la Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica e el Reto Demográfico):*

Consideraciones derivadas del informe Ambiental de la Comunidad de Madrid

Se deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes ambientales:

1. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Según el informe del Canal de Isabel II recibido en fecha 6 de mayo de 2022, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

a. Respecto a la depuración de las aguas residuales:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el PP no será superior a 387,9 m³/día.

Se informa que los vertidos generados por el Sector podrán ser depurados en el Sistema de Saneamiento Madrid, gestionado por Canal de Isabel II, S.A.

b. Respecto a la red de saneamiento:

Con respecto a la red de alcantarillado, esta deberá ser de tipología unitaria y se conectará con la red de alcantarillado existente en las inmediaciones del Sector que cuente, aguas abajo de la conexión, con capacidad suficiente para el transporte de los nuevos vertidos. La definición del pozo de registro al que conectar se realizará en la fase de redacción del Proyecto de red de alcantarillado.

En cuanto al Proyecto de la red de alcantarillado y sus conexiones exteriores a redactar, y en cumplimiento de las estipulaciones del Convenio de gestión de los servicios de saneamiento de diciembre de 2005, este deberá cumplir los requerimientos técnicos recogidos tanto en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020) como en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid. Igualmente, el Proyecto deberá obtener tanto la Conformidad Técnica del Ayuntamiento de Madrid como del Canal de Isabel II, S.A.

Igualmente, y en relación con la gestión de las aguas de lluvia, 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 la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado 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 esta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A.

c. Respecto a las condiciones para las conformidades técnicas y el inicio de las obras.

i. Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano y, si procede, de la red de riego, así como la conexión de estas y de la red de alcantarillado al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

2. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012,

de 6 de julio, que la desarrollan, a continuación, se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

a. Respecto de la Zonificación acústica:

- i. Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.
- ii. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades, ...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- iii. Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- iv. Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada.
- v. Si fuera necesario para el cumplimiento de los valores objetivos recogidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 para dicha área, se estudiarán y establecerán medidas correctoras de la contaminación acústica.
- vi. En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos 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.

b. Respecto de las medidas correctoras:

Se deberán adoptar las medidas preventivas y correctoras para las parcelas residenciales y zonas verdes conflictivas y las recomendaciones generales sobre las fuentes de ruido propuestas en el Estudio Acústico del PPRI u otras acústicamente equivalentes.

Asimismo, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

- i. 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.
- ii. En las fachadas más expuestas se evitará 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.
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas (Sistemas Generales de Infraestructuras de transporte-Residencial).

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente informe y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido. En este sentido, se tendrá en cuenta la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica el Ayuntamiento de Madrid de 25 de febrero de 2011.

3. Protección de la calidad de los suelos.

A la vista del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos se concluye lo siguiente:

- Debido a la constatación de la existencia de puntos de vertidos de residuos, se tendrá en cuenta, con carácter general, que con el fin de asegurar el carácter de los residuos se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio). En el caso de detectarse indicios de contaminación se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del 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.
- Del mismo modo, se comprobará la existencia de posibles focos potenciales de contaminación en el ámbito ocupado por infraviviendas y, en el caso de detectarse estos focos, será de aplicación el mencionado artículo 3.5 debiéndose actuar según se indica en el párrafo anterior.
- Finalmente, se garantizará la gestión adecuada de los mismos conforme a los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.
- Todo ello, junto con los resultados de estos trabajos y los estudios de caracterización previos que se mencionan en el documento, deberán ser incluidos en el documento de Caracterización de la Calidad del Suelo que forme parte del documento del Plan Especial para la aprobación definitiva y que deberá ser informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

En respuesta a estos requerimientos, se ha realizado una investigación analítica complementaria del suelo en los focos potenciales de afección identificados que se han considerado más relevantes. Dicha investigación complementaria se acompaña como Adenda (ref.TMA: 2239/02) al Estudio de caracterización del suelo del Plan Parcial de Reforma Interior del APR.17.08 “Arroyo Butarque”. En el marco de la redacción dicho documento se ha revisado el estudio histórico y se ha realizado un nuevo trabajo de campo, y a partir de estos trabajos se han actualizado los focos potenciales de afección a considerar.

Las principales conclusiones que se obtienen de los trabajos complementarios realizados son las siguientes:

- Se han caracterizado mediante inspección visual los vertidos de residuos presentes en el ámbito, muchos de ellos ya identificados en el estudio de 2008 que se aporta como Anexo I, los cuales se distribuyen en 8 zonas que ocupan en torno al 9 % de la superficie del ámbito, y están constituidos en su mayor parte por tierras y escombros, encontrando también en algunas de las zonas residuos variados (latas y botes, envases de plástico, muebles, textiles, bolsas de basura con restos vegetales, neumáticos, paragolpes, etc.).
- Se ha llevado a cabo una caracterización analítica del suelo en las zonas de vertidos potencialmente más conflictivos, encontrando concentraciones de metales (As, Be y Pb) e hidrocarburos por encima de los niveles de referencia (NGR urbano y 50 ppm de TPH).
- Los valores significativos de As y Be se deben muy probablemente al fondo geológico natural de la zona. En cuanto al Pb y los TPH, se asocian a vertidos puntuales causados por baterías de coche, latas de aceite, etc., cuya extensión potencial en superficie y profundidad es probablemente muy limitada dada la naturaleza del foco.
- Al superarse los NGR aplicables se ha realizado el correspondiente ACR, el cual concluye que, aun en las situaciones más conservadoras y teniendo en cuenta las incertidumbres consideradas, el riesgo es aceptable para los usos previstos en el ámbito.
- Las acumulaciones de residuos serán retiradas y gestionadas adecuadamente durante la ejecución del proyecto de urbanización, de acuerdo con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, según recogen ya las normas de protección ambiental el PPRI.

4. Protección del patrimonio cultural.

Tal como señala la Dirección General de Patrimonio Cultural en su informe, 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 citada Dirección General.

5. Tráfico y movilidad.

El Consorcio Regional de Transportes establece que en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el PPRI deberán definirse las soluciones de transporte señaladas en el Estudio de Movilidad (prolongación de algunas de las líneas de autobús o la creación de otras nuevas, para dar servicio a los nuevos desarrollos y mejorar la conexión con los nodos principales de transporte público, Cercanías y Metro) y que han de contar con la correspondiente evaluación y aprobación del citado organismo, a fin de garantizar la viabilidad de las actuaciones y las condiciones mínimas en materia de seguridad y accesibilidad.

6. Condiciones para las zonas verdes, espacios libres y 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 recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

A la vista del estudio de arbolado presentado, se prevé la plantación de 341 ejemplares arbóreos como medida compensatoria por la aplicación de la citada Ley 8/2005.

- Todas las operaciones de valoración del arbolado, talas y reposiciones requerirán informe de los servicios técnicos municipales.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán preferentemente 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 esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el Artículo 77.3 de las presentes Normas Urbanísticas se recogen las consideraciones relativas al riego de las zonas verdes públicas establecidas por el Canal de Isabel II en su informe recibido en fecha 6 de mayo de 2022.

7. Protección de la salud.

A la vista del informe del Área de Sanidad Ambiental se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos normativos y recomendaciones a incorporar en los proyectos de urbanización, edificación y fase de diseño:

- a. Medidas de protección de la población general y usuaria de Establecimientos con población vulnerable durante la fase de obras de los sectores pormenorizados a desarrollar.
 - Las obras de urbanización pueden generar impactos negativos para la población por movimiento de tierras y maquinaria, por incremento de la contaminación por polvo, ruido y proliferación de plagas urbanas, principalmente. La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar los mismos sobre dicha población. Estas medidas se extremarán para los establecimientos considerados vulnerables en el área de influencia de 250 m a las obras: centros de salud, centros educativos, establecimientos de mayores o equipamientos deportivos como los reflejados en la documentación.
 - Además, es recomendable que, con carácter previo, se informe a los vecinos, usuarios potenciales y en general la población afectada, sobre las obras a acometer, calendario previsto e incidencias y posibles afecciones debidas a la eje-

cución de estas, para que se adopten las medidas de prevención o contención y seguridad oportunas.

- b. Criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos.

— Entre los efectos ambientales previsibles, se identifica un potencial impacto no considerado en el documento (en fase de obras y en la fase de funcionamiento) por proliferación de plagas y/o vectores (roedores y artrópodos), y con incidencia negativa en la salud de la población (molestias por picaduras y transmisión de enfermedades al hombre).

Por ello, la documentación deberá contemplar dicho impacto. El empleo de fichas con indicadores de seguimiento y las medidas de vigilancia y control en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento, es de máxima utilidad y como referencia se pueden utilizar los establecidos en la “Carta de Servicios de Prevención y Control de Plagas en la ciudad de Madrid”. Asimismo, se deberán 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 en fase de obras.

— La propuesta de implantación de cubiertas ajardinadas en los futuros edificios residenciales, se considera una iniciativa positiva desde el punto de vista sanitario, ya que contribuye a mitigar los efectos de la isla de calor y a la mejora sustancial de la calidad del aire. No obstante, de igual modo, se debe seguir un criterio saludable respecto a la selección de especies vegetales cuyo polen represente una baja incidencia de alergias en la población. Se deberán diseñar adecuadamente dichos entornos de forma que no sean fuente de plagas nocivas para el hombre, principalmente dípteros (mosquitos).

- c. Requisitos relativos a la red general de abastecimiento de agua de consumo humano.

En la memoria técnica no se ha incluido la norma básica del Estado para la protección sanitaria de la población, Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. A través de dicha normativa se regula los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias del agua potable.

El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, conforme al artículo 13 del Real Decreto 140/2003, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse.

Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo a la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

- d. Requisitos de protección sanitaria relativos a las zonas verdes, jardines y espacios de esparcimiento: sistema de riego, selección de especies vegetales.

En la documentación se indica que existe un convenio entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II para el uso de agua regenerada para el riego de zonas verdes y ajardinadas, como una de las líneas estratégicas que fomentan el ahorro en el consumo de agua. En este sentido, La Organización Mundial de la Salud (OMS) considera la reutilización del agua como primordial en zonas con déficit hídrico, siempre que se realice de forma que se proteja la salud pública y el medio ambiente. Con objeto de garantizar dicha protección, se deberá cumplir en el punto de entrega los criterios establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas y disponer del correspondiente informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4, punto 3, de la citada normativa, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas para el riego si no se dispone del mismo.

Por otro lado, también se indica en la documentación la posibilidad de utilizar el riego bien por goteo o bien por aspersión, aunque de corto alcance. Respecto a este último sistema es preciso indicar que cuando se utiliza en medio urbano está considerado como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de *Legionella*, encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Además, se cumplirán las exigencias establecidas en el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo para evitar la dispersión de bioaerosoles a la población.

Respecto a las medidas para minimizar los niveles de polen en la atmósfera para protección de la población alérgica, en el ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos, medianas y parterres aunque en principio se considera importante que prevalezca el criterio establecido en la documentación relativo a la preservación del arbolado existente, se recomienda, en la medida de lo posible, que para nuevas plantaciones se eviten aquellos que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, arizónicas, cipreses y olivo.

8. Protección de los recursos hídricos e hidrogeología.

La Confederación Hidrográfica del Tajo, en el informe recibido el 18 de marzo de 2022 hace una serie de consideraciones a tener en cuenta en el desarrollo del PPRI, en relación con la protección del dominio público hidráulico, servidumbres, zonas de policía, zonas inundables, reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes y autorizaciones pertinentes.

En particular, se destaca lo siguiente:

- El tramo del arroyo Butarque contenido en el sector APR 17.08 fue entubado mediante un proyecto incluido dentro del Plan Especial de definición del encauzamiento del arroyo de Butarque de febrero de 2006, promovido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.
- En este sentido, de conformidad con la legislación vigente, los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, por tanto, hasta que se resuelva expediente de desafectación el cauce del arroyo Butarque, este se debe considerar como dominio público hidráulico.
- No obstante lo anterior, se señala que la puesta en práctica de cualquier actuación que surja en desarrollo del Plan Parcial deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico del arroyo Butarque:
 - a. Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca.
 - b. Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
 - c. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
 - d. Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - e. Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

- f. En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- g. Asimismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- h. Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, estas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- i. Aunque en la documentación se indica el que el sistema de saneamiento será unitario, se informa que la red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá justificar fehacientemente este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tago para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- j. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- k. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- l. En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- m. La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- n. Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

9. Paisaje y coherencia con la trama urbana.

La Dirección General de Urbanismo realiza las siguientes observaciones:

- a. Debido a la naturaleza de la actuación, consistente en completar la trama urbana, se debe prestar una especial atención a la integración de los volúmenes propuestos y las dotaciones previstas con las zonas colindantes, de modo que se consiga la continuidad y coherencia del tejido urbano propia de la ciudad.
- b. Asimismo, el entorno en el que se asienta la propuesta forma parte de una zona de la periferia urbana en la que se mezclan áreas residenciales con distintas infraestructuras y zonas industriales, además de grandes parques y un cauce canalizado. Debido a ello, al mismo tiempo que se completa la estructura urbana, es recomendable que la propuesta de ordenación se oriente a consolidar un espacio

urbano de óptima calidad urbanística y paisajística que sirva para impulsar la mejora del entorno.

10. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.
 - 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.
 - En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

11. Medidas de protección ambiental.

Tanto para la fase de diseño de la urbanización y edificación como para la fase de transformación, deberán tenerse en cuenta las consideraciones ambientales recogidas en el informe de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

12. Vigilancia ambiental.

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

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

Consideraciones derivadas del Informe del Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid

1. Desde el inicio de las obras se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un equipo técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto para las descritas en el PPRI, como para las propuestas a continuación:

- a. El interesado deberá presentar un plan de obras en el que se incluyan todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar la potencial afección de los futuros proyectos de acuerdo con el programa de vigilancia ambiental que permita evaluar la eficacia de dichas medidas y, en su caso, determinar medidas complementarias.

Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas y otros contaminantes a la atmósfera, se deberán incluir en el plan de obras, las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

Además, para minimizar las molestias por ruidos durante la fase de obras se deberá respetar lo recogido en el artículo 42 de la OPCAT en lo que respecta a horarios de trabajo, medidas para reducir los niveles sonoros y cumplimiento del RD 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

- b. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
Se ha de tener en cuenta que el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, propone la inclusión en los proyectos de construcción de un porcentaje mínimo del 5 % de áridos reciclados.

- c. En relación con vegetación presente en el ámbito, se deberá garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. También se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

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

2. El espacio libre de parcela, que según las NNUU estará ajardinado en al menos un 50 % en lo que respecta a las soluciones de drenaje, se tendrá en cuenta la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos que promueve los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) reduciendo la superficie pavimentada y reproduciendo, en la manera más fiel posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización.

Por otro lado, se recomienda seguir las directrices del programa Madrid + Natural con el fin de minimizar los efectos del cambio climático, así como el Plan de Reutilización de Aguas Residuales del Ayuntamiento de Madrid, el Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de Madrid, los Planes Directores de Zonas Verdes y Arbolado Viario del Ayuntamiento de Madrid.

3. Deberá garantizarse la compatibilidad de los usos propuestos con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para lo cual deberá tenerse en cuenta lo indicado por el Departamento de Control Acústico en su informe, del cual se adjunta copia.

En la fase de proyecto se establecerán las medidas correctoras necesarias para garantizar que los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior por los sistemas técnicos de los edificios no superen los límites establecidos en el artículo 15 de la OPCAT.

4. En lo que respecta a las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables del Título VI de la OCAS, con el objetivo de fomentar el uso racional de la energía para conseguir un mayor ahorro energético y una mejora de la calidad del aire, así como favorecer un modelo urbano de acuerdo con los objetivos de neutralidad climática en la ciudad de Madrid, se establecen las siguientes consideraciones, que complementan lo establecido en las NNUU:

- a. Los proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética, basado en los principios de disminución de demanda energética, la descarbonización, el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables generadas in situ, con el objetivo de garantizar se alcanza el nivel más alto de calificación energética posible, conforme al artículo 44 en coherencia con el artículo 43 de la OCAS.
- b. Tal y como se establece en el artículo 44, los edificios de nueva construcción deberán ser de “consumo de energía casi nulo” conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética (DB HE del CTE). Deberán diseñarse y construirse optimizando la radiación solar para el calentamiento pasivo y la iluminación interior y garantizando una protección solar adecuada en verano, favoreciendo las ventilaciones naturales entre fachadas y priorizando las medidas pasivas frente a las activas.
- c. Se recomienda establecer como condición particular de la edificación en el ámbito que el consumo de energía primaria no renovable (Cep,nren), no superará el 70 % del valor límite (Cep,nren, lim) y el consumo de energía primaria total (Cep,tot), no supere el 85 % del valor límite (Cep,tot, lim) fijados en el DB HE del CTE vigente en su momento.
- d. En lo que respecta a la generación distribuida y uso de energías renovables, es necesaria la reserva, como mínimo de una superficie equivalente al 50 % de la ocupación de la parcela para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, que se situarán preferiblemente en las cubiertas de los edificios, tal y como se indica en el artículo 44.4.b.
- e. La implantación de sistemas sin emisiones contaminantes producto de la combustión, de la máxima eficiencia energética, con un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes, especialmente en los sistemas de climatización e iluminación mediante:
 - i. Optimización de los sistemas, evitando en todo caso los equipos de combustión, siendo recomendable el uso de sistemas basados en bombas de calor. Las instalaciones de climatización deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas.

cas (RITE) en lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente (en edificios no residenciales).

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

La evacuación de aire viciado procedente de los equipos de ventilación forzada de los garajes deberá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 20 de la OCAS.

- ii. Alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural.

5. Instalación de ascensores de última generación, en el que las principales consideraciones de diseño se enfocan a lograr la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes (se recomienda la instalación de ascensores con sistemas regenerativos donde el propio ascensor proporcione energía eléctrica).

6. Respecto a la contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS, se satisfará la exigencia básica CTE-HE4 “Ahorro de energía”, con los requisitos adicionales establecidos en el artículo 46 de la OCAS para sistemas que emitan gases producto de la combustión. Se recomienda el uso de sistemas basados en bomba de calor híbrida con energía solar fotovoltaica.

7. Además, la generación de energía eléctrica renovable cumplirá con carácter de mínimo en todo caso lo establecido en la Sección HE-5 del Documento Básico “HE ahorro de energía” del CTE, y en el artículo 47 de la OCAS.

8. Pueden establecerse en las normas particulares exigencias mayores de generación de energía fotovoltaica para cubrir la demanda energética del ámbito con energías renovables generadas in situ, conforme al artículo 43.4 de la OCAS.

Consideraciones derivadas del Informe del Departamento de Control Acústico del Ayuntamiento de Madrid

Como medidas correctoras a aplicar para cumplir con el Informe del Departamento de Control Acústico, y con el fin de reducir los niveles sonoros previstos en fachada, se contemplarán, dentro de las acciones exteriores de la urbanización, medidas de templado de tráfico en los viarios aledaños a las parcelas residenciales 05 y 06, y las parcelas destinadas a zonas verdes 12 y 13 (Paseo de Plata y Castañar y calle Villalonso).

Condiciones derivadas de los Informes de la Confederación Hidrográfica del Tago

1. Afección a cauces públicos:
 - a. Condicionantes derivados de los informes:
 - i. Informe IPL-0010/2022: Se recoge a continuación un extracto de dicho informe:

El tramo del arroyo Butarque contenido en el Sector APR 17.08 lo atraviesa de oeste a este en su zona central mediante una canalización subterránea desde la carretera de Toledo (A-42) hasta el río Manzanares.

Este arroyo fue entubado mediante un Proyecto incluido dentro del Plan Especial de definición del encauzamiento del arroyo de Butarque de febrero de 2006, promovido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Analizadas las bases de datos de este Organismo, se comprueba que dicho Proyecto se corresponde con el informado en el expediente con referencia IGV-0123/2006 (116.789/06).

En el citado expediente se informó que de acuerdo con la documentación presentada y los antecedentes que obran en el Organismo de cuenca en relación con el diseño del encauzamiento definido para el arroyo Butarque desde la A-42 hasta la desembocadura en el río Manzanares, no se ha estudiado la evacuación de las escorrentías de aguas pluviales correspondientes a la superficie de cuenca receptora del tramo de encauzamiento de referencia. Asimismo, no se ha estudiado la capacidad de desagüe del río Manzanares aguas abajo de la incorporación del vertido al mismo de las aguas procedentes de la obra diseñada, así

como tampoco si se produce desbordamiento en el cauce del citado río y las posibles afecciones a los terrenos colindantes.

Por otra parte, se informó en dicho expediente que con el encauzamiento propuesto se pretende dar solución a la evacuación de las aportaciones de aguas pluviales y reemplazar la función realizada por el tramo de cauce desaparecido como consecuencia de la actuación urbanística, pretendiendo con el encauzamiento diseñado conseguir la continuidad de la circulación de las aguas del arroyo hasta su desembocadura en el río Manzanares. Sin embargo, el objetivo propuesto está incompleto por cuanto no contempla el desagüe de las aguas pluviales generadas en el ámbito geográfico de la cuenca receptora en el tramo del encauzamiento entubado.

Por todo ello, se indica que los cauces de dominio público hidráulico tienen esa condición por razón de su naturaleza, que deriva de sus características intrínsecas, por reunir los requisitos establecidos en la legislación de aguas, concretamente en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y conservan los principios de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, por lo que no pueden ser objeto de apropiación ni de aprovechamiento urbanístico. En este sentido, la calificación del suelo delimitado como dominio público hidráulico en los instrumentos de planeamiento no puede afectar a la naturaleza del mismo, desde el punto de vista de su demanialidad, es decir, la naturaleza de los bienes que forman parte del dominio público hidráulico no puede desvirtuarse por su calificación urbanística, ni pueden ser usurpados ni desafectados por dichos instrumentos al tener una finalidad distinta, la de ordenación de los usos del suelo.

Según lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Aguas en relación a las modificaciones de los cauces, las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas, se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.

Una vez señalado lo anterior, hay que reseñar que el arroyo Butarque ha sido sustituido por un colector desde la A-42 hasta el río Manzanares sin contar con la autorización correspondiente de este Organismo de cuenca.

Por todo ello, el tramo modificado del arroyo Butarque mediante su canalización desde la A-42 hasta el río Manzanares no puede reconocerse como un cauce de dominio público hidráulico, por no reunir los requisitos establecidos en la legislación de aguas, concretamente en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. No obstante, dicha pérdida de características se ha producido por la ejecución de las obras de canalización y posteriores desarrollos urbanísticos en el tramo indicado.

Los desarrollos urbanísticos que se realicen sobre terrenos que conformaban al dominio público hidráulico del arroyo Butarque deben contemplar la recuperación de las características necesarias que le permitan cumplir los fines que den lugar a su calificación como dominio público hidráulico o bien, en caso de no ser viable, deben promover la desafectación y posterior enajenación de los bienes que integraban dicho dominio público, para adecuar su situación jurídica a la realidad física, ya que, como se ha comentado, el dominio público hidráulico no puede ser objeto de aprovechamiento urbanístico. La desafectación de dichos bienes debe hacerse de forma expresa según el artículo 69 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

ii. Informe IPL-0166/2022: Se recoge a continuación un extracto de dicho informe:

Se ha efectuado nuevamente con fecha 28 de marzo de 2023 una consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose la inexistencia de estudios oficiales. En el documento de análisis histórico del arroyo Butarque se han consultado ortofotografías y fotografías aéreas históricas, así como cartografía histórica en diferentes fuentes.

En la actualidad, su funcionalidad queda reducida a recoger las aguas de saneamiento de los ámbitos en los que discurre y servir de colector municipal. Se concluye, por tanto, que las infraestructuras y desarrollos urbanísticos han

alterado el drenaje natural de la cuenca, lo que ha provocado la modificación del trazado histórico del cauce.

Se reitera que, tal y como se informó por parte de este Organismo en el informe emitido con referencia IPL-0010/2022, el tramo modificado del arroyo Butarque mediante su canalización desde la A-42 hasta el río Manzanares ha perdido las características físicas que lo definían como dominio público hidráulico, por la ejecución de las obras de canalización y posteriores desarrollos urbanísticos en el tramo indicado sin autorización de este Organismo de cuenca.

El promotor indica que se solicitará la desafectación del dominio público hidráulico del arroyo Butarque a su paso por el APR 17.08.

Considerando lo anterior, de conformidad con la legislación vigente, se informa que los bienes de dominio público hidráulico son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, por tanto, hasta que no se resuelva el expediente de desafectación, desadscripción y posterior recepción de dichos bienes por parte de Patrimonio del Estado, no podrá haber aprovechamiento urbanístico de dichos terrenos.

Por lo tanto, tras la aprobación definitiva del PPRI, y dada la pérdida de funcionalidad del cauce del Arroyo Butarque, se deberá iniciar el expediente de desafectación del Dominio Público Hidráulico del antiguo cauce del Arroyo Butarque, y la enajenación de los suelos como carga dentro de los costes de urbanización del ámbito. En tanto en cuanto no se lleve a cabo la desafectación, el cauce mantendrá sus características ambientales.

- b. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique (art 126 ter.7).

Un principio básico de la gestión sostenible de las aguas de escorrentía consiste en no modificar sustancialmente la hidrología natural. Para esto, y en primer lugar, en la planificación y construcción de nuevos espacios urbanos se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias.

En cualquier caso, el primer paso para realizar la planificación de una infraestructura de este tipo consistirá en disponer de una serie de datos iniciales, fundamentalmente el estudio del sistema de drenaje original de la zona, ya que uno de los principales criterios de diseño consiste en mantener el patrón de los hidrogramas existentes antes del desarrollo urbano de la zona. También es importante conocer los puntos donde se prevén los reboses y vertidos de la red de saneamiento, ya que estos pueden condicionar tanto la ubicación de las infraestructuras de tratamiento como el tránsito de esos caudales a través del cauce receptor y su afección a infraestructuras y edificaciones existentes.

Condicionantes generales

Nuevas urbanizaciones:

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

2. Existencia del recurso hídrico:

El servicio de abastecimiento al municipio de Madrid es efectuado por la entidad Canal de Isabel II.

El “Informe sobre la existencia de recursos hídricos para actuaciones urbanísticas abastecidas por el Canal de Isabel II en la Comunidad de Madrid que supongan un incremento de la demanda de agua” emitido con fecha 6 de abril de 2016 por parte de la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo, se apoya en la información contenida en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero. Dicho Real Decreto incluye en su Anexo

V las disposiciones normativas del Plan. Al amparo de dicha normativa, la Oficina de Planificación formula las siguientes consideraciones:

- a. A pesar de que la competencia sobre el abastecimiento domiciliario de agua es municipal, de acuerdo con el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el artículo 5.3 de la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, habilita a la Comunidad de Madrid para que asuma, a instancias de las Entidades Locales, las funciones que corresponden a las mismas. El Artículo 6.1 de esta última ley dice que “La explotación de los servicios de aducción, depuración y reutilización promovimos directamente o encomendados a la Comunidad de Madrid será realizada por el Canal de Isabel II en todo el territorio de la Comunidad de Madrid”. Como consecuencia de lo anterior, el Canal de Isabel II tiene a su cargo el abastecimiento de casi todos los municipios de la Comunidad de Madrid.
- b. La Instrucción de Planificación Hidrológica define la unidad de demanda urbana (en adelante, UDU) como agrupaciones de aglomeraciones urbanas, que comparten el mismo origen del suministro y cuyos vertidos se realizan básicamente en la misma zona. En el vigente Plan Hidrológico, aprobado por Real Decreto 1/2016, los municipios atendidos desde la red del Canal de Isabel II están agrupados en las UDU. La asignación que establece el Plan Hidrológico vigente en el horizonte del año 2021 para el conjunto de las UDU que se alimentan de la red del Canal de Isabel II, cuyo total asciende a 742,68 hm³/año. Las asignaciones de todas estas UDU cumplen el criterio de garantía establecido en la Instrucción de Planificación Hidrológica.
- c. El Plan Hidrológico vigente recoge, en los artículos 25 y 28 y en los apéndices 9.1 y 9.8 de su normativa, las normas y dotaciones de referencia para los usos urbano e industrial que deberán complementarse obligatoriamente en los nuevos desarrollos. Las dotaciones de referencia tendrán la consideración de máximos salvo justificación adecuada en contrario.

En el informe mencionado, la Oficina de Planificación Hidrológica concluye que, con carácter general, existe recurso suficiente para satisfacer la demanda de agua derivada de aquellas actuaciones urbanísticas que se suministren a través de la red del Canal de Isabel II, siempre que no se supere el volumen de 742,68 hm³/año anuales establecido como asignación para el horizonte del año 2021.

3. Situación concesional:

El servicio de abastecimiento al municipio de Madrid es efectuado por la entidad Canal de Isabel II. En la documentación presentada no se hace referencia a la existencia de captaciones en el interior del ámbito de actuación y revisadas la base de datos disponibles no consta la existencia de otros aprovechamientos inscritos con destino a abastecimiento a la población en el ámbito de actuación.

No obstante lo anterior, en el caso ser necesaria una captación de aguas, tanto superficiales como subterráneas, para el desarrollo de la actividad prevista, deberá disponer previamente de la correspondiente inscripción o concesión administrativa otorgada por este Organismo, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Condicionantes generales

Necesidad de disponer de derecho al uso del agua:

Las captaciones de aguas, tanto superficiales como subterráneas, para el desarrollo de cualquier actividad que se prevea, deberán disponer de la correspondiente inscripción o concesión administrativa, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 del texto refundido de la Ley de Aguas.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

4. Vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento:

En la actualidad, el entorno próximo al APR 17.08 está dotado de servicio municipal de saneamiento, de carácter unitario, con vertiente al colector visitable de arroyo Butarque, el cual circula sensiblemente paralelo al cauce soterrado del arroyo Butarque.

En relación a las redes e infraestructuras de saneamiento, se indica que la red de saneamiento proyectada para el Sector será de tipo unitario, justificando dicha elección debido a que la red de saneamiento de los entornos próximos es de tipo unitaria.

El colector visitable forma parte de la Red Primaria del Sistema de Alcantarillado municipal, vertiendo sus efluentes a la subcuenca de la Estación Regeneradora de Aguas Residuales de Butarque.

Teniendo en cuenta lo anterior, se infiere que no se producen vertidos de aguas pluviales a cauces públicos.

La Estación Regeneradora de Aguas Residuales de Butarque se encuentra en la margen derecha del río Manzanares, junto con la EDAR Butarque.

En relación a los vertidos, consultado el censo de vertidos publicado por este Organismo y actualizado a 30 de diciembre de 2021, consta el Ayuntamiento de Madrid como titular de una autorización de vertido con destino al río Manzanares, procedente de la EDAR Butarque, y con un volumen anual de vertido de 42.900.815 m³.

Condicionantes generales

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.

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.

5. Afección a zonas protegidas:

Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

El ámbito de actuación se encuentra incluido dentro del Área de Captación de la Zona Sensible denominada Embalse del Rey, identificada con el código ESCM844 e incluida en las Áreas de Captación de las Zonas Sensibles declaradas mediante Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias, publicada en el “Boletín Oficial del Estado” el miércoles 20 de febrero de 2019 con número 44.

Capítulo 5.1

Medidas a incorporar en los proyectos de urbanización y edificación-Fase de diseño

Art. 42. *Medidas generales.*—1. Se realizará un control de la adecuación del diseño final a las prescripciones ambientales, verificando que el diseño final de la actuación se adecua a los condicionantes ambientales establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental (Informe Ambiental Estratégico).

Art. 43. *Hidrología y Saneamiento-Protección del Medio Hidrológico.*—1. Para la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico, se incluyen recomendaciones para su consideración en los futuros proyectos de urbanización y edificación:

- a. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos, y sin daño a las cimentaciones.
- b. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, evitándose así la infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
2. Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las instalaciones de almacenaje de agua.
3. Se prescribe el uso de superficies permeables (pavimentos porosos, gravas, arenas, losetas o adoquines con juntas permeables etc.) reduciéndose las áreas impermeables a las mínimas indispensables.
4. 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.
5. 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.
6. Se incorporarán 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 verse en la red general. En particular, se deberá disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de estas.
7. Se plantearán sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia en los edificios, vías urbanas, aparcamientos, campos y pistas deportivas, bien para su reutilización en el propio edificio o equipamiento, bien para abastecer a la red municipal de reutilización de aguas.
8. El riego de parques y jardines se realizará preferentemente mediante la utilización de aguas regeneradas. El uso de estas aguas será obligado en el caso de instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos.
9. Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.
10. Se incluirán medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo.
11. En los edificios auxiliares y zonas pavimentadas se recomienda la recogida de aguas pluviales y la incorporación de sistemas que permitan su reutilización para las labores de riego en las propias áreas de zonas verdes o de cultivo (en este último caso siempre y cuando la calidad del agua sea la adecuada).

Art. 44. *Protección del Suelo.*—1. Los movimientos de tierras se planificarán procurando el balance nulo y minimizando la necesidad de préstamos y vertederos.

Art. 45. *Vegetación y Arbolado.*—1. Se fomentará la plantación de masas arboladas y de vegetación profusas en equipamientos y vía pública 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.

2. Se estudiará la ubicación y densidad de las masas arbóreas para promover la generación de microclimas protectores y atrayentes para la avifauna urbana, siguiendo criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, mediante la vegetación, la permeabilización del suelo, la presencia de masas de agua, etc.

3. Se estudiará 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.

4. Se integrarán verde urbano y edificación empleando patios, fachadas y cubiertas vegetales, que reducen el efecto isla de calor y la demanda energética de las edificaciones

5. Se aumentará 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.

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

7. Se intentará 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, contribuyendo a la autonomía alimentaria.

Art. 46. *Tráfico y Movilidad*.—1. Se diseñará la calle de los Afluentes para un carácter de prioridad peatonal en su tramo oriental, entre la calle de las Mareas y la calle Puebla de Sanabria.

2. Se realizará un estudio detallado para la caracterización del funcionamiento de la glorieta de la carretera de Carabanchel a Villaverde y la calle Mareas frente al nuevo tráfico logístico generado por las actuaciones de la plataforma logística en el Distrito de Villaverde (calle de Eduardo Barreiros) cuando exista conocimiento de la carga de tráfico prevista de los proyectos de desarrollo logístico vinculados a la M-40 y Calle Barreiros.

3. Se recomienda estudiar con detalle la intersección entre el paseo de Plata y Castañar y la calle de las Olas y analizar en profundidad de las colas, tiempos de demora, etc., y la posibilidad de restringir alguno de los movimientos ahora posibles, todo ello debido a la apertura del nuevo nudo de la A-42.

4. Se incorporarán 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 de áreas residenciales, y que deben incorporarse a los proyectos de urbanización del sector.

En función de la jerarquía del viario, serán las siguientes:

a. Vías distritales (calle de las Mareas):

- Limitación de velocidad a 50 km/h.
- Estrechamientos en pasos semaforizados o pasos de peatones.
- Restricción nocturna a la circulación de vehículos pesados, incluyendo la destinada a servicios y transporte de mercancías.
- Separación de los flujos peatonal, ciclista y motorizado.

b. Red viaria local secundaria (resto del viario interior):

- Limitación de velocidad a 30 km/h para la coexistencia de todo tipo de tráfico.
- Disponer aceras y calzadas en plataforma única, al menos en los cruces y pasos de peatones, para reforzar el éxito en la coexistencia de los flujos motorizados y no motorizados, contribuyendo a controlar la velocidad en los primeros.
- Cambios de textura o color en el pavimento, en cruces y pasos de peatones.
- Restricción total a la circulación de vehículos pesados, incluso la destinada a servicios y mercancías, excepto vehículos de emergencia.
- Señalización indicando el carácter local y de acceso de la vía, así como la prioridad ciclista y peatonal.

5. Transformación de la calle de las Olas a una vía de categoría local secundaria mediante la reducción de la anchura prevista en sus dos carriles para desincentivar una potencial carga de tráfico de paso.

6. Regular las intersecciones con prioridad para autobuses, reduciendo el tiempo de viaje y potenciando su competitividad frente al vehículo privado.

7. Diseñar las intersecciones entre los flujos de tráfico motorizado con los itinerarios peatonales y ciclistas planteados en la ordenación de cara a evitar los problemas que suelen afectar a estos últimos.

8. En todo caso, la prioridad en vías secundarias y de acceso será para bicicletas y peatones, salvo en las vías distritales por motivos de seguridad.

9. Asegurar la facilidad de interconexión entre los flujos no motorizados (a pie y en bicicleta) y el transporte público, tanto dentro del ámbito (prolongación de líneas existentes) como fuera de él (oferta disponible), incorporando las medidas necesarias para lograr tal intermodalidad entre los flujos de bajo impacto (transporte público y no motorizado).

10. Se considerarán las siguientes medidas para la mejora de la movilidad de mercancías, carga y descarga y vehículos pesados:

- a. 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, estos solo podrán estacionarse en vías principales. Los vehículos de porte medio podrán hacerlo también en vías principales.
- b. Señalización de las zonas restringidas al paso de vehículos pesados (en relación con las medidas contempladas para el templado de tráfico).
- c. 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.

11. Se promoverá la movilidad sostenible en el comercio local, limitando el acceso en vehículo privado a las futuras actividades comerciales, promoviendo los modos de transporte no contaminante (bicicleta y vehículos eléctricos).

12. Se considerarán las siguientes medidas de acompañamiento al uso de itinerarios peatonales y ciclistas:

- a. Revisión de intersecciones con medios de transporte motorizados.
- b. Consideración de medidas de templado de tráfico que aumenten la seguridad de peatones y ciclistas, facilitando su convivencia con los medios motorizados.
- c. Incorporación en los proyectos de 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.).
- d. Establecimiento de aparcamientos para bicicletas vinculados a las paradas de autobús en el interior del ámbito.
- e. Señalización indicando la coexistencia con el tráfico ciclista en aquellas vías donde se prevea la coexistencia de tráfico motorizado y ciclista sobre la misma calzada (vías principales).

13. Se promoverá la movilidad sostenible en la edificación residencial a través de las siguientes medidas a implantar en los futuros proyectos edificatorios:

- a. Se considerará el diseño de espacios comunitarios para el aparcamiento seguro de bicicletas, plazas de aparcamiento reservadas para vehículos no contaminantes dotadas de puntos de recarga de vehículos eléctricos y locales de recepción y almacenamiento temporal de mercancías para los residentes (paquetería, alimentación).
- b. Facilitar la intermodalidad (bici-transporte público) garantizando la conectividad con el resto de la ciudad mediante este último, en particular con la ubicación propuesta en el Estudio de Tráfico de la parada de la línea 76 en la calle de las Mareas.
- c. Se diseñarán espacios comunitarios para el aparcamiento seguro de bicicletas, plazas de aparcamiento reservadas para vehículos no contaminantes dotadas de puntos de recarga de vehículos eléctricos y locales de recepción y almacenamiento temporal de mercancías para los residentes (paquetería, alimentación).

Art. 47. *Sostenibilidad Energética y Calidad del Aire.*—1. Preservar las excelentes condiciones de acceso al sol durante todo el año que presentan los espacios libres abiertos del ámbito, permitiendo el sombreado durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos practicables, como toldos o lonas, o parras de hoja caduca.

2. 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.

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

4. Maximizar las superficies permeables tanto en zonas verdes como en el nuevo viario (alcorques corridos, bandas de aparcamiento) para aumentar la humedad del suelo y reducir la necesidad de riego y aporte para compensación de pérdidas por evapotranspiración. En aplicación de lo recogido en la ordenanza de gestión y uso eficiente del agua en la ciudad de Madrid (artículo 8), dicho porcentaje no podrá ser inferior al 20 % en aceras de ancho superior a 1,5 metros ni al 35 % en zonas verdes y espacios libres urbanos, siendo deseable que los proyectos de urbanización amplíen este último notablemente, hasta situarlo ampliamente por encima del 50 %.

5. En todo caso se debe contar con una mayor parte de superficie de suelo permeable y con presencia de vegetación arbolada que contribuya no solo a todo lo anterior, sino a la fijación de CO₂ y a la mejora de la calidad del aire, así como a la mitigación del efecto isla de calor.

6. Sin disponer de datos más locales, y con la referencia de la estación de Cuatro Vientos, considerar la dominancia del viento del Suroeste para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas que se acondicionen para su uso en época invernal, especialmente las de uso estancial, mediante vegetación caduca y densa, muretes, cotas deprimidas, etc.

7. De acuerdo con el análisis de sombras realizado, las tres parcelas de equipamiento presentarán unas buenas condiciones de soleamiento, siendo aptas para acoger instalaciones de captación solar fotovoltaica, por lo que estas deben considerarse en los futuros proyectos de edificación.

8. De forma más específica, para el diseño conjunto de los espacios libres (zonas verdes del APR) se proponen las siguientes medidas:

- a. Las áreas situadas junto a la calle Puebla de Sanabria serán las únicas que podrían recibir sombras y en torno al solsticio de invierno, siendo preferible destinarlas a actividades de carácter no estancial, sino preferentemente recreativas y deportivas, de mayor actividad metabólica y, por tanto, menos sensibles al efecto del viento invernal y la falta de sol.
- b. Las áreas más próximas al grupo de las cuatro manzanas residenciales, así como al equipamiento integrado en la zona verde central, destinarlas a uso estancial para meses cálidos, con mayor densidad de vegetación, también caduca, suelos permeables y presencia de elementos acuáticos como fuentes, surtidores o láminas de agua, cuya presencia contribuya a generar un microclima favorable aprovechable por el diseño bioclimático de las futuras viviendas y edificio de equipamiento.

9. Volumetría y soleamiento: se recurrirá en las parcelas de uso residencial a bloques en disposición Este-Oeste, situadas sobre la alineación y de crujía estrecha, de modo que se minimicen las sombras arrojadas sobre los espacios libres privados y las situadas inmediatamente al Norte.

10. Fachadas y cubiertas:

- a. En los meses que requieren protección del sol, esta se proporcionará mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.).
- b. En los proyectos edificatorios se planteará 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.
- c. Se evitarán acabados 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 interior como al exterior (zonas y espacios libres).
- d. En cubiertas, y puesto que las condiciones de soleamiento previstas muestran un buen acceso al sol, la superficie libre de otras instalaciones se destinará a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable), siempre protegiendo del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo ella, o bien a la protección de estos de la radiación solar, empleando cubiertas verdes, más allá de las prescripciones de captación de energía solar para usos térmicos de la ordenanza municipal de 2003.
- e. En las parcelas de equipamiento, donde la superficie de suelo y la edificabilidad prevista podrían dar lugar a superficies de cubierta de más de 1.000 m², esta se destinará a la generación distribuida o al autoconsumo de energía solar fotovoltaica, tal y como establece la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad. Esta instalación deberá ser planteada y desarrollada en el futuro proyecto de edificación, y siempre y cuando resulte compatible con los requerimientos volumétricos u otros condicionantes del equipamiento concreto que se implante.

11. Distribución interior y ventilación:

- a. Las viviendas y sus espacios interiores se dispondrán de modo que se favorezca la ventilación cruzada, preferentemente con viviendas pasantes entre fachadas prin-

- cipales o mediante la incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire entre fachadas como las chimeneas solares.
- b. Las direcciones de ventilación se vincularán en lo posible a la presencia de áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo durante los meses cálidos.
12. Zonas verdes privadas. Al igual que en las zonas verdes públicas, se adoptarán las siguientes medidas:
- a. Se diseñarán los jardines privados de modo que contribuyan a la generación de microclimas, especialmente en las zonas más próximas a la edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad como fuentes, surtidores, suelos permeables, láminas de agua, etc.
 - b. Se maximizarán las superficies de suelo permeable para aumentar su humedad y reducir la necesidad de riego y aporte para compensar pérdidas debidas a la evapotranspiración. En aplicación de lo recogido en la ordenanza de gestión y uso eficiente del agua en la ciudad de Madrid (artículo 8), dicho porcentaje no podrá ser inferior al 35 %, siendo deseable que los proyectos de urbanización lo amplíen notablemente, hasta situarlo ampliamente por encima del 50 %.
13. Infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en el interior de los edificios:
- a. En los aparcamientos de las futuras edificaciones residenciales se atenderá a lo dispuesto en el artículo 45 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire Y Sostenibilidad, de modo que aquellas en régimen de propiedad horizontal dispondrán de la instalación de las canalizaciones hasta cada plaza y de los módulos de reserva en la centralización de contadores para dar cobertura al 100 % de las plazas.
 - b. En los futuros equipamientos públicos se respetará y se ampliará en lo posible la infraestructura mínima para para el estacionamiento y recarga vehículos eléctricos que se recoge en el artículo 45 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire Y Sostenibilidad, de modo que:
 - Las canalizaciones y módulos de reserva den cobertura a más del 25 % de las plazas.
 - Se cuente con una estación de recarga en más de un 10 % de las plazas.
14. Además de las anteriores medidas, para los futuros proyectos de edificación se plantean las siguientes acciones adicionales:
- a. En aplicación del artículo 44 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire Y Sostenibilidad, los edificios de nueva construcción deberán ser de “consumo de energía casi nulo” (ECCN), conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética (DB HE) y reducir su dependencia energética.
 - b. Conforme al mismo artículo 44, para los proyectos y edificios terminados de las parcelas residenciales, todas las nuevas edificaciones deberán alcanzar la calificación energética B, siendo recomendable aumentarla hasta la calificación energética A. En los edificios de equipamiento (propiedad municipal), deberá alcanzarse la calificación energética A.
 - c. En cualquier caso, y además de los aspectos ya contemplados mediante las anteriores medidas, en los futuros proyectos de edificación se atenderá al cumplimiento de todos los regulados tanto por el artículo 44 como por los artículos 45 a 47 de la ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire Y Sostenibilidad.
 - d. Se implantarán sistemas de monitorización y gestión de la demanda y el consumo energéticos en aquellas instalaciones que lo permitan.
 - e. Se diseñará y certificará el edificio para el cumplimiento de estándares de comportamiento pasivo más restrictivos, como el estándar Passivhaus adaptado a clima templado.
 - f. Se someterán los proyectos a evaluación y, en su caso, certificación voluntaria de sostenibilidad que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como BREEAM, LEED o Ecómetro (www.ecometro.org).

Art. 48. *Mitigación y Adaptación al Cambio Climático.*—Además de la repercusión sobre la necesaria mitigación y adaptación a las consecuencias del Cambio Climático de muchas de las medidas enumeradas en otros apartados:

1. Se promoverá el uso de materiales ecológicos en la urbanización y edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida, atendiendo a su análisis de ciclo de vida (ACV).
2. Se fomentará el diseño bioclimático en la futura edificación, procurando la introducción e interacción entre los elementos que mejor favorezcan la creación de microclimas templados.
3. Se utilizará el arbolado como sumidero eficiente de CO₂ y fuente de oxígeno al medio, seleccionando:
 - a. Especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.
 - b. 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.

Art. 49. *Calidad Acústica.*—1. El diseño de las futuras edificaciones está sujeto al cumplimiento del DB-HR del CTE. El aislamiento acústico a ruido aéreo D 2m,nT,Atr de cada fachada deberá adecuarse a lo establecido en la tabla 2.1 del Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HR) para cada uso específico, tomando como referencia el nivel sonoro exterior correspondiente al periodo Día (Ld) previsto en el Estudio Acústico del PPRI o en otro más específico y actualizado que pudiera llevarse a cabo durante la redacción de los proyectos constructivos correspondientes.

2. En principio, se fijan las siguientes medidas para los futuros proyectos:
 - a. Las fachadas orientadas hacia el paseo de Plata y Castañar de las edificaciones residenciales de las manzanas 05 y 06 deberán tener un aislamiento mínimo a ruido aéreo D 2m,nT de 32 dBA para dormitorios y 30 dBA para estancias, tal y como establece la tabla 2.1 del Documento Básico Protección Contra el Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación.
 - b. Las zonas verdes de las parcelas 12 y 13 deberán diseñarse de forma que las áreas más próximas al paseo de Plata y Castañar y calle Villalonga, no se destinen a uso estancial nocturno, y sí como un área de uso recreativo no estancial o simplemente paisajístico (zona arbolada).
3. Medidas preventivas de carácter general:
 - a. 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:
 - i. En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.
 - ii. Para la consecución de las velocidades máximas consideradas en este estudio, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 m aproximadamente.
 - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
 - Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
 - iii. Se utilizará una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.
 - iv. 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.
 - v. Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

Art. 50. *Contaminación Lumínica.*—1. Se limitará 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.

2. El diseño de la iluminación de las nuevas áreas edificadas considerará la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior. 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.

3. Se emplearán luminarias con elevado rendimiento energético en las intervenciones de mejora de la urbanización.

4. Se emplearán 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.

5. 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).

6. 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.

Art. 51. *Producción y Gestión de Residuos.*—1. Se redactará un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición a incorporar al proyecto de urbanización. 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.

Capítulo 5.2

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

Art. 52. *Medidas de carácter general o transversal.*—Las medidas de carácter general propuestas para su traslado al Proyecto de Urbanización como prescripciones ambientales para la fase de obra son las siguientes:

1. Se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA). Esta oficina será la responsable de compartir los informes del PVA con las partes interesadas.

2. 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 acopios de materiales o maquinaria) dentro de esta zona, evitando así en lo posible la generación de impactos en zonas anejas.

3. En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.

4. Se eliminarán de modo adecuado 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.

5. Se realizará una monitorización continua de las emisiones acústicas, con evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos y limitación al periodo Día de las acciones más ruidosas.

6. Se realizará un 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.

Art. 53. *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:

1. Se vigilará la no afección de las condiciones hidrológicas con especial atención durante el movimiento de tierras y la obra civil del nuevo viario.
2. 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 al cauce del arroyo.
3. Se evitará el uso de agua potable para los trabajos de construcción o limpieza de obra.
4. En aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra más superficial y aflora agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que 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.

Art. 54. *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 sus características. Ver también el artículo sobre gestión de residuos.

1. 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.

2. A pesar de que el estudio de caracterización del suelo concluye la no presencia de sustancias contaminantes más comunes, y solo evidencia la presencia de metales en concentraciones propias del fondo geoquímico de la zona, durante la retirada de escombros y residuos pre-existentes 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 con la legislación vigente.

3. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la contaminación de cauces o 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.

4. Se retirará y conservará adecuadamente la tierra vegetal de calidad para ser empleada con posterioridad en labores de restauración y revegetación de áreas afectadas por las obras.

5. Se procederá a la eliminación adecuada de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, y al correcto mantenimiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

6. Para evitar la continuación de procesos erosivos se dispondrá la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares en los que sea posible, con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras.

7. 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.

8. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.

9. 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.

10. 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.

Art. 55. *Protección Arqueológica.*—1. En los futuros trabajos de urbanización, atendiendo a las instrucciones de la hoja informativa de la DG de Patrimonio Cultural de la

CAM de 10/06/2021 y N.º Reg.: 09/525463.9/21, se deberá realizar un control arqueológico y paleontológico del movimiento de tierras, bajo estas prescripciones:

- a. En caso de aparición de restos patrimoniales se procederá a la paralización de los trabajos, la identificación tipológica del yacimiento, así como su cronología. Se notificará a la Dirección General de Patrimonio Cultural, indicando las características de los hallazgos, su cronología y la propuesta de actuación.
- b. En caso de alcanzarse niveles susceptibles de conservar restos paleontológicos, se incluirá la propuesta de actuación paleontológica y la toma de muestras.
- c. Todos los restos deberán ser georreferenciados y acotados con coordenadas ETRS89 en la planimetría oficial del PGOUM de 1997.
- d. Deberá consultarse la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid y los expedientes positivos del ámbito de estudio depositados en la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Art. 56. *Vegetación y Arbolado*.—1. Cualquier afección planificada (ver estudio de arbolado) 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.

2. 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 jalonamiento 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.

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

Art. 57. *Protección del Paisaje Urbano*.—Durante la duración de los trabajos de urbanización y futura edificación, se deberá evitar 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.

Art. 58. *Tráfico y Movilidad*.—Se deberá planificar la ocupación de la vía pública por maquinaria y la producción de tráfico pesado, de modo que no coincidan con los periodos de mayor intensidad de tráfico (aunque evitando también su circulación en periodos de mayor sensibilidad acústica).

Art. 59. *Consumo de Energía y Reducción de la contribución al Cambio Climático*.—Se establecen las siguientes medidas encaminadas a asegurar y garantizar la calidad del aire en el ámbito de estudio:

1. Durante las obras, 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 autogeneradores.

2. En las edificaciones auxiliares de obra, cuando estas requieran de consumo de energía para la producción de agua caliente sanitaria o calefacción, recurrir 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).

Art. 60. *Calidad Local del Aire Atmosférico*.—1. Durante el movimiento de tierras, si este coincide con periodos 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.

2. 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 cubrimiento de los camiones de transporte con lonas.

3. 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).

4. 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.

Art. 61. *Contaminación Acústica*.—1. Comprobar la adecuación de la maquinaria de obra a lo dispuesto en el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

2. 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:

- a. Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23 h a 7 h), 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).
- b. 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.
- c. 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.

Art. 62. *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.

Art. 63. *Producción y Gestión de Residuos*.—Además de las medidas contempladas en el Artículo 43. Protección del suelo, se tendrán en consideración las siguientes:

1. 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.

2. Se atenderá, en particular, al Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Orden 2726/2009) incorporado al Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios.

3. 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.

4. Se delimitará en obra la zona destinada a la clasificación y acopio de residuos.

5. Se preverá la instalación de áreas de reciclaje y tratamiento in situ de los residuos orgánicos (compost).

6. 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.

7. 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.

8. 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.

TÍTULO 6

Condiciones particulares para la urbanización

Capítulo 6.1

Instrucciones para los proyectos y obras de urbanización

Art. 64. *Contenido y alcance. Cumplimiento de los informes sectoriales.*—1. En el ámbito del presente PPRI, además de las presentes condiciones particulares de la urbanización, el proyecto de urbanización deberá cumplir el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del PPRI. Además, deberán observar las condiciones contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en todo lo que no se opongan a estas.

Complementariamente al Pliego General de Condiciones, se tendrán en cuenta las siguientes Ordenanzas y documentos municipales y normativa:

- Pliego de Condiciones Técnicas Generales, aplicable a la redacción de Proyectos y ejecución de las obras municipales.
- Ordenanza sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías Públicas y Espacios Públicos.
- Instrucción para el diseño de la vía pública.
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres.
- Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- Ordenanza General de Mobiliario Urbano.
- Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.
- Otras Normas sectoriales.

2. La ejecución de las obras de infraestructura previstas requerirá la aprobación de un proyecto de urbanización único para la totalidad del ámbito.

3. El Proyecto de Urbanización podrá proceder de forma justificada a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

5. En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas.

6. Los aspectos ambientales que deben ser atendidos por el Proyecto de Urbanización están recogidos en el Documento Ambiental Estratégico, así como en el Título 5. Normas de Protección del Medio Ambiente de estas Normas Urbanísticas.

7. El Título 7 Condiciones derivadas de los informes sectoriales, de esta normativa, incluye las condiciones derivadas del cumplimiento de los informes sectoriales.

Art. 65. *Condiciones de diseño de espacios libres y zonas verdes.*—1. El Proyecto y las obras de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en las determinaciones particulares que figuran en el Título 5 “Normas de protección del Medio Ambiente” de estas normas. Asimismo, se sujetarán a las Normas Urbanísticas del Plan General y en la vigente legislación urbanística, así como en las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, que actuarán como complementarios de estas normas.

2. Los espacios libres se utilizarán como “espacios de control climático”. El arbolado, la permeabilidad al agua de los pavimentos, así como la elección de los materiales y secciones constructivas deberán contribuir a reducir el efecto “isla de calor”. Para ello, se utilizarán sistemas urbanos de drenaje sostenible a fin de captar agua por procesos de filtración y canalizar las aguas subterráneas del posible curso enterrado del Arroyo Butarque y contribuir al mantenimiento óptimo del nivel freático.

3. Deberán ejecutarse con criterios de sostenibilidad ambiental, mediante el empleo de materiales drenantes, maximizando las superficies ajardinadas frente a las pavimentadas, manteniendo en lo posible la capacidad drenante natural del terreno. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos total o parcialmente permeables, que aumenten la capacidad de absorción de agua, pero sin producir encharcamiento.

4. Se favorecerán las plantaciones que combinen arbolado caduco y perenne, rápido y lento crecimiento de forma que se favorezca un adecuado sombreado desde el principio. En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

5. En el diseño y zonificación de las zonas verdes se considerarán los factores de viento y soleamiento ya que estos condicionan el bienestar y uso posible de los mismos. Se recomienda el sombreado de las zonas estanciales, que creen un microclima favorable en periodo estival de forma rápida.

6. Se debe facilitar el acceso de las zonas verdes y espacios libres a la población discapacitada, de manera que la red principal de itinerarios y las instalaciones y equipamientos sean accesibles.

7. En la iluminación de las zonas verdes y espacios libres se priorizará el uso de lámparas eficientes de bajo consumo, recomendándose la tecnología LED de alta eficiencia.

Art. 66. *Condiciones de diseño de la red viaria. Recomendaciones para el carril bici.*—1. La nueva red viaria propuesta, de carácter local y general, se ajustará a lo establecido, en cuanto a dimensiones totales de sección transversal, en el Plano de Redes Públicas (PO-03) y el Plano de Red Viaria y Obras Exteriores (PO-05.1). Los planos de secciones tipo (PO-05.2 y PO.05.3) tienen la condición de no vinculantes, pudiendo el Proyecto de Urbanización definir de manera pormenorizada unas secciones tipo distintas durante el proceso de redacción del mismo.

2. El carácter de las calles que conforman el cruce entre las parcelas residenciales RC.01, RC.02 RC.03 y RC.04, y la calle situada a lo largo del norte del ámbito, detalladas conforme al Plano de Red Viaria y Obras Exteriores (PO-05.1), serán de prevalencia peatonal.

3. En las nuevas vías públicas, se deberá justificar el grado de permeabilidad de la superficie mediante las áreas reservadas a los alcorques, el empleo de pavimentos porosos o drenantes a través de las juntas.

4. En la iluminación de la red viaria se recomienda utilizar lámparas eficientes de bajo consumo.

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

6. Como medidas correctoras a aplicar para cumplir con el Informe del Departamento de Control Acústico, y con el fin de reducir los niveles sonoros previstos en fachada, se contemplarán, dentro de las acciones exteriores de la urbanización, medidas de templado de tráfico en los viarios aledaños a las parcelas residenciales 05 y 06, y las parcelas destinadas a zonas verdes 12 y 13 (Paseo de Plata y Castañar y calle Villalonso).

7. Con carácter general, el diseño del carril bici deberá seguir el Manual del Ayuntamiento para el Diseño de Infraestructuras Ciclistas de Madrid, tanto por su posición en calzada, como, por su cota y su sección.

Por otra parte, el Proyecto de Urbanización también estudiará las siguientes recomendaciones realizadas por la Asociación Pedalibre para la realización del carril bici:

- a. En las rotondas situadas al norte y sur de la calle de Las Mareas, se recomienda que se dé continuidad al carril bici para conectar con las vías ciclistas bici para conectar con las vías ciclistas de Rafaela Ybarra y la del parque de Plata y Castañar.
- b. Estudiar la sección de la calle de Las Mareas sin aparcamientos, que contemple un carril bici a cada lado de la calle y una hilera de árboles también a cada lado entre el carril bici y los carriles de circulación. En el caso de carril bici bidireccional sería conveniente optar por la dimensión óptima: 3,20 m.
- c. Estudiar la cota del carril bici para que no coincida a la misma cota de la acera y plantear la posibilidad del uso de bordillos montables por el lado de la vía ciclista, ya que este tipo de bordillos reducen la posibilidad de caídas en los casos en los que una rueda se golpee contra el bordillo
- d. Utilizar asfalto para la vía ciclista con la última capa de asfalto tintado de rojo, incluso fuera de los pasos para ciclistas.

Art. 67. *Arbolado y jardinería de los espacios libres y zonas verdes.*—1. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. En el caso de alineaciones en calles, la posible alternancia de especies deberá atender a un criterio de diseño previo, de manera que se mantenga una homogeneidad en la plantación que permita la legibilidad del viario.

2. En la plantación de arbolado viario se preverá espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, comprobándose que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que condicionen su desarrollo.

3. El ajardinamiento como proyecto específico del proyecto de urbanización, incluirá árboles, arbustos, subarbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes. Se minimizará la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

4. En cuanto a la selección de especies, se utilizarán preferentemente plantas autóctonas del entorno, de bajos requerimientos hídricos y mantenimiento mínimo como recurso básico del ajardinamiento a realizar. En caso contrario, se utilizarán especies alóctonas ornamentales adaptadas a las condiciones de clima generales del entorno del planeamiento, que tengan requerimientos hídricos bajos.

Art. 68. *Medidas de protección del arbolado. Trasplantes.*—1. Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano.

2. El proyecto de urbanización llevará incorporado un inventario del arbolado existente en la Actuación de Urbanización que deberá contener un plan de conservación del mismo, y en el que se recojan las condiciones para nuevas plantaciones. Deberán evaluarse las características del arbolado existente, así como la posibilidad de su trasplante en condiciones adecuadas para facilitar la supervivencia del mismo.

3. Se preservarán de la urbanización aquellos elementos vegetales que hallándose dentro de los límites de las actuaciones propuestas se encuentran protegidas, ajustando el diseño a estos condicionantes, así como el arbolado existente.

4. En caso de que necesidades constructivas o de urbanización afecten a algún pie arbóreo, se procederá a su trasplante. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá procederse a la tala del pie afectado, previa autorización municipal para cada ejemplar, tramitando un expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa.

5. En el caso que la tala sea la única alternativa viable, se deberá plantar un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado. Si razones de diseño y/o adecuación de la especie al lugar de plantación, o cuando esté demostrado el carácter invasor de la especie, podrá seleccionarse una especie distinta que cumpla las mismas funciones ornamentales y ambientales que la original. En todo caso, como criterio de valoración del arbolado ornamental así afectado, se aplicará la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/1991).

Art. 69. *Medidas para reducir los ruidos que se producen en la fase de obras de urbanización.*—Teniendo en cuenta que el ámbito se encuentra cerca de una zona urbana consolidada, rodeado de edificaciones de uso residencial, durante la fase de obras, se establecerán todas las medidas necesarias tendentes a minimizar o atenuar los ruidos que se producen en dicha fase.

Capítulo 6.2

Recogida de las aguas de saneamiento residuales y pluviales

Art. 70. *Sistema de evacuación de las parcelas edificables.*—1. El punto de acometida de cada finca con la red o redes de saneamiento municipal será establecido por el Proyecto de Urbanización, en función de las infraestructuras y necesidades de planificación urbanística existentes.

2. La red particular de evacuación de aguas residuales y pluviales, que compone la acometida particular de alcantarillado de toda finca urbana, constará de una conducción principal que transporte todas las aguas residuales directamente desde un pozo principal de la finca hasta la red municipal de alcantarillado. En caso de ejecutarse la red separativa, esta red particular se duplicará análogamente.

3. La conducción constituyente de cada acometida deberá estar construida por tubos de material normalizado y homologado por el Ayuntamiento de Madrid.

Art. 71. *Sistema de evacuación de los espacios libres.*—1. En las zonas de espacios libres públicos se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable de aquellas superficies en las que sea estrictamente necesarios. Esta medida deberá ser aplicable a todas las zonas libres.

2. La utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de la red separativa descrita y su sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales, 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.

3. Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad de las superficies. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

4. Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.

5. En el diseño y mantenimiento de zonas verdes urbanas habrán de tenerse en cuenta los Criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes urbanas que se recogen en el Anexo II de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua del Ayuntamiento de Madrid.

6. Cualquier desagüe a la red de alcantarillado de elementos situados en los espacios públicos, tales como fuentes públicas, registros e instalaciones inherentes a los servicios de distribución de compañías suministradoras y explotadoras y cualesquiera que lo precisasen, se ajustarán a las condiciones constructivas establecidas por la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua del Ayuntamiento de Madrid.

7. Como criterio de sostenibilidad, se fomentará la captación del agua de lluvia para fines de riego y limpieza y, en su caso, para la recarga de acuíferos.

Capítulo 6.3

Condiciones para las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración

Art. 72. *Red de abastecimiento.*—1. Las nuevas conducciones para el abastecimiento del ámbito partirán de la red de distribución existente y deberán cumplir igualmente con las Normas vigentes para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

2. En los casos en que las infraestructuras de abastecimiento actuales se vean afectadas por las obras de adecuación del ámbito a su nueva configuración, se deberá cumplir con la normativa vigente del Canal de Isabel II en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc.

3. Se deberán sustituir las tuberías existentes dentro del ámbito de actuación que no cumplan con las Normas vigentes para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Art. 73. *Red de riego de zonas verdes y espacios libres. Baldeo de calles.*—1. En las zonas verdes de uso público, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua deberán cumplir la normativa vigente del Canal Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución de consumo humano, para su utilización con agua regenerada.

2. La red de distribución de agua para consumo humano no se podrá utilizar para baldeo de calles.

Art. 74. *Red de saneamiento y depuración.*—1. El proyecto de la nueva red de saneamiento del ámbito deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes del Canal de Isabel II.

2. En caso de que existan discrepancias entre la normativa de Canal de Isabel II y la normativa del Ayuntamiento de Madrid, se aplicarán las condiciones que resulten más restrictivas.

Capítulo 6.4

Condiciones para las infraestructuras eléctricas

Art. 75. *Infraestructuras eléctricas.*—1. La red de energía eléctrica de transporte que atraviesa el ámbito y de distribución interior será subterránea.

2. Los centros de transformación y de reflexión se localizarán preferentemente bajo rasante, cubiertos con vegetación, dentro de las parcelas privadas o integrados en la edificación y con acceso desde espacios públicos peatonales o rodados, no estando permitido que se ubiquen en zonas verdes públicas.

TÍTULO 7

Condiciones derivadas de los informes sectoriales

Se incluyen en este Título todas las condiciones de los informes sectoriales recibidos, a excepción de las condiciones señaladas en el informe Ambiental de la Comunidad de Madrid, en los informes del Servicio de Evaluación Ambiental, del Departamento de control Acústico del Ayuntamiento de Madrid y de la Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica e el Reto Demográfico), que se han incluido en el artículo 41 del Título 5, Normas de protección del medio ambiente, de estas Normas.

Capítulo 7.1

Ministerio de Defensa

Art. 76. *Condiciones derivadas del Informe del Ministerio de Defensa.*—Al encontrarse la totalidad de ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de las bases aéreas de Torrejón de Ardoz, Cuatro Vientos y Getafe, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá pronunciamiento previo de la Dirección General de Infraestructura (DIGENIN) del Ministerio de Defensa, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

Capítulo 7.2

Canal de Isabel II

Art. 77. *Consideraciones derivadas del Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior.*—1. Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

- a. El caudal medio que demanda la actuación, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021), es de 4,81 l/s (415,2 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 12,86 l/s.
- b. Asimismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 387,9 m³/día.
- c. En cuanto a la demanda de agua regenerada, según las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2020), las zonas regables del Sector APR 17-08 “Arroyo Butarque” demandan el día medio del mes de máximo consumo un caudal de 53,07 m³/día.

2. Respecto a la red de abastecimiento:

Con fecha 14 de abril de 2021 el Canal de Isabel II, S.A., emitió informe de viabilidad y puntos de conexión exterior para el Sector 17.08 “Arroyo Butarque”. Una vez comprobado que no existen diferencias sustanciales entre los datos urbanísticos y demandas aportados e informados, se informa que se mantiene la solución recogida en el citado informe que a continuación se indica:

- a. Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:
 - i. Zona Norte:
 1. Conexión C1 en la tubería de diámetro 150 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre por la calle de Verde Viento, en un punto situado próximo a la intersección de esta con la Glorieta de Butarque.
 2. Conexión C2 en la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle Puebla de Sanabria, en un punto situado próximo a la intersección de esta con la calle Olas.
 3. Conexión C3 en la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle de las Mareas, en un punto situado próximo a la intersección de esta con la calle de los Afluentes.

4. Conexión C4 en la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle de las Islas, en un punto situado próximo a la intersección de esta con la calle Olas.

Estos puntos de conexión quedarán unidos mediante tuberías de diámetro 150 mm y FD cuyo trazado discurrirá por el viario interior del Sector. De estas conducciones partirá la red de distribución interior de la zona Norte del Sector.

ii. Zona Sur:

1. Conexión C5 en la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle Mareas, en un punto situado al sur de esta.
2. Conexión C6 en la tubería de diámetro 200 mm y FD que discurre por la calle Villalonso, en un punto situado próximo a la intersección de esta con el paseo de los Ferroviarios.

Ambos puntos de conexión quedarán unidos mediante una tubería de diámetro 150 mm y FD cuyo trazado discurrirá por el viario interior del Sector. De esta conducción partirá la red de distribución interior de la zona Sur del Sector.

- b. La red de distribución interior a ejecutar deberá discurrir por viario y/o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.
 - c. En cuanto al Proyecto de la red de abastecimiento a redactar, este deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas y cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al Área Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.
 - d. Por último, si fuera necesaria información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, los promotores de la actuación podrán ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A.
3. Respecto al riego de zonas verdes:
- a. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua potable.
 - b. De acuerdo con la normativa vigente del Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento encomendadas a Canal de Isabel II, S.A., podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II, S.A. Se sugiere la utilización de agua regenerada, cuya gestión técnica y comercial relativa al servicio de transporte y suministro es encomendada a Canal de Isabel II en virtud del Convenio suscrito con fecha de 4 de mayo de 2011 el Ayuntamiento de Madrid y el Canal de Isabel II (Convenio relativo a la gestión del Servicio de Reutilización de aguas depuradas para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público).
 - c. En cuanto a la planificación del suministro de agua para el riego de las zonas verdes públicas de la actuación, Las instalaciones de riego gestionadas por el Canal de Isabel II, S.A., más próximas al Sector desde las que se podría atender el suministro de agua regenerada es el Depósito Parque Forestal Villaverde situado al norte del Sector.
 - d. En cuanto a la prestación del servicio, este queda condicionado a la incorporación de las zonas verdes públicas del Sector en la Autorización de Vertido 160.065RU/08 a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - e. En cuanto al Proyecto de riego de las nuevas redes de distribución a ejecutar, y en cumplimiento del Convenio de Gestión del Servicio de Reutilización, este deberá cumplir tanto las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid como las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020).
 - f. Dicho Proyecto deberá obtener tanto la Conformidad Técnica del Ayuntamiento de Madrid como del Canal de Isabel II, S.A. Para la tramitación de la Conformidad Técnica ante el Canal de Isabel II, S.A., se deberá remitir el Proyecto al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la citada tramitación.

- g. Por último, y con respecto a los materiales y diámetros de las tuberías de riego a ejecutar, estos deberán ser acordes con los existentes y con los caudales a transportar, evitándose, en la medida de lo posible, mezclar distintos materiales que dificulten más adelante los trabajos de explotación y mantenimiento de las redes.
4. Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:
 - a. Se deberán cumplir los requerimientos técnicos y administrativos que se establezcan en el informe a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura para el APR 17.08 en relación con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
 - b. En cuanto a la depuración de los vertidos generados por el APR 17.08, y con carácter informativo y no vinculante, se puede indicar que esta deberá realizarse en el Sistema de Saneamiento Madrid gestionado por Canal de Isabel II, S.A.
 - c. En cuanto a la red de alcantarillado interior de la actuación y sus conexiones exteriores, esta deberá ser de tipología unitaria y se conectará con la red de alcantarillado existente en las inmediaciones de la actuación que cuenten, aguas abajo de la conexión, con capacidad suficiente para el transporte de los nuevos vertidos. La definición del pozo de registro al que conectar se realizará en la fase de redacción del Proyecto de red de alcantarillado.
 - d. En cuanto al Proyecto de la red de alcantarillado y sus conexiones exteriores a redactar, y en cumplimiento de las estipulaciones del Convenio de gestión de los servicios de saneamiento de diciembre de 2005, este deberá cumplir los requerimientos técnicos recogidos tanto en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020) como en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.
 - e. El Proyecto deberá obtener tanto la Conformidad Técnica del Ayuntamiento de Madrid como del Canal de Isabel II, S.A.
 - f. Para la tramitación de la Conformidad Técnica ante el Canal de Isabel II, S.A., los promotores deberán remitir el Proyecto al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.
 - g. En relación con la gestión de las aguas de lluvia, 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 la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado 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 esta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A.

5. Condicionantes para la Conformidad Técnica:

Canal de Isabel II, S.A., condicionará la Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por esta Empresa Pública (abastecimiento, alcantarillado y, si procede, riego) al cumplimiento de lo siguiente:

- a. A la presentación ante esta Empresa del informe a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
- b. A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- c. A la aceptación por el Canal de Isabel II, S.A., del informe municipal expedido en relación con la idoneidad, titularidad, ejecución y gestión de los SUDS a ejecutar para el desarrollo de la actuación.

Igualmente, se informa que se deberán tramitar y obtener en paralelo las Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II, S.A. (abastecimiento, alcantarillado y, si procede, riego) con los correspondientes servicios técnicos de esta Empresa Pública.

6. Condicionantes para el inicio de las obras:
 - a. El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano, de la red de saneamiento y, si procede, de la red de riego del Sector APR 17-08 “Arroyo Butarque” quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II, S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.
 - b. Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano, de saneamiento y de riego, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II, S.A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la del Convenio de Conformidad Técnica.

7. Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano y, si procede, de la red de riego, así como la conexión de estas y de la red de alcantarillado al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de la actuación.

Capítulo 7.3

Área de Gobierno de Hacienda y Personal. Dirección General de Presupuestos

Art. 78. *Condiciones derivadas del informe. Incidencia presupuestaria en el Ayuntamiento de Madrid.*—1. En relación a su incidencia en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Madrid.

- a. En el estudio de viabilidad podría no haberse tenido en cuenta la totalidad de gastos posibles en los que incurriría el Ayuntamiento de Madrid, no obstante, los importes descritos se admiten en su carácter estimativo e indicativo en la medida que los mismos servirán como elemento de previsión y programación presupuestaria, sin perjuicio de su debida concreción en las fases del desarrollo del Plan Parcial y para la elaboración de los presupuestos anuales.
 - b. En relación con los Ingresos al Presupuesto del Ayuntamiento, aunque constan en la documentación previsiones de ingresos por IBI, ICIO, IVTM, Incremento de Valor de los Terrenos o tasas municipales, cualquier información que se pueda concretar se detallará en trámites sucesivos.
 - c. Respecto a la cesión al municipio libre y gratuitamente de los terrenos urbanizados que alberguen el 10 % del aprovechamiento lucrativo o su monetización, sería conveniente su concreción presupuestaria en la tramitación del expediente.
2. En relación a su posible incidencia en el Presupuesto General del Ayuntamiento por las edificaciones dotacionales:
- a. El Área de Gobierno de Desarrollo Urbano deberá programar los gastos que se deriven de esas actuaciones a cargo del Ayuntamiento de Madrid, realizando las solicitudes de gasto a la Dirección General de Presupuestos según la ejecución prevista de las obras, así como las anualidades futuras en su caso, y los gastos de Capítulo 2 relativos a la conservación y mantenimiento a cargo del Ayuntamiento.
 - b. Tales gastos quedarán supeditados a los Presupuestos Municipales que sean aprobados por la Corporación Municipal para cada uno de los ejercicios.
 - c. Una vez formados los expedientes de carácter plurianual, en su caso, deberán remitirse a esta Dirección General para su informe según se establece en el artículo 29 de las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ayuntamiento de Madrid para el año 2022.

Capítulo 7.4

Área de Gobierno de Obras y Equipamientos. Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras

Art. 79. Condiciones derivadas del Informe.

- a. El Plan Parcial contempla la viabilidad del proceso urbanístico mediante la cuantificación de las superficies de una propuesta de urbanización así como cuantificación de las cargas descritas en dicho plan, no obstante, de acuerdo con los artículos 80 y 97 de la Ley 9/2001 el proyecto de Urbanización recogerá detalladamente las actuaciones que se proyecten (viarios, zonas verdes, etc.) recogiendo este las obras a realizar tanto en la urbanización como en las conexiones con la red viaria existente, ajustando la valoración económica de las obras de Urbanización.
- b. Consideraciones relativas a los planos de ordenación: la geometría de las parcelas interiores resultantes se encuentra claramente dimensionadas, pero no existe referencia de coordenadas absolutas, lo cual se estima imprescindible para el correcto replanteo de las parcelas.
A este respecto, debemos señalar que las coordenadas georreferenciadas de las parcelas resultantes se definirán en el Proyecto de Reparcelación.
- c. 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.
- d. Los planos de infraestructuras y secciones tipo del Plan parcial son indicativos, no siendo vinculantes en el diseño final que establecerá el Proyecto de Urbanización.
- e. Los centros de transformación de energía eléctrica deberán situarse en las parcelas privadas, en ningún caso en parcelas de cesión al Ayuntamiento, ni en la zona verde pública.

Capítulo 7.5

Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad. S. G. Planificación de la Movilidad y Transportes. Departamento de Planificación

Art. 80. Condiciones derivadas del Informe de Movilidad.—La urbanización debe ser desarrollada con mayor nivel de detalle en etapas posteriores del desarrollo del ámbito. No obstante, se incorporan las consideraciones que pueden hacerse a la documentación presentada:

- a. Se resolverá la conexión del carril bici con el existente en la carretera de Carabanchel a Villaverde.
- b. Las medidas de los anchos de carriles, bandas de estacionamiento, etc., deberán ajustarse a la normativa vigente Instrucción de la Vía Pública, en la que se marcan los anchos mínimos y recomendables para los distintos elementos de la vía, que deben de incluir resguardos peatonales recomendados para calzadas de más de 12 m de ancho.
- c. El trazado y sección de la vía ciclista se recomienda que tengan en cuenta lo establecido en “el manual de vías ciclistas” del Ayuntamiento de Madrid.

Capítulo 7.6

Empresa Municipal de Transportes, S. A.

Art. 81. Condiciones derivadas del Informe de la EMT.—Actualmente la EMT no tiene previsto densificar la red de transporte en esta zona. Sin embargo, el carácter estratégico de la nueva vía, la densificación residencial del sector y los nuevos equipamientos previstos hacen que deba considerarse la posibilidad de que en un futuro nuevas líneas o modificación de las actuales puedan producirse. En este sentido se hacen las siguientes consideraciones:

- a. Como se afirma en la Memoria de Ordenación, en las proximidades de sector existe una oferta de transporte público reducida y sobre la que es necesario acometer ampliaciones. Por ello, se recomienda que en el documento del PPRI o en el anexo del Estudio de Movilidad se prescriba la necesidad de incorporar a la propuesta, a

través del Proyecto de Urbanización que la materialice, la implantación de carril-bus en su interior ampliando la oferta de transporte público y nuevas paradas en el ámbito del APR 17.08.

- b. Independientemente de lo anterior, se observa que la sección tipo de la calle de las Mareas prevé dos carriles + banda de aparcamiento por sentido. Esta banda es de 2,20 m en sentido sur y de 3.70 m en sentido norte ya que en este sentido se acompaña la banda de aparcamiento con una terciaria peatonal de 1.50 m de ancho adyacente a un carril-bici bidireccional. Esta sección favorecerá en sentido sur la implantación de marquesinas en un futuro, ocupando parte de la banda de aparcamiento mediante avances de acera (y así se representa de manera no vinculante en el plano PO-06). Sin embargo, en sentido norte el ancho de 3.70 de la isleta longitudinal (banda de aparcamiento más terciaria) debería pasar como mínimo a 4.00 para para cumplir con las recomendaciones de accesibilidad para espacios públicos normalizados del Ayuntamiento de Madrid, que actualmente establece un paso libre por detrás de las marquesinas de 1.80 m.
- c. Con carácter general las nuevas marquesinas deben situarse lo más cercanas posible a los pasos peatonales, antes o después, y respetando siempre unas distancias mínimas a los mismos por razones de seguridad. Se busca de esta manera la transferencia segura de los viajeros en caso de que cambien de línea. Este criterio de diseño obliga a que, al menos en las proximidades de los pasos peatonales, la distancia entre alcorques no sea inferior a 6 m, ya que de lo contrario una implantación de marquesina a futuro sería dificultosa. En el caso que nos ocupa este problema solo se daría en la acera oeste (sentido sur), ya que en sentido norte la marquesina estaría sobre la banda de aparcamiento y terciaria peatonal y por tanto alejada de la línea de arbolado. Se considera conveniente incorporar estos criterios de diseño en el PPRI de cara al futuro proyecto de urbanización.

Capítulo 7.7

*Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.
Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación
de los Servicios de Comunicación Audiovisual*

Art. 82. *Condiciones derivadas del Informe.*—En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación.

Capítulo 7.8

*Consortio Regional de Transportes de Madrid.
Dirección de Planificación Estratégica y Explotación*

Art. 83. *Condiciones derivadas del Informe.*—En lo referente al transporte público, la oferta actual de autobús se circunscribe a la línea 76 de la EMT (Villaverde Alto-Plaza de la Beata M.^a Ana de Jesús) y la estación Puente Alcocer (RENFE-Cercanías) se localiza a unos 900 metros del ámbito, es decir, por debajo de los 15 minutos a pie, lo que la sitúa dentro de los límites de accesibilidad admisibles para un modo ferroviario.

Más alejada se sitúa la estación de Villaverde Alto, que dispone de servicios de Metro (línea 3) y de Cercanías (líneas C-4 y C-5). Superando los 1.200 metros de trayecto a pie, no disponiendo actualmente de un servicio directo de autobús desde el ámbito del PPRI.

Respecto a la movilidad interna, dentro del ámbito, el aumento de la densidad urbana, unido a la coexistencia de usos del suelo y el diseño del viario, se orienta a una potenciación de los desplazamientos en medios no motorizados. Aspectos todos ellos que son igualmente positivos para una oferta eficiente de transporte público urbano.

En cuanto a la movilidad exterior, una vez se acometa el proyecto de urbanización, deberán definirse estas soluciones de transporte que han de contar con la correspondiente evaluación y aprobación del Consorcio Regional de Transportes, a fin de garantizar la viabilidad de las actuaciones y las condiciones mínimas en materia de seguridad y accesibilidad.

1. *Planos de ordenación*

Plano PO-01. Delimitación del ámbito del PPRI: E. 1:2.500.

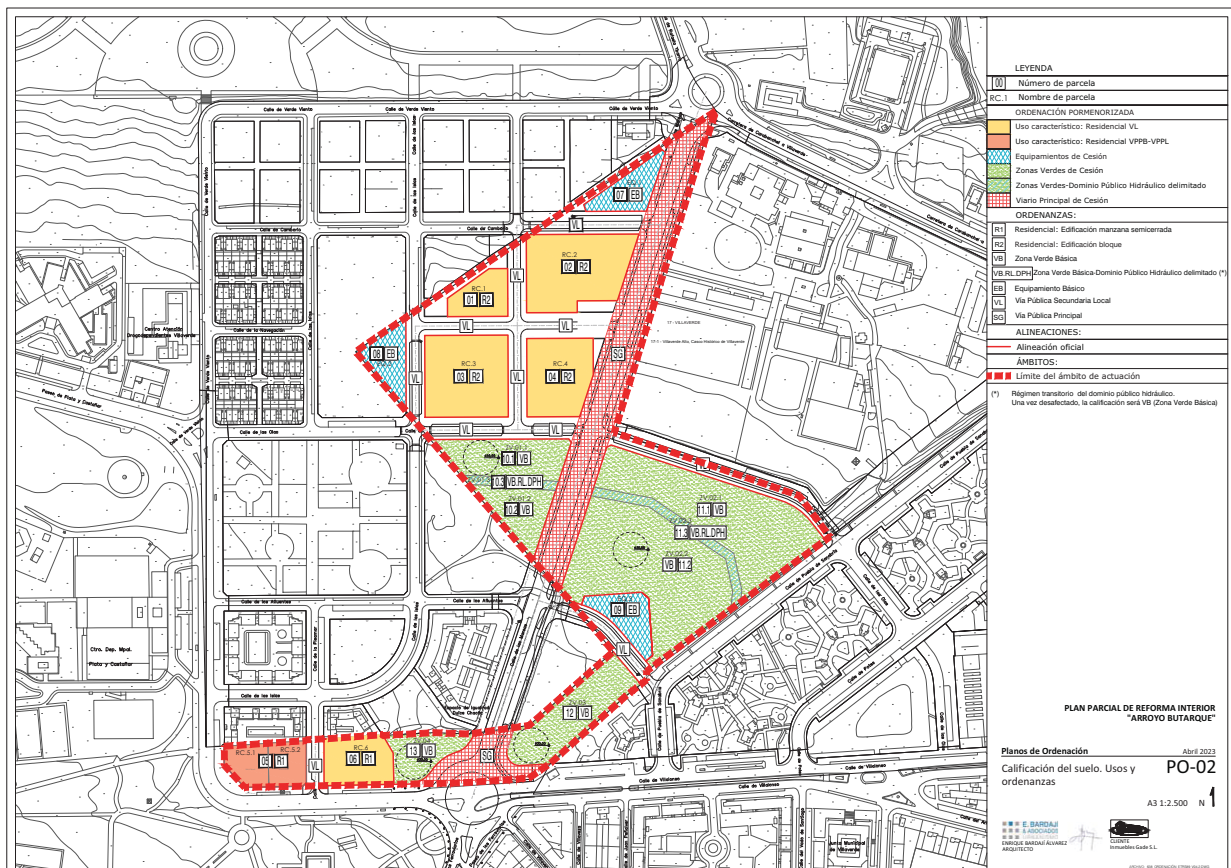
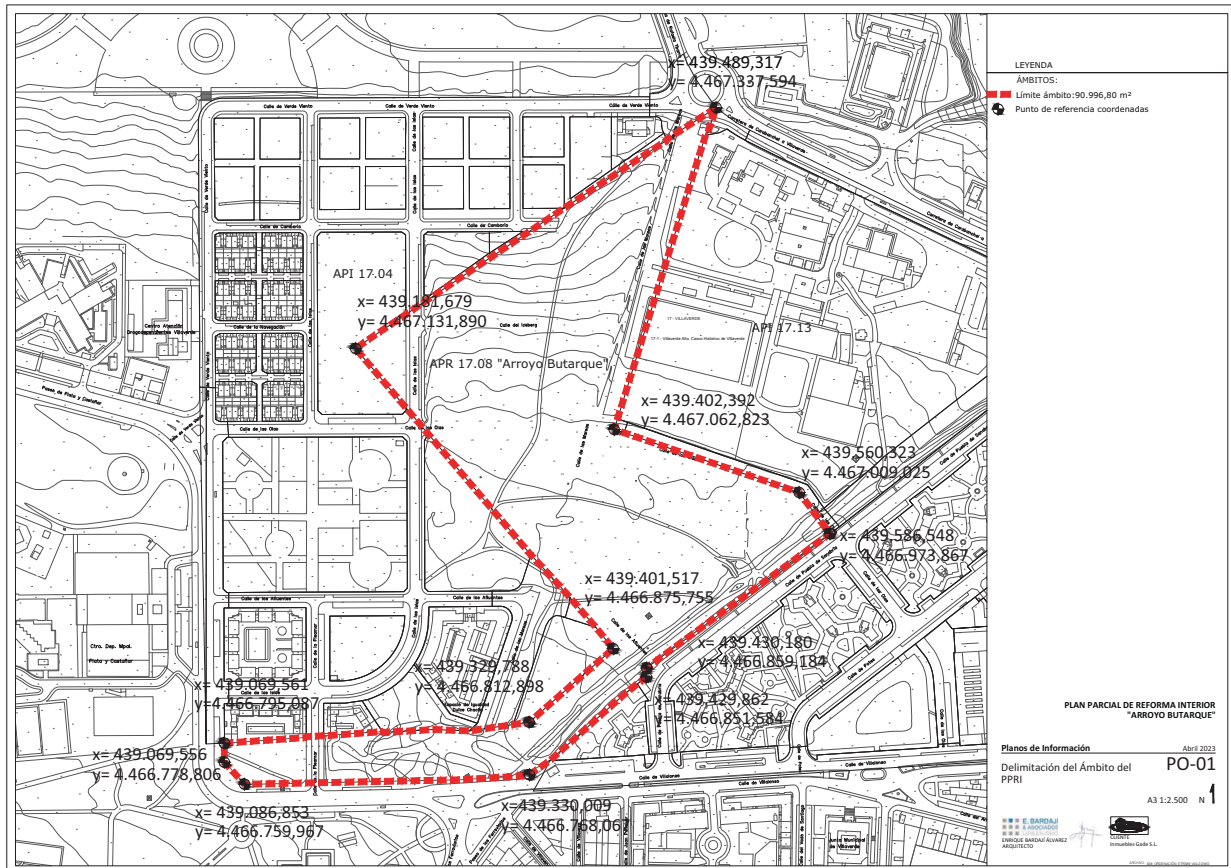
Plano PO-02. Calificación del suelo. Usos y ordenanzas: E. 1:2.500.

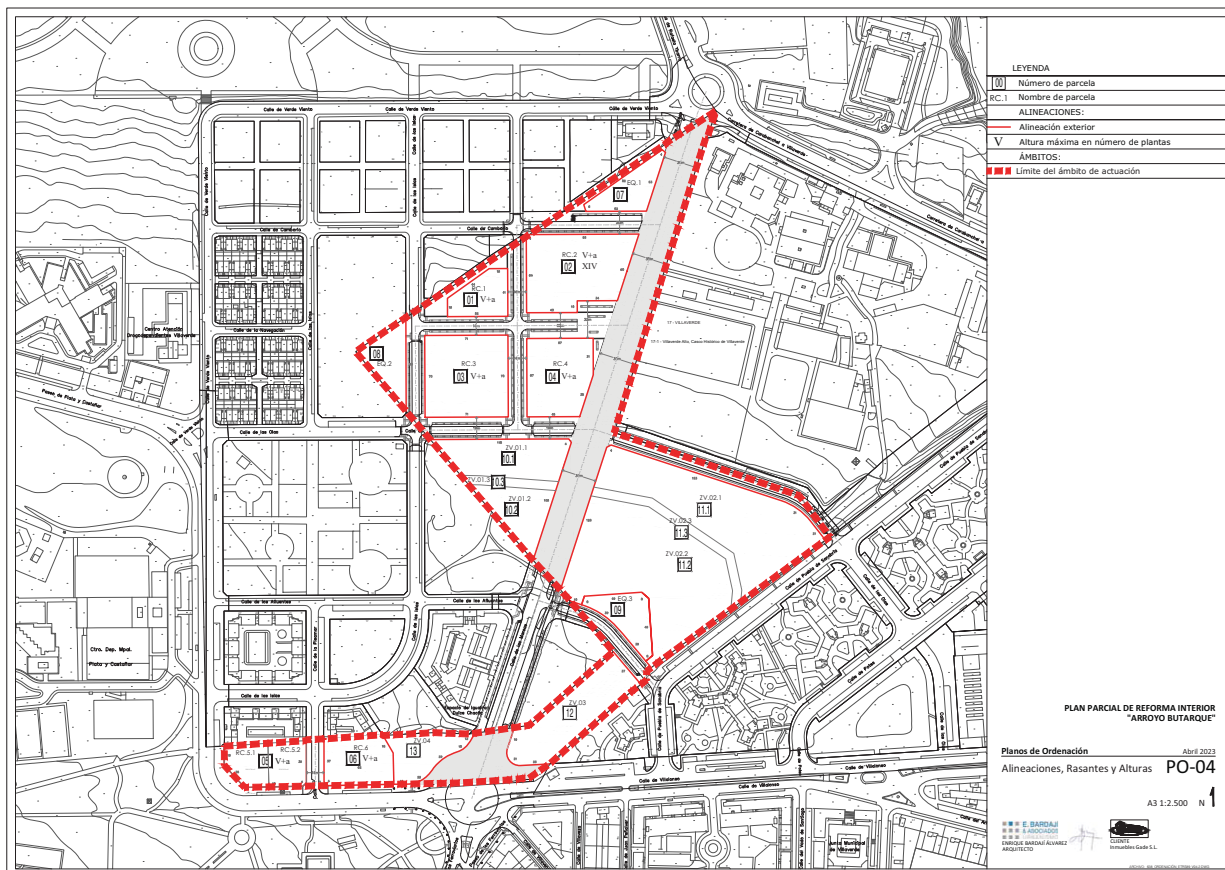
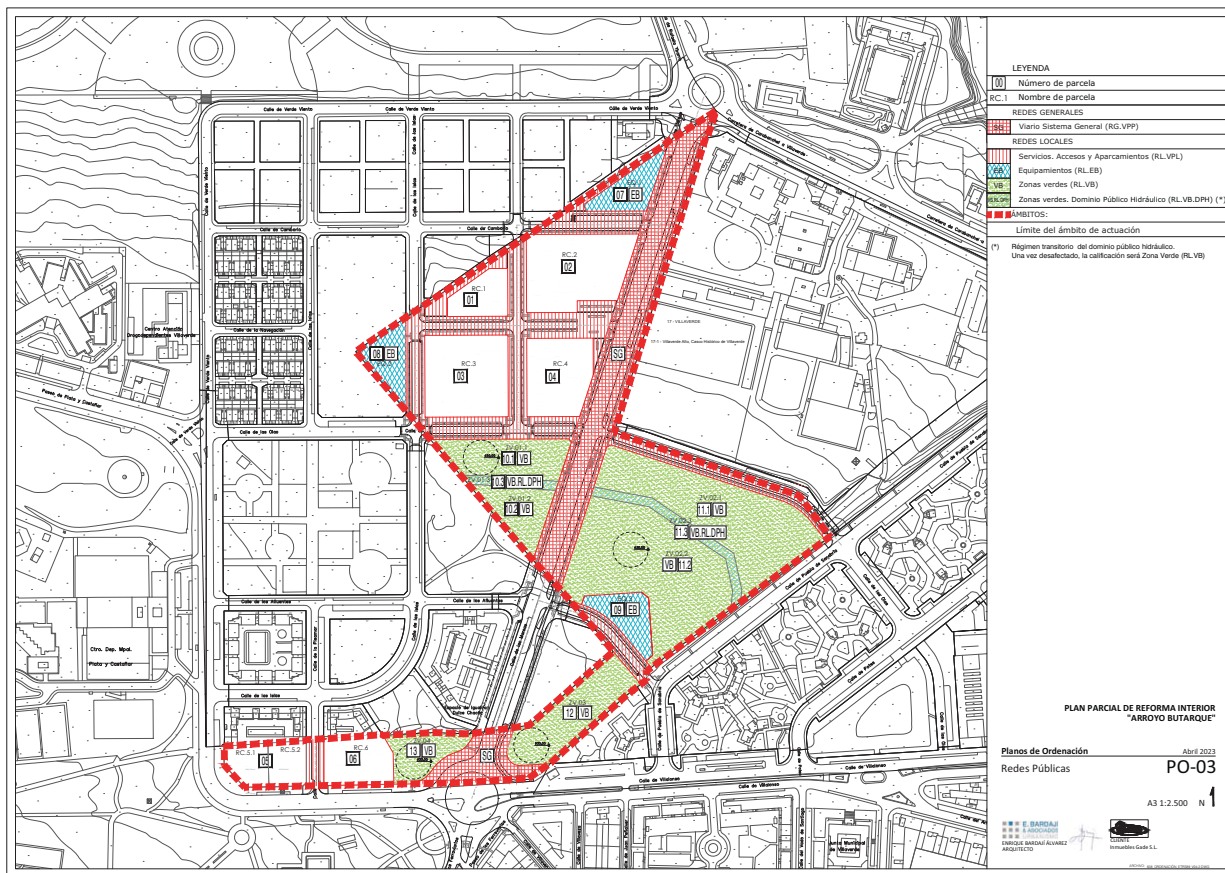
Plano PO-03. Redes públicas: E. 1:2.500.

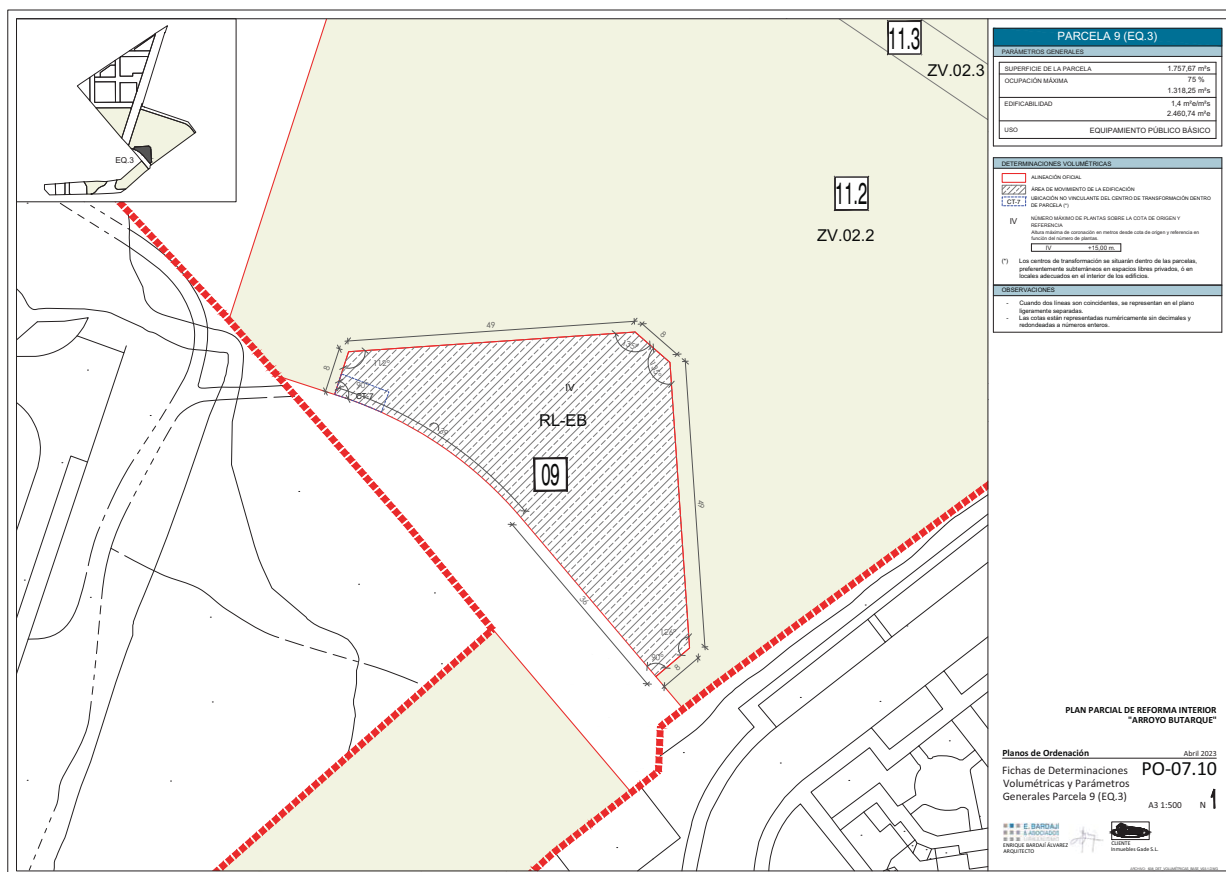
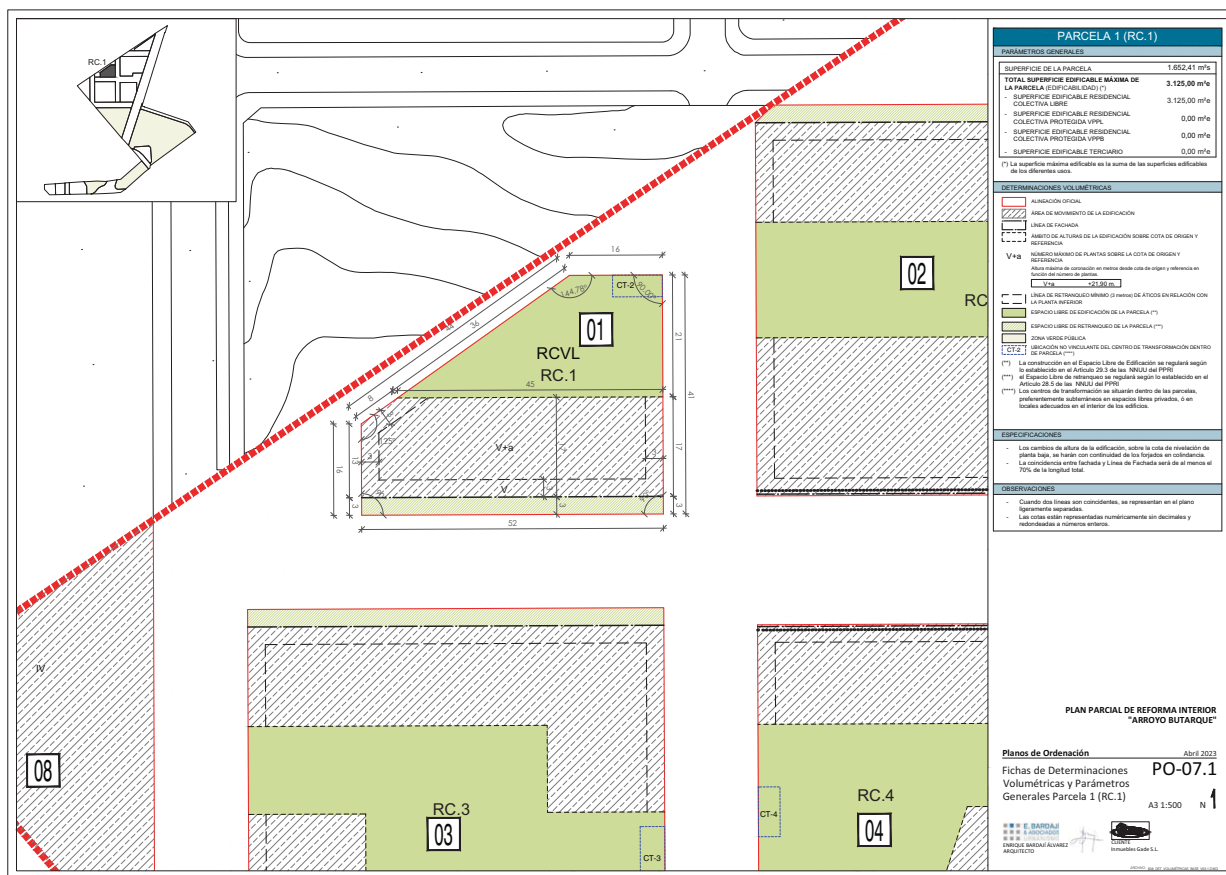
Plano PO-04. Alineaciones, rasantes y alturas: E. 1:2.500.

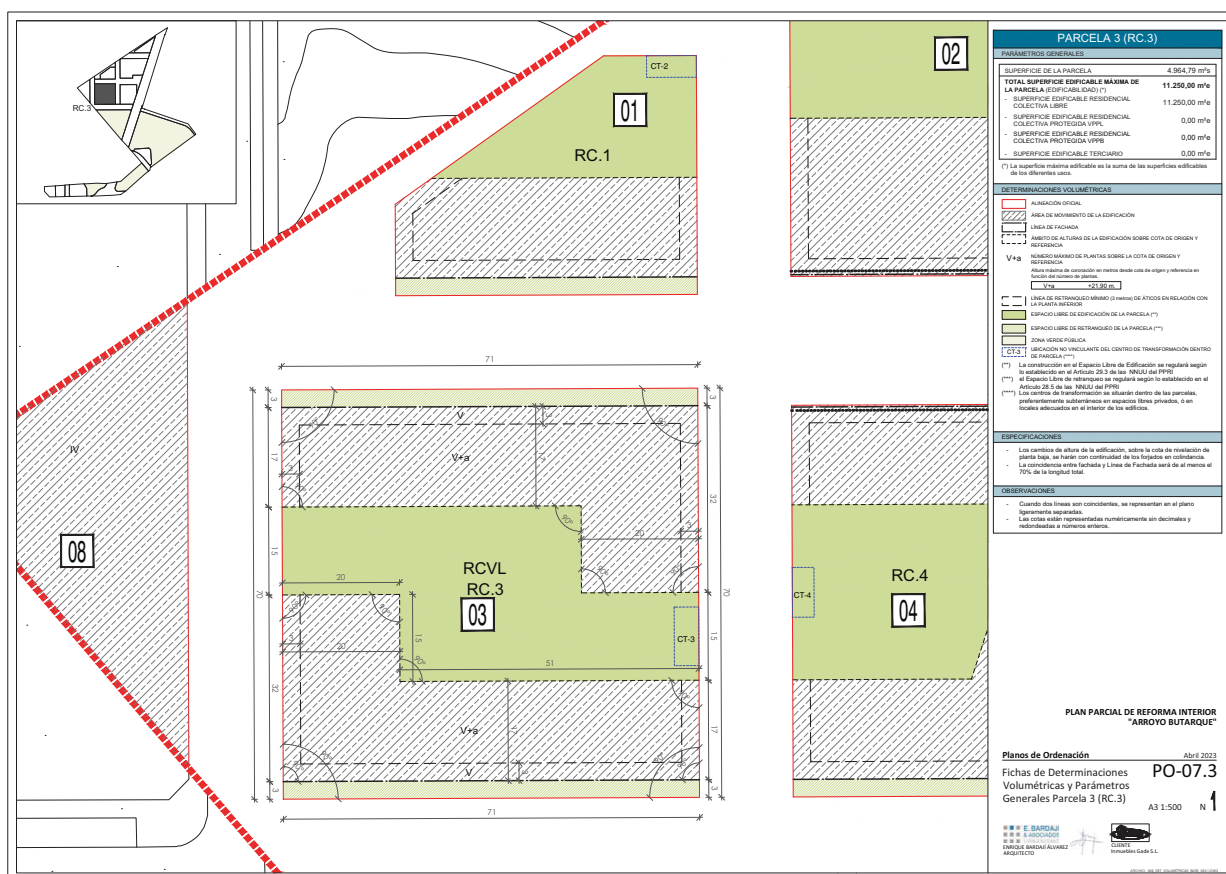
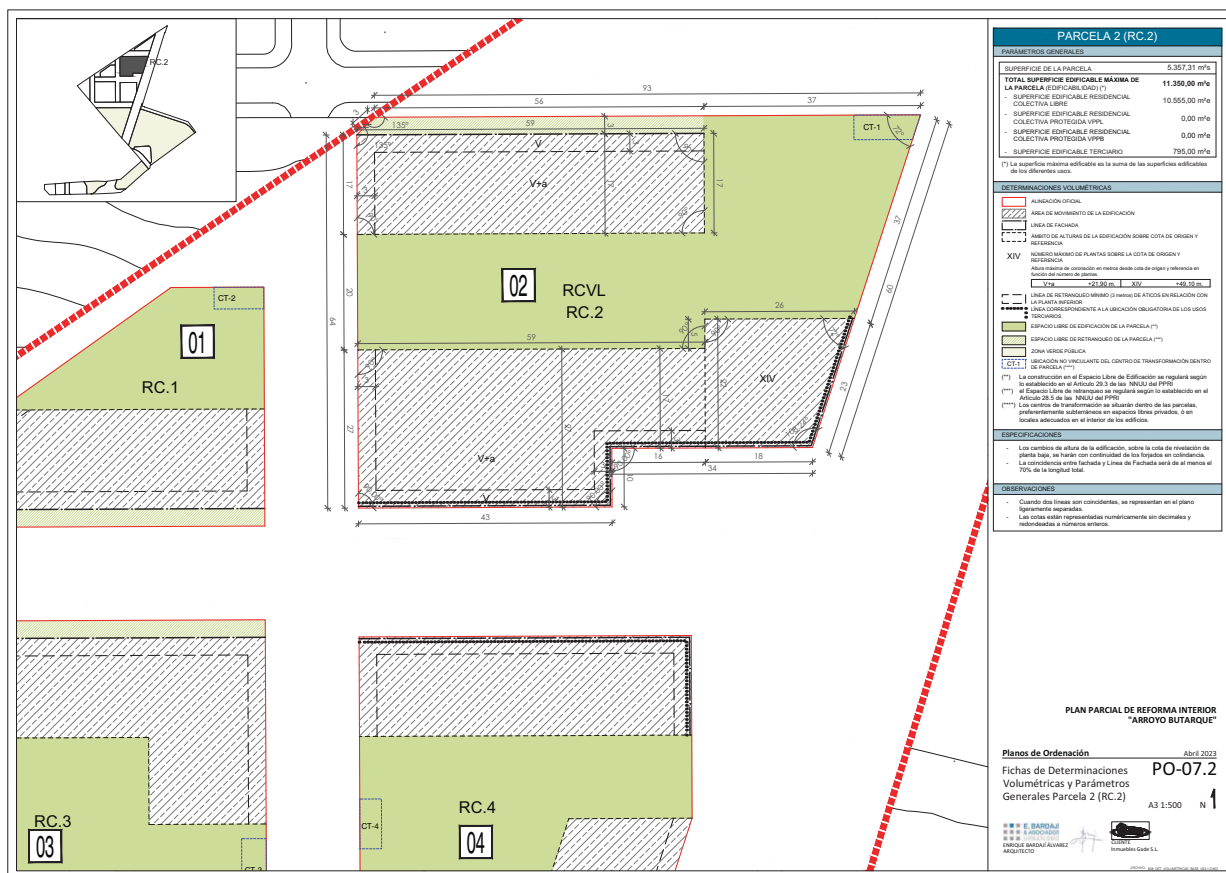
Plano PO-07. Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales:

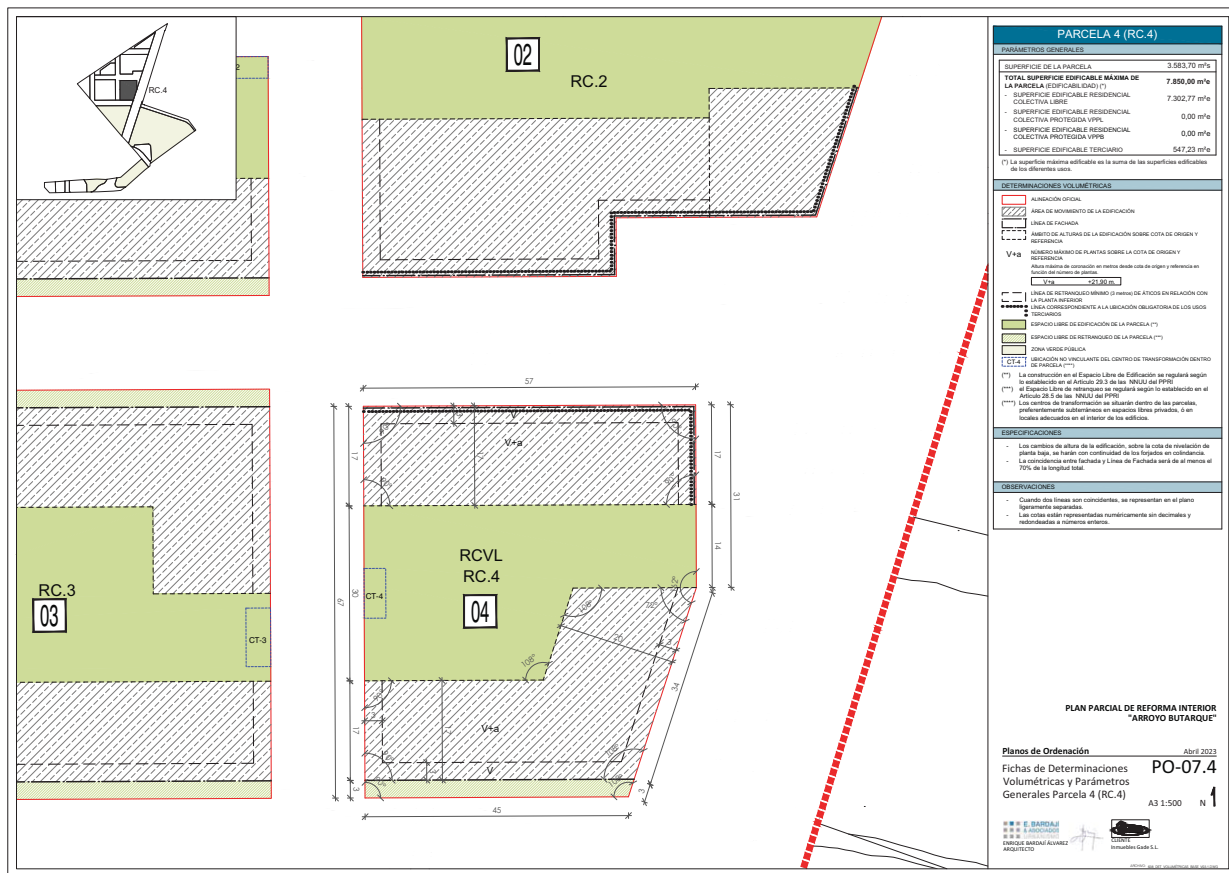
- Plano PO-07.1 Parcela 1 (RC.1): E. 1:500.
- Plano PO-07.2 Parcela 2 (RC.2): E. 1:500.
- Plano PO-07.3 Parcela 3 (RC.3): E. 1:500.
- Plano PO-07.4 Parcela 4 (RC.4): E. 1:500.
- Plano PO-07.5 Parcela 5 (RC.5.1): E. 1:500.
- Plano PO-07.6 Parcela 5 (RC.5.2): E. 1:500.
- Plano PO-07.7 Parcela 6 (RC.6): E. 1:500.
- Plano PO-07.8 Parcela 7 (EQ.1): E. 1:500.
- Plano PO-07.9 Parcela 8 (EQ.2): E. 1:500.
- Plano PO-07.10 Parcela 9 (EQ.3): E. 1:500.

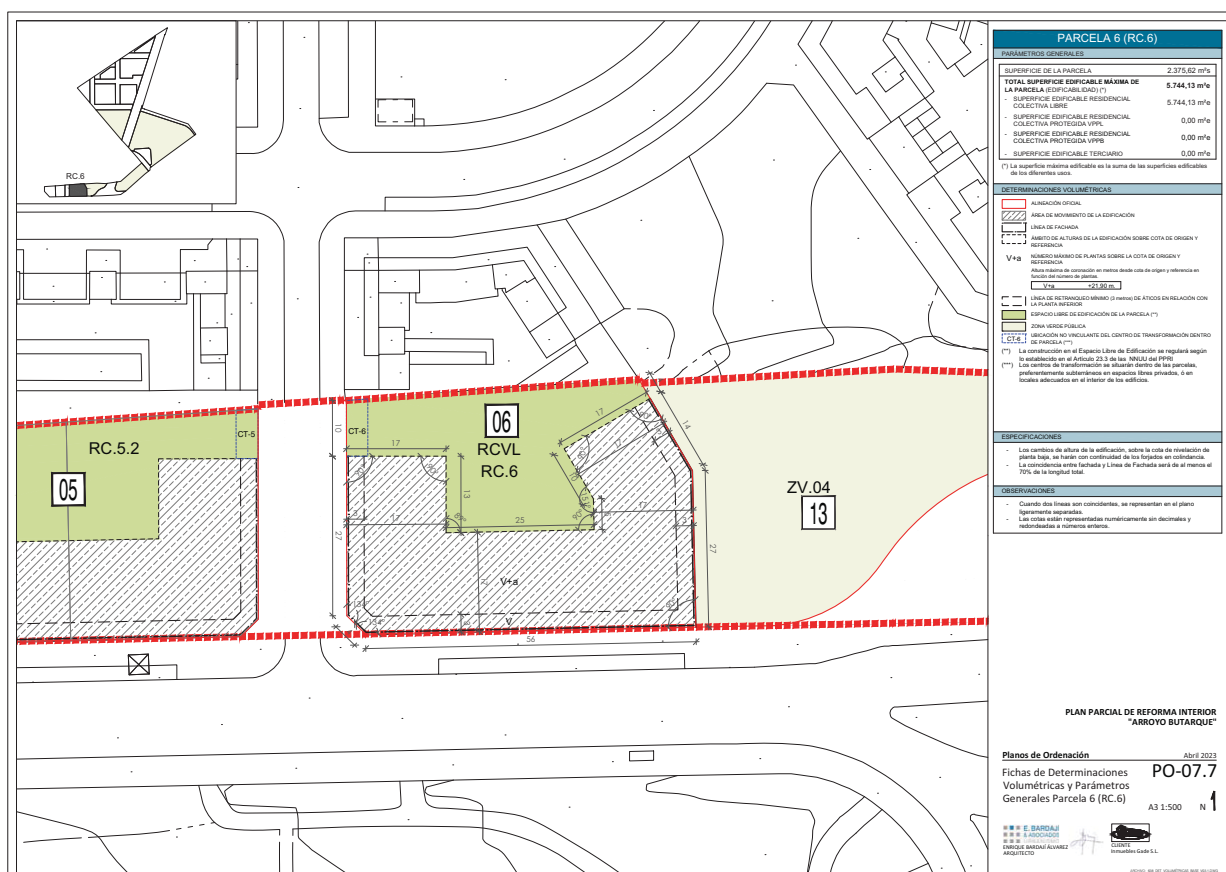
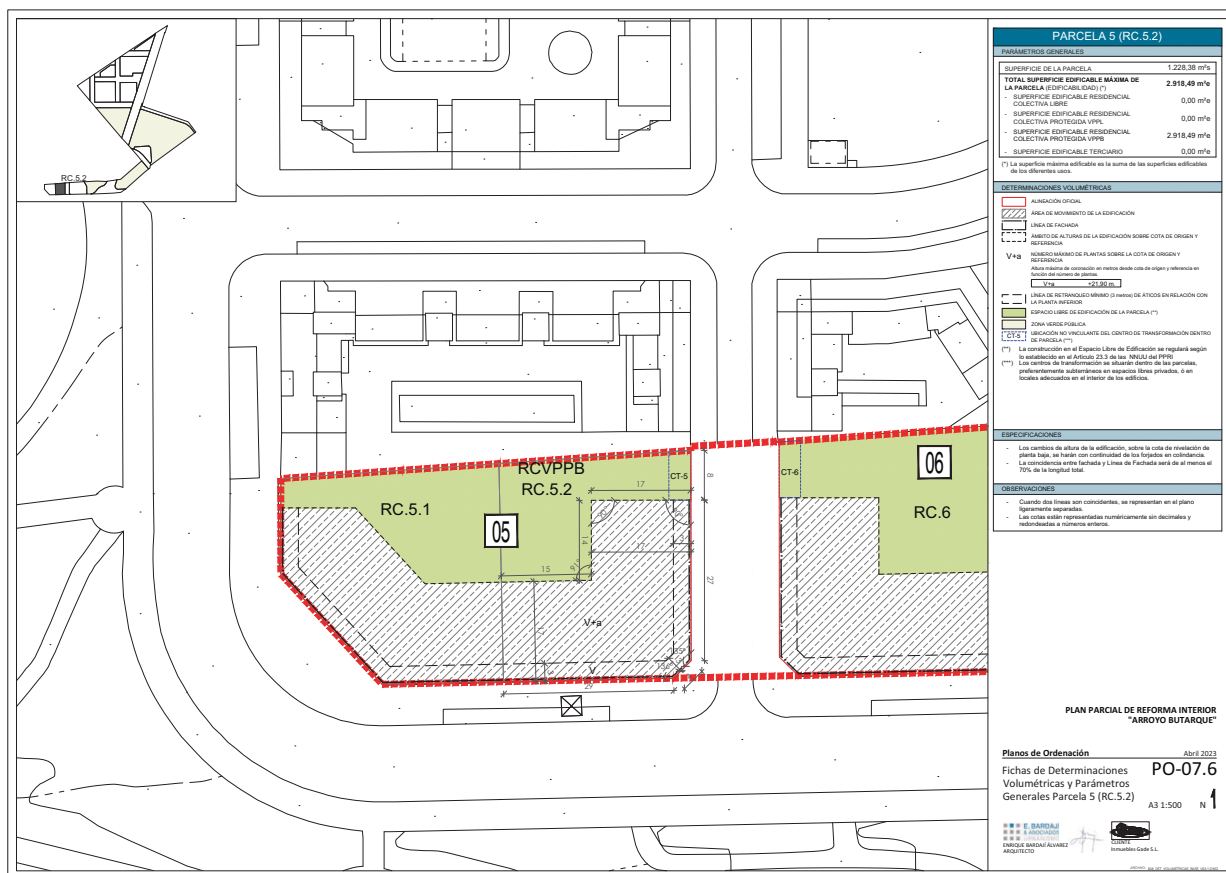


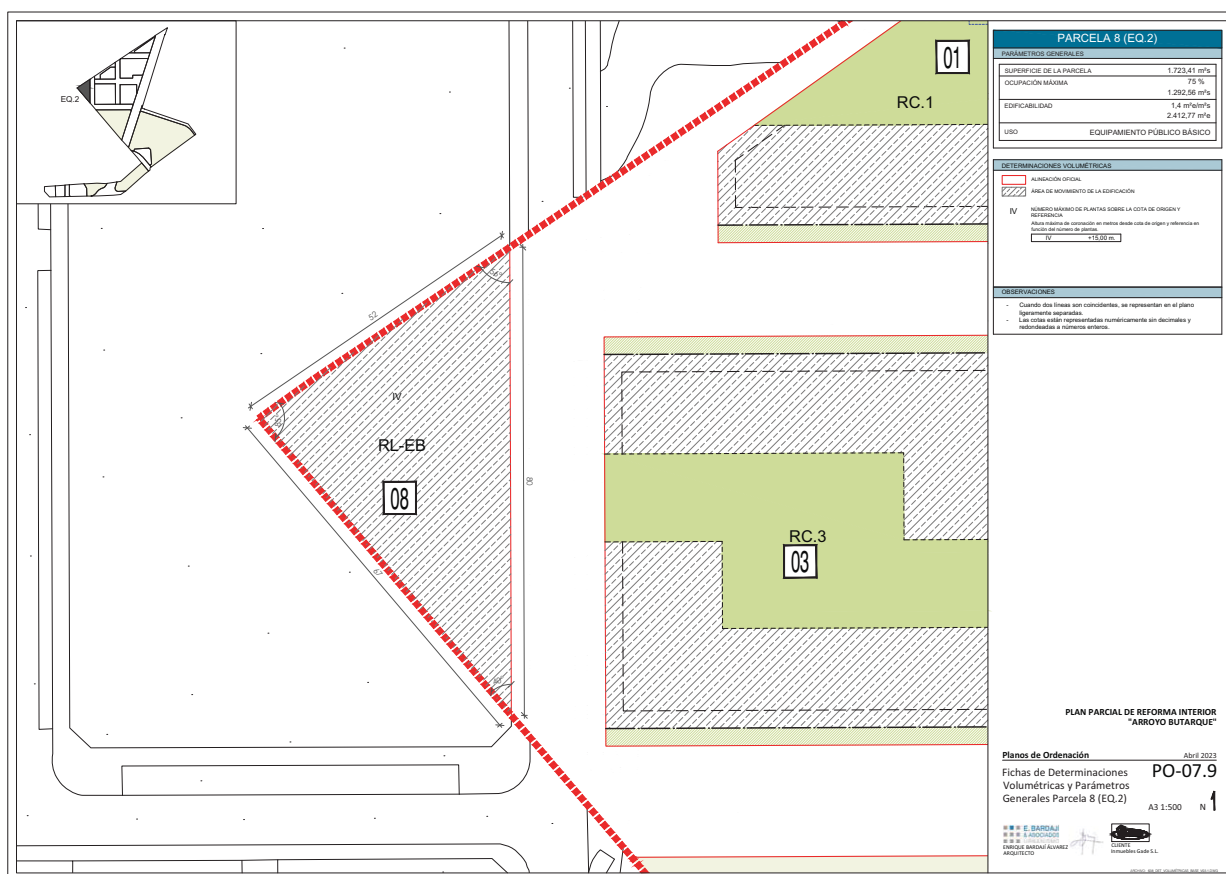
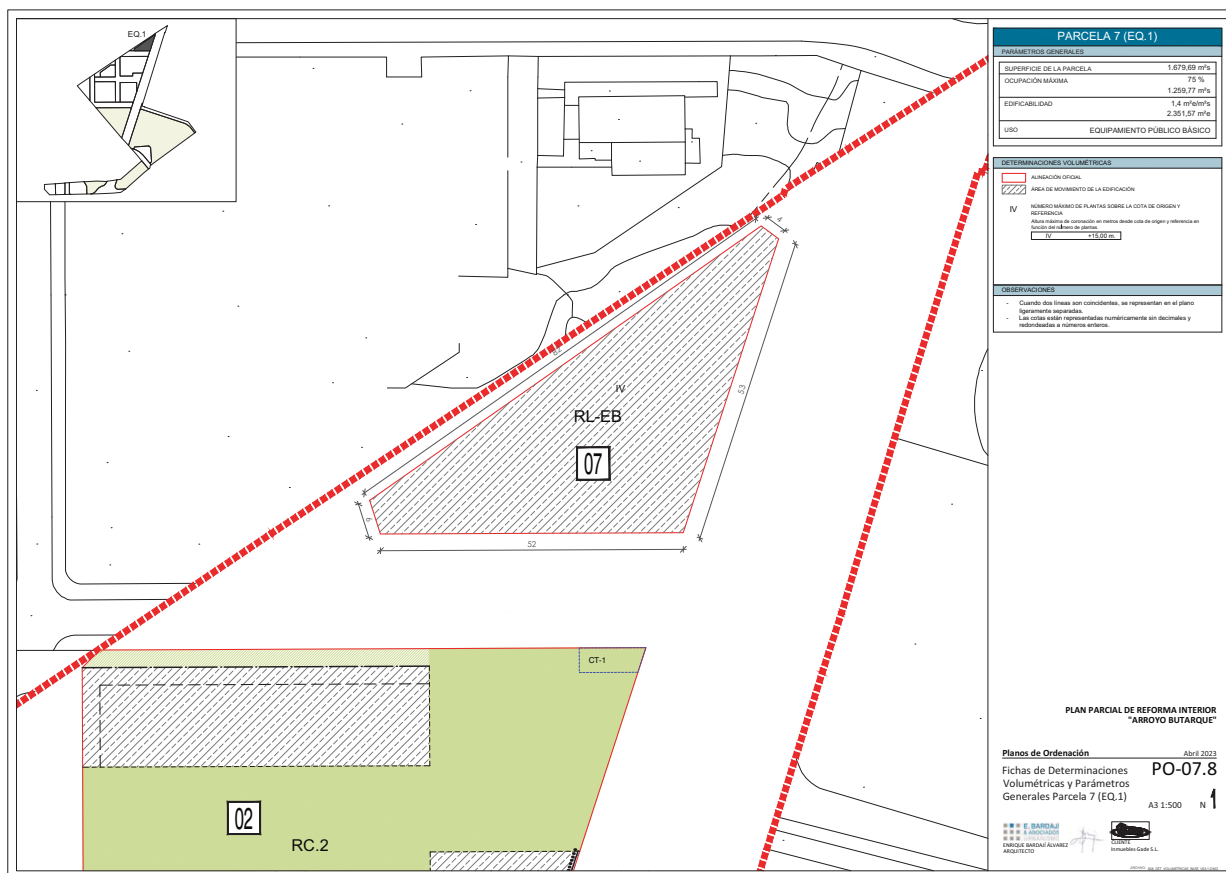












Madrid, a 18 de junio de 2024.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/9.862/24)

