

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45**MADRID**

URBANISMO

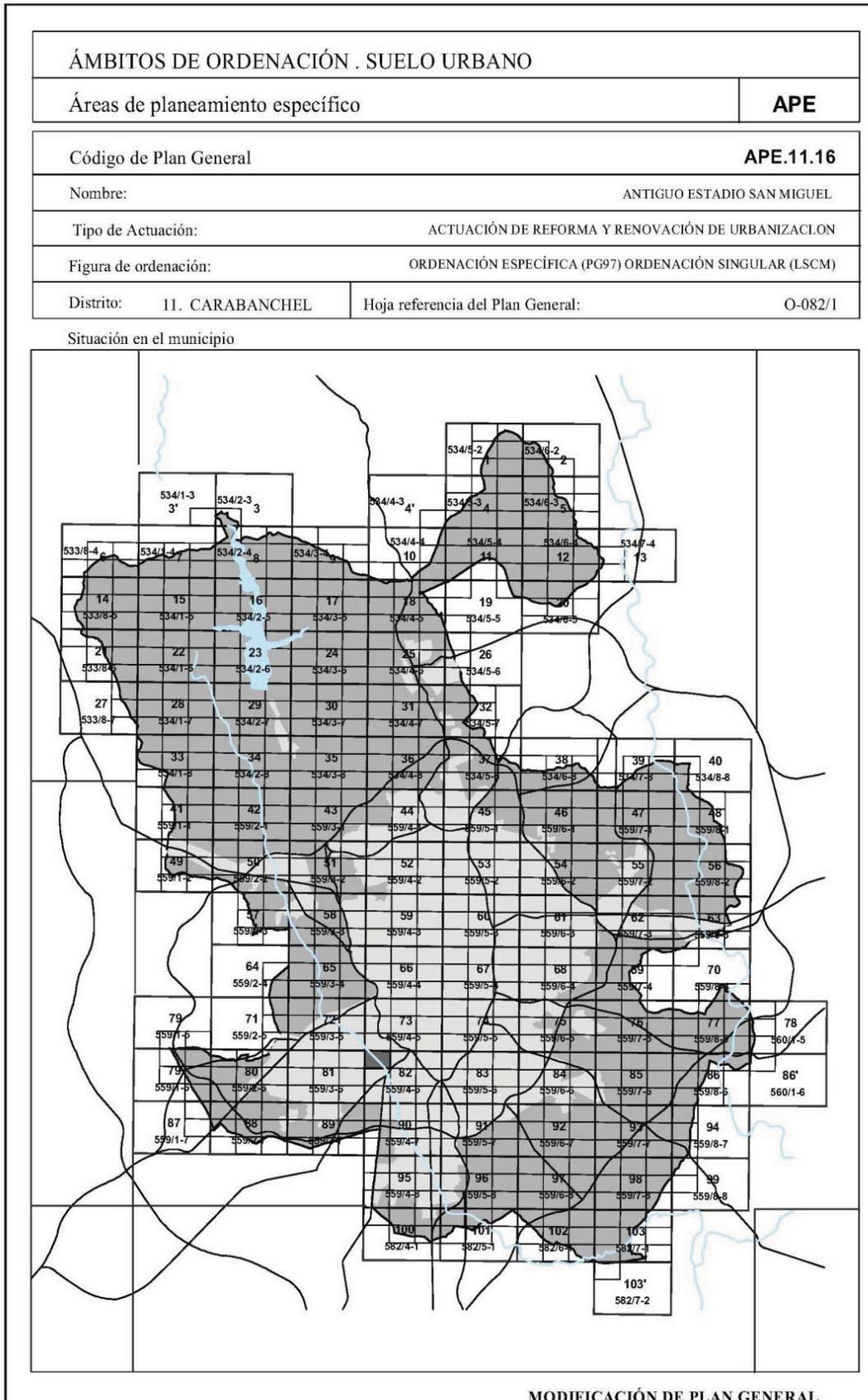
Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

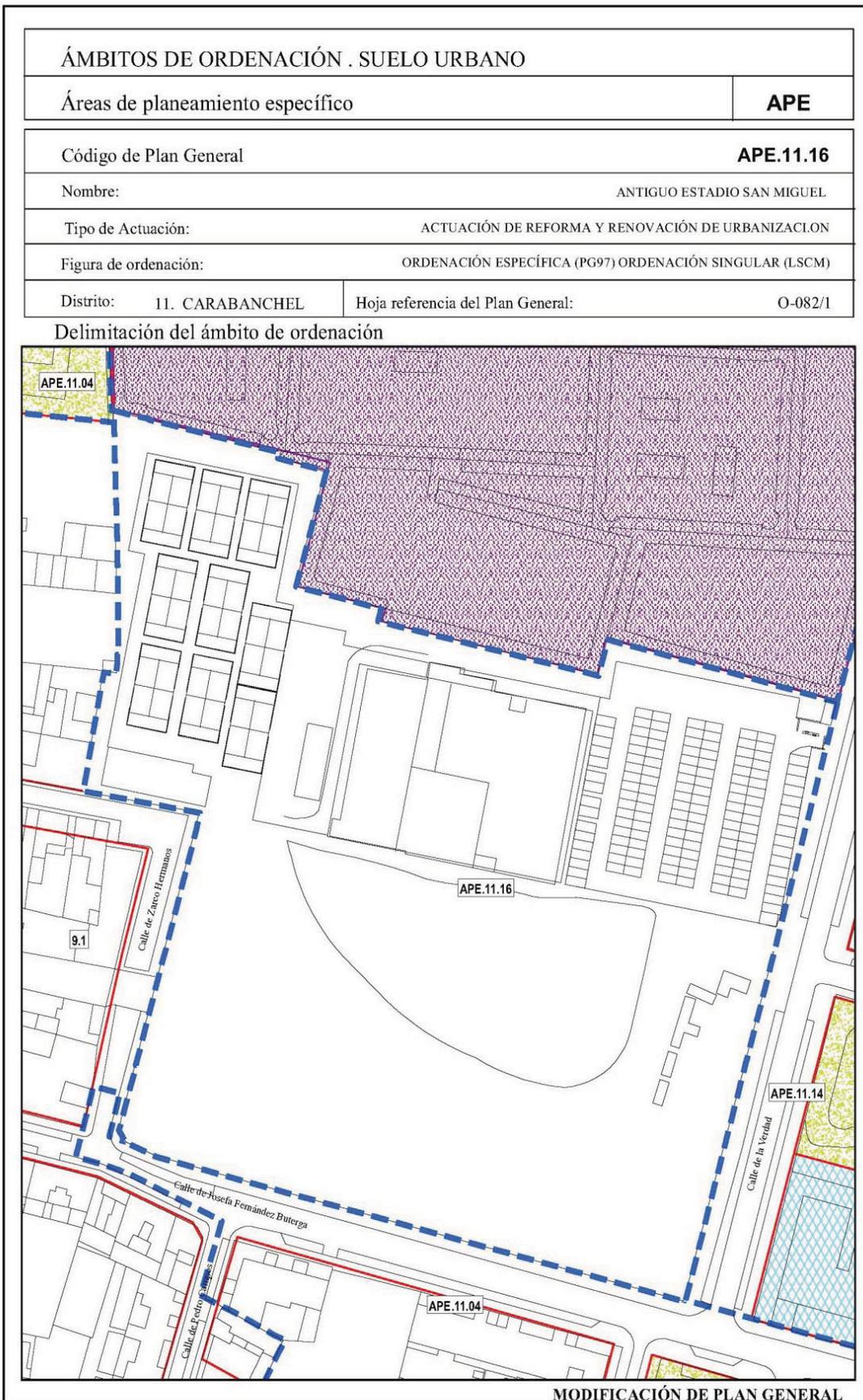
Con fecha 12 de febrero de 2025, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adopta acuerdo por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el área de reparto ADP 11.02, para la creación del área de planeamiento específico 11.16 “Antiguo estadio de San Miguel” y delimitación de unidad de ejecución única, en el Distrito de Carabanchel.—Expediente 135-2020-02142.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de 24 de febrero de 2025 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 46).

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

FICHAS APE 11.16



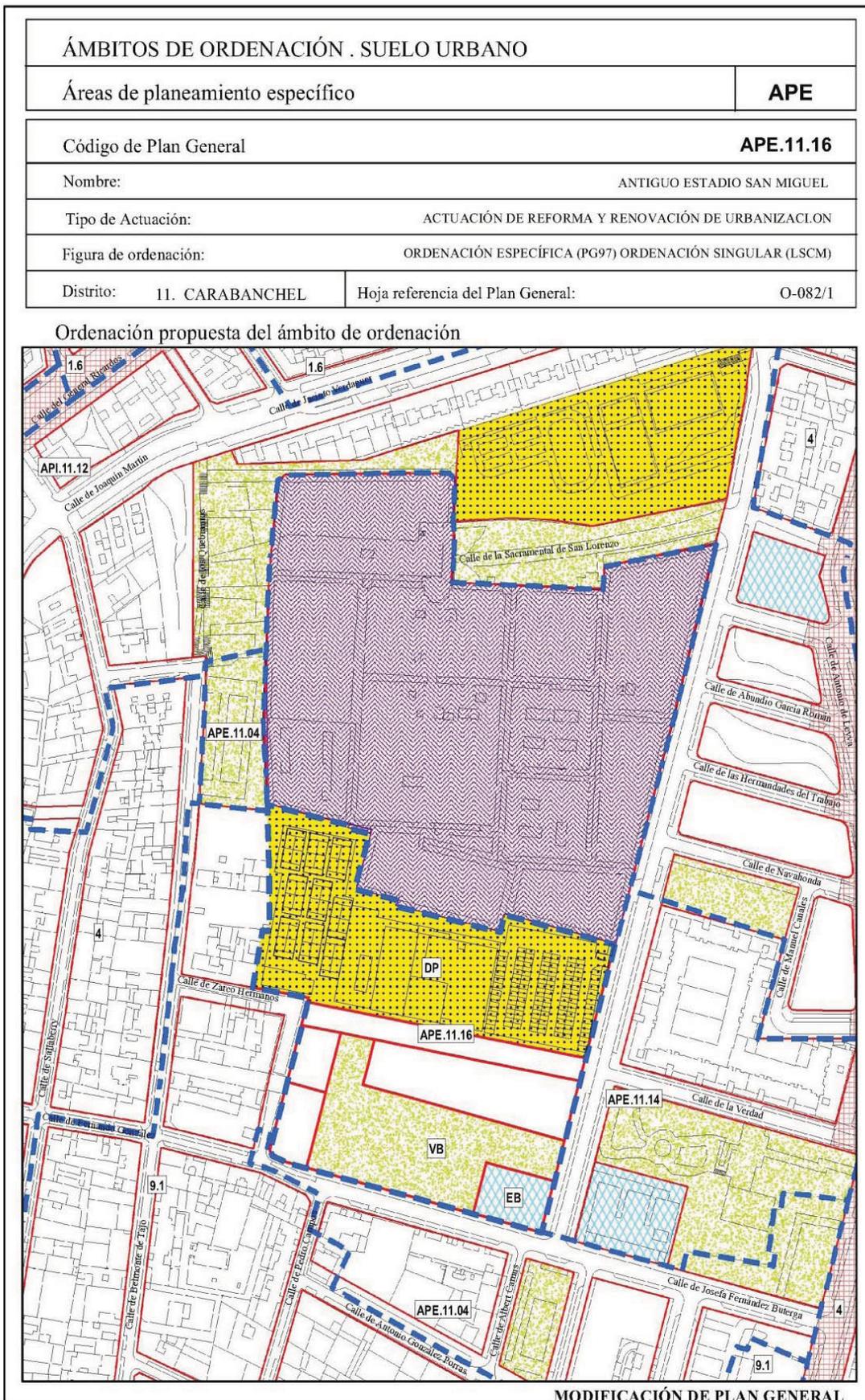


AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Condiciones particulares	
Código de Plan General	APE.11.16
Nombre:	ANTIGUO ESTADIO SAN MIGUEL
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE REFORMA Y RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) ORDENACIÓN SINGULAR (LSCM)
Distrito:	11 CARABANCHEL O-082/1
Área Homogénea (AH) / Ámbito de actuación (AA)	
Denominación del AH / AA	APE 11.16 Antigua Estadio San Miguel
Superficie del AH / AA (m ² s)	25.138,75
Uso global:	Residencial
Usos pormenorizados:	<input type="checkbox"/> Dotacional servicios colectivos <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Libre <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Protegido <input checked="" type="checkbox"/> Servicios terciarios <input checked="" type="checkbox"/> Deportivo privado
Objetivos de ordenación	
1. REGENERAR Y RENOVAR EL ÁMBITO E IMPULSAR EL EQUILIBRIO URBANO Y LA TRANSFORMACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA: <ul style="list-style-type: none"> - COMPLETAR EL TEJIDO URBANO CON UNA ORDENACIÓN QUE COHESIONE EL CASCO DEL BARRIO CON LOS APE COLINDANTES. - ABRIR NUEVOS VIARIOS QUE POSIBILITEN LA COHESIÓN. - IMPLANTAR USOS RESIDENCIALES, TERCIARIO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. 2. AMPLIAR LA RED DE DOTACIONES MEDIANTE LA NUEVA IMPLANTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS BÁSICOS Y POSIBILITAR LA CONEXIÓN CON DISTINTAS DOTACIONES LOCALES: <ul style="list-style-type: none"> - OBTENER UNA NUEVA ZONA VERDE QUE CONECTE EL CASCO CON LAS ZONAS VERDES EXISTENTES HASTA EL PARQUE DE COMILLAS. - PONER EN VALOR EL CENTRO CULTURAL LÁZARO CARRETER COMO HITO DENTRO DE LAS ZONAS VERDES. - OBTENER SUELO PARA DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO. 3. CONCENTRAR LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A LA RESERVA DEL 10% DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN EN UNA ÚNICA PARCELA.	
Gestión / Unidad de ejecución (UE)	
Sistema de ejecución / actuación:	COMPENSACIÓN
Área homogénea / ámbito de actuación:	APE.11.16
Superficie (m ² s)	25.138,75
Coefficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s):	0,84
Coefficiente de edificabilidad homogeneizada (m ² cuc/m ² s):	0,70
Coefficientes de Homogeneización	
Residencial Vivienda Libre	1
Residencial vivienda con algún Régimen de Protección	0,5269
Terciario comercial	1,06
Deportivo privado	0,63
Nº de unidades de ejecución:	1
Superficies estimadas de suelo actuales en el APE 11.16 (m²s)	
SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES	0
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES	25.138,75
Ámbito de actuación / UE: Superficies de suelo de usos lucrativos (m²s)	
RESIDENCIAL	4.478,15
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	0
DEPORTIVO PRIVADO	12.254,60
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0
Total superficies de usos lucrativos:	16.732,75
Ámbito de actuación / UE: Edificabilidades de usos lucrativos (m²c)	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	10.216,86
RESIDENCIAL VIVIENDA CON ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	3.339,75
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	2.000,00
DEPORTIVO PRIVADO	5.556,44
OTROS	0
Total edificabilidad de usos lucrativos:	21.113,05
Ámbito de actuación/UE: Superficies cesión suelo de usos dotacionales públicos de la red pública local (m²s)	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.001,59
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	5.613,10
VÍAS PÚBLICAS	1.791,31
Total superficies usos dotacionales públicos:	8.406,00

AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento específico	APE
Condiciones particulares	
Código de Plan General	APE.11.16
Nombre:	ANTIGUO ESTADIO SAN MIGUEL
Tipo de Actuación:	ACTUACIÓN DE REFORMA Y RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA (PG97) ORDENACIÓN SINGULAR (LSCM)
Distrito: 11 CARABANCHEL	O-082/1

Observaciones y determinaciones complementarias

1. EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.2.8 Y SIGUIENTES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997.
2. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA DEL ÁMBITO SERÁ LA ESTABLECIDA EN LA CASILLA DE "EDIFICABILIDADES DE USOS LUCRATIVOS". EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO SERÁ EL QUE RESULTE DE DIVIDIR EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL POR LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO, EXCLUIDOS LOS TERRENOS AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS YA EXISTENTES.
3. LAS EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES DE SUELO DE USOS LUCRATIVOS SE RECOGEN EN LA CASILLA CORRESPONDEN A LAS NUEVAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA.
4. LAS PARCELAS RESULTANTES SE REGULARÁN POR LAS CONDICIONES FIJADAS EN EL DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS RECOGIDO EN EL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (DOP) DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.
5. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN SEGÚN DOCUMENTACIÓN ANEXA A NIVEL DE PLAN ESPECIAL.
6. LA FICHA d) DEFINE GRÁFICAMENTE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.



MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

FICHAS AH-AA APE 11.16

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (AA) APE 11.16 ANTIGUO ESTADIO DE SAN MIGUEL	PLANO/HOJA O-082/1
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN COINCIDENTE CON EL APE.11.16	
ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE DELIMITA	APE.11.16 (coincidente con el APE)
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE (m ² suelo)	25.138,75
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	21.113,05
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m ² cuc)	17.597,13
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc/m ² s)	0,70
NÚMERO DE VIVIENDAS	176

USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS PREVISTOS				
USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE DE SUELO (m²s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m²cuc)
RESIDENCIAL VL	3.651,64	10.216,86	1	10.216,86
RESIDENCIAL VPPL	826,51	3.339,75	0,5269	1.759,71
TERCIARIO		2.000	1,06	2.120,00
DEPORTIVO	12.254,60	5.556,44	0,63	3.500,56
TOTAL	16.732,75	21.113,05		17.597,13

SUPERFICIES DE SUELO REDES PÚBLICAS PREVISTAS EN EL AA (m²s) (de nueva creación)		
REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	5.613,10
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.001,59
	Infraestructuras	1.791,31
	TOTAL RL	8.406,00
REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Infraestructuras	
	TOTAL RG	
REDES SUPRAMUNICIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Infraestructuras	
	TOTAL RS	

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (AA) APE 11.16 ANTIGUO ESTADIO DE SAN MIGUEL	PLANO/HOJA O-082/1
--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL AA

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (art. 36 LSCM)					
	RESERVA MÍNIMA		RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
	m ²	%	REDES LOCALES	m ²	%
RED LOCAL	30 m ² /100 m ² c	30	6.333,915	3.166,958	50
RED GENERAL	0,00			0,00	

SUPERFICIES DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS en la MPG (art. 36 LSCM)						
	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RED LOCAL	5.613,10	66,77	1.001,59	11,92	1.791,31	21,31
RED GENERAL	0,00		0,00		0,00	

OBSERVACIONES:
1. SIN REDES PÚBLICAS EXISTENTES

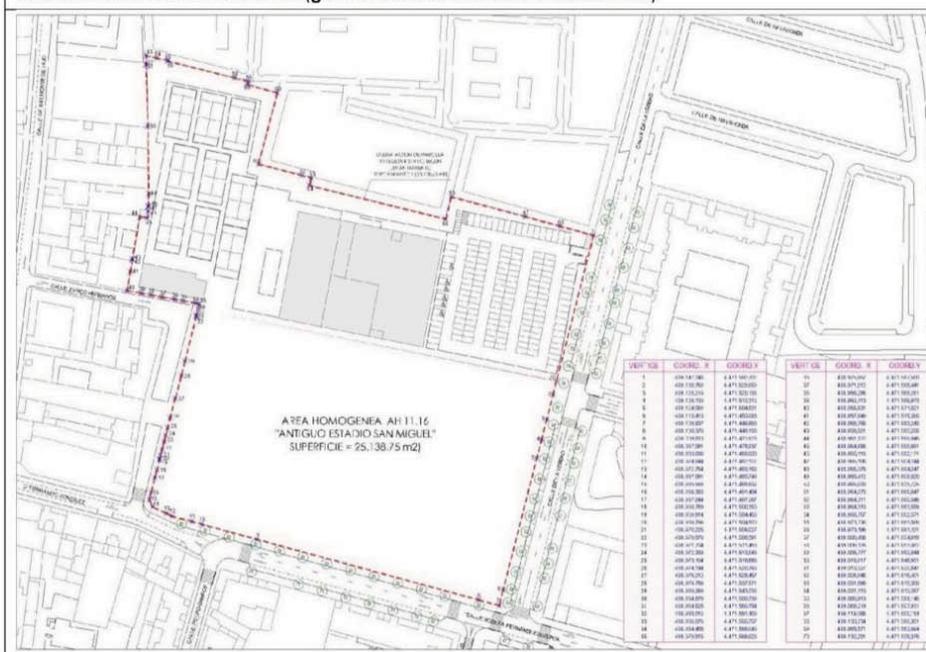
CESIÓN 10% SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS)		
Uso	Superficie edificable homogeneizada (m ² cuc)	Cesión 10% sup. edificable homogeneizada
RESIDENCIAL	11.976,57	1.197,66
TERCIARIO	2.120,00	212,00
DEPORTIVO	3.500,56	350,05
TOTAL	17.597,13	1.759,71

RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA		
Uso	Superficie edificable (m ² c)	% SOBRE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
RESIDENCIAL VL	10.216,86	75,36
RESIDENCIAL VPPL	3.339,75	24,64
TOTAL	13.556,61	100

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA (AH) APE 11.16 "ANTIGUO ESTADIO SAN MIGUEL"	PLANO/HOJA 0-082/1
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	APE 11.16 ANTIGUO ESTADIO SAN MIGUEL
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA(m ² s)	25.138,75
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN EL AH	ÁMBITO DE ACTUACIÓN ÚNICO COINCIDENTE CON EL AH

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (georreferenciado en coordenadas UTM)



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA

El ámbito de actuación comprende una parcela que se ubica en el barrio de Opañel, distrito de Carabanchel, en el municipio de Madrid. Adopta la forma de un polígono muy irregular que comprende una superficie de 25.138,75 m²s. En la actualidad esta parcela se encuentra parcialmente edificada desde el año 2016, con un complejo deportivo. Se delimita un único ámbito de actuación que constituye toda el área homogénea.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS/CUALIFICADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN/ PONDERACIÓN
Residencial Colectivo de Vivienda libre	Ordenación pormenorizada APE.11.16	1
Residencial Colectivo de Vivienda Protegida		0.5269
Terciario		1.06
Deportivo privado		0.63

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA (AH) APE 11.16 "ANTIGUO ESTADIO SAN MIGUEL"	PLANO/HOJA O-082/1
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

DATOS INICIALES PG97		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² suelo)		25.138,75
SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c)		12.569,36
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m ² cug)		7.918,69
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)		0.50
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cug/m ² s)		0.315
SUPERFICIES DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES (m²s)		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RL	0
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RG	0
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RS	0
Total Superficie Redes Locales (m ² s)		0
Estándar de Redes Locales (m ² s/m ² cug)		0,00

DATOS FINALES AH		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m ² suelo)		25.138,75
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)		21.113,05
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m ² cug)		17.597,13
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)		0,84
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cug/m ² s)		0,70
SUPERFICIES DE SUELO REDES PÚBLICAS PREVISTAS (m²s) (de nueva creación)		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	5.613,10
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.001,59
	Red de Infraestructuras	1.791,31
	TOTAL RL	8.406,00
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RG	0
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	
	Red de Infraestructuras	
	TOTAL RS	0
Total Superficie Redes Locales de nueva creación (m²s)		8.406,00
Total Superficie Redes Locales existentes (m²s)		0
TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES EN EL AH (m²s)		8.406,00
Estándar de Redes Locales en el AH (m²s/m²cug)		0,4777

PROPUESTA PLAN GENERAL

desarrollo urbano | **MADRID**

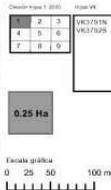
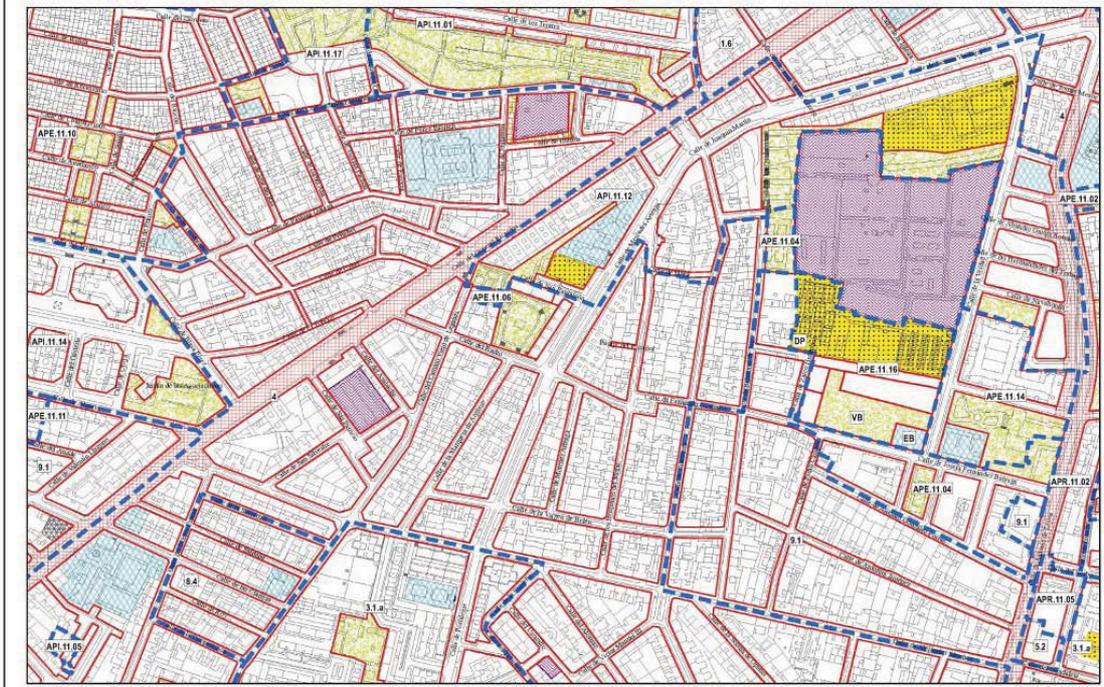
Plan General de Ordenación Urbana 1997

Ordenación

559/4-6/1

O-82/1M

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL



Atribuciones	Ámbito de ordenación	Dedicaciones
<ul style="list-style-type: none"> línea roja: delimitación oficial línea azul: delimitación en urbanizaciones especiales 	Ámbito de ordenación: AOE-08.01 Ordenación específica Suelo urbano 7.2.a Nueva ciudad 7.2.b Nueva ciudad 1.0 API 14.07 Planificación estratégica API 05.14 Planificación específica API 21.05 Planificación concreta Suelo urbanizable UOP 0.08 Urbanización UOP 4.03 No programada Suelo no urbanizable NUC Litoral NUF 2 Protección	Dedicaciones: (Color-coded boxes for: Zona verde, Básica, Seguridad, Desarrollo, Empleo, Negocio, Protección, Equipamiento, Espacio público, Espacio privado, Recreación, etc.)

DOCUMENTO ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DOP NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza.

Este documento de ordenación pormenorizada (en adelante DOP) contiene las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante MPG), por la que se crea el Área de Planeamiento Específico 11.1.6 "Antiguo Estadio San Miguel" (en adelante APE 11.1.6).

Artículo 2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

- a. Las normas urbanísticas del DOP se componen de los siguientes Capítulos:
 - I. Disposiciones generales.
 - II. Desarrollo y ejecución del DOP
 - III. Régimen urbanístico del suelo.
 - IV. Condiciones ambientales y criterios de sostenibilidad.
 - V. Condiciones particulares de la edificación y los usos. Ordenación específica del APE 11.1.6.
 - VI. Afecciones al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- b. En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las fichas de la MPG que establece el APE 11.1.6 y las que se regulan en este DOP, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras, en virtud de su mayor especificidad.

Artículo 3. Vigencia y modificaciones de las determinaciones del DOP.

- a. Las determinaciones del DOP entrarán en vigor en las condiciones que establece el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).
- b. Para las modificaciones o alteraciones de la presente modificación se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 69 de la LSCM.
- c. No se considerarán modificaciones del DOP los reajustes puntuales y de escasa entidad que el proyecto de parcelación y urbanización puedan introducir de forma justificada en la definición final de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Artículo 4. Contenido gráfico y escrito. Interpretación del valor normativo.

- a. Los distintos documentos del DOP integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los gráficos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos de la ordenación.
- b. Para interpretar cualquier duda, se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos conforme a lo especificado en el artículo 1.1.5 de las NNUU del PG97.
- c. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.
- d. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas normas se remiten a las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en

todos aquellos extremos no especificados en este documento y como subsidiarias en tanto no se contradigan con él.

Artículo 5. Cumplimiento de la normativa vigente.

- a. Los usos del suelo y la edificación establecidos en el DOP vendrán obligados a cumplir las condiciones generales definidas en el PG97, así como todo lo referente a los conceptos generales regulados por él para el uso, edificación, parcelación y urbanización.
- b. La redacción del DOP se ajusta a lo establecido en la LSCM, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOP.

Artículo 6. Prioridad en el desarrollo.

El desarrollo y ejecución de las determinaciones pormenorizadas del DOP deberá atender a los criterios establecidos en el Capítulo de Organización y Gestión de la Ejecución, en relación con el orden y los plazos señalados en dicho documento para cada una de las actuaciones previstas.

Artículo 7. Instrumentos de gestión y ejecución.

Se prevé una única unidad de ejecución, que incluye la totalidad del ámbito y se desarrollará mediante la elaboración y aprobación los siguientes instrumentos:

- Proyecto de reparcelación o convenio), con las especificaciones señaladas en el artículo 11 de estas normas, como instrumento esencial de equidistribución urbanística. En cualquier caso, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquel y la administración actuante.
 - Proyecto de urbanización del ámbito, con las especificaciones señaladas en el artículo 10 de estas normas.
 - Proyectos de edificación con las especificaciones señaladas en el artículo 12 de estas normas.
- El contenido de dichos documentos será establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez, las condiciones establecidas en este documento.

Artículo 8. Sistema de ejecución.

La gestión de planeamiento de la unidad de ejecución se llevará a cabo por el sistema de compensación.

Artículo 9. Cesiones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través de este documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado. Así mismo, produce la afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y debidamente urbanizadas a favor del Ayuntamiento de Madrid de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en este caso referidas a redes generales y locales.

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,⁴

- b. El DOP establece los usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos del ámbito, calificando el suelo y asignando la intensidad edificatoria para los distintos usos.
- c. Los suelos de titularidad privada calificados como dotaciones públicas serán de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal.

Artículo 14. Suelo de redes públicas.

Se definen las redes públicas del ámbito y el régimen de usos cualificados y compatibles.

- Zonas verdes Básicas- Parcela RL- VB ZV.01: Parcela calificada de dotacional servicios colectivos en su clase de zona verde, nivel básico. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.8 de las NNUU del PG97. Red pública local de zonas verdes y espacios libres.
- Equipamiento Básico- Parcela RL- EB EQ.01: Parcela calificada de dotacional servicios colectivos en su clase de equipamiento, nivel básico. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.10 de las NNUU del PG97. Red pública local de equipamientos sociales.
- Dotacional para la vía pública local: Parcela RL VPL.01: Parcela calificada de dotacional del uso para la vía pública secundaria, en su clase de red viaria. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.14 de las NNUU del PG97. Red pública de infraestructuras.

Artículo 15. Suelo de carácter privado.

- Uso residencial/Terciario: Parcelas RCVP RC1, RCVL RC2 y RCVL RC3.
- Equipamiento deportivo privado EQ DP 01.

Artículo 16. Edificabilidades y usos.

Las determinaciones pormenorizadas de este documento desarrollan los parámetros generales establecidos en la MPG.

En las fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen las edificabilidades, los usos e intensidades y los parámetros gráficos que junto con estas normas urbanísticas permitirán el desarrollo de los proyectos de edificación.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.
Artículo 17. Normas generales.

Este DOP da 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.

El Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE) que se incorpora como documento 5 de la MPG, elaborado en aplicación de la L21/2013, caracteriza el medio ambiente antes del desarrollo de la MPG en el ámbito, analiza los efectos ambientales previsibles de la aplicación de esta y explicita las

15

reparcelatorio o convenio, destinándose los terrenos de la reserva de viviendas con algún régimen de protección pública a dicha cesión.

Artículo 10. Proyecto de urbanización.

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

Artículo 11. Proyectos de Edificación.

Una vez los terrenos hayan adquirido la condición 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 simultáneas 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 LSCM.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
Artículo 12. Tipo de actuación.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, este planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano, artículo 7.1.a.2, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, (en adelante TRLSRU15).

De acuerdo con la legislación autonómica, se aplican las previsiones de la LSCM para suelo urbano no consolidado. Así, la actividad se desarrolla en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU15.

En consonancia con el artículo 37 de la LSCM, se delimita un único ámbito de actuación que constituye toda el área homogénea siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística, garantizándose en el mismo su funcionalidad urbanística en aspectos tales como accesibilidad, movilidad, mezcla de usos, dotaciones públicas y viabilidad de ejecución urbanística.

Esta MPG crea un área de planeamiento específico, denominada APE 11.16 "Antiguo Estadio San Miguel", por lo tanto, además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda modificación puntual de Plan General, establece, en carpeta aparte, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito que se crea. Este DOP describe la ordenación detallada del ámbito y concreta las determinaciones estructurantes de la MPG.

Artículo 13. Calificación del suelo.

- a. Es la establecida por este DOP a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo (P.03-C).

medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático.

Los proyectos de urbanización y edificación deberán incorporar los estudios, medidas y controles ambientales contenidos en el DAE y los que se deriven de los estudios e informes sectoriales, de forma que se garantice la protección ambiental del entorno.

Artículo 18. Medidas previstas para el seguimiento medio ambiental del plan.

De acuerdo con el capítulo 11 del DAE, las medidas de seguimiento ambiental se redactan al objeto de garantizar la aplicación de las medidas preventivas y correctoras definidas en él, junto con las que establezca el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid en el informe ambiental estratégico.

No se ha identificado la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no ha sido necesario el diseño de medidas correctoras. Las medidas propuestas son de carácter preventivo y versan sobre las siguientes materias:

- a. Eficiencia y ahorro en el uso del agua.
- b. Eficiencia en el uso de la energía.
- c. Gestión eficaz de las aguas pluviales.
- d. Prevención de la contaminación.
- e. Fomento del uso de energías alternativas.
- f. Protección de la calidad de los suelos y las aguas subterráneas.
- g. Calidad del aire y cambio climático.
- h. Fomento de la reutilización y el reciclado.
- i. Minimización de la producción y gestión adecuada de residuos.
- j. Coherencia con el paisaje urbano.
- k. Preservación del patrimonio histórico y cultural.
- l. Cumplimiento estricto de la normativa vigente en materia ambiental. Muchas de las medidas ambientales que permiten la sostenibilidad ambiental de la modificación se encuentran reguladas en la normativa sectorial vigente. En este sentido el plan deberá velar por el cumplimiento estricto de dicha normativa.
- m. Para el caso particular de los proyectos de talia, el seguimiento de esta medida será a través de la obtención del informe de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid y su traslado al proyecto de urbanización. El modo de atender al seguimiento de estas medidas será a través de su incorporación, cuando corresponda, en los proyectos de urbanización y, en su caso, de edificación.

Artículo 19. Medidas de gestión en materia de arbolado.

En las nuevas zonas verdes se mantendrán aquellos elementos naturales, como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona.

Se realizará un proyecto de ajardinamiento de las zonas verdes que estudiará la conservación de las especies existentes más adecuadas, tomando en consideración criterios bioclimáticos, requerimientos hídricos equilibrados y evitando la elección de especies que puedan tener efectos alérgicos.

Durante la redacción del proyecto de urbanización se redactará el proyecto de talia de los ejemplares existentes en el ámbito de actuación afectados por la ordenación pormenorizada.

El procedimiento a seguir, así como el tratamiento y gestión de los restos vegetales provenientes de las talas, se llevará a cabo conforme a los criterios que se establezcan desde la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 20. Medidas preventivas en relación con la calidad de los suelos y las aguas subterráneas.

Se proponen las siguientes medidas de prevención y durante la fase de obras:

- Señalización y control de accesos a la zona de obras, con el fin de evitar el acceso a personal y maquinaria no autorizados.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria mediante pavimento resistente a hidrocarburos y canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas. Estas zonas se realizarán minimizando la superficie ocupada por los mismos y en ningún caso se acopiarán en zonas del Dominio Público Hidráulico o en zonas de escorrentía natural.
- Gestión de acopios temporales de suelo: Con el objetivo de producir un excedente cero, el diseño de las excavaciones se realizará para equilibrio con rellenos y separación y acopio diferencial de suelo soporte de vegetación para su reutilización posterior.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos según tipología, mediante un plan de gestión preparado por el contratista de las obras previo al inicio de las mismas que garantice su reutilización o eliminación mediante una entidad autorizada.
- Si las obras interceptaran un nivel piezométrico local deberá realizarse un seguimiento mediante instalación de al menos 2 piezómetros (aguas arriba y aguas debajo de la zona de obras) para registrar variaciones de nivel y realizar un control de la calidad del agua subterránea. Este control consistirá en el muestreo con periodicidad cuatrimestral, y en todo caso antes y después de las obras, en ambos piezómetros para determinación del contenido de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).
- Si se produjeran derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria, se procederá a retirar el suelo afectado de visu y a acopiarlo en una zona adecuada considerándolo como un residuo peligroso, que deberá ser caracterizado y gestionado adecuadamente. Se verificará la calidad del suelo remanente en el hueco excavado, y en su caso las aguas subterráneas, mediante la toma de 2 muestras de suelo por cada 10 m3 excavados, una del fondo de excavación y la otra de las paredes del hueco de excavación. El programa analítico contemplará la determinación de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn)

Artículo 21. Medidas de gestión en materia de residuos.

Previo a la aprobación del instrumento de ejecución de planeamiento, se presentará un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición que garantice el cumplimiento legal en materia de residuos.

El destino de los residuos inertes producidos en el APE, cumplirán lo dispuesto, tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR), 2016-2022 como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición, recogido en la Estrategia vigente de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Los restos de poda y jardinería, aptos para ello, será utilizado en el mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres del ámbito.

La tierra vegetal retirada en fase de urbanización será acopiada y mantenida en condiciones óptimas para su reutilización posterior, en parques y jardines del APE durante las fases de urbanización y explotación.

La retirada de residuos se deberá llevar a cabo por transportistas autorizados en la Comunidad de Madrid. Del mismo modo, la gestión de los residuos retirados se llevará a cabo por gestores autorizados en la Comunidad de Madrid.

Si bien no se prevén impactos significativos derivados de la MPG sobre la calidad de los suelos y las aguas subterráneas, se proponen las siguientes medidas de prevención y durante la fase de obras:

- Señalización y control de accesos a la zona de obras, con el fin de evitar el acceso a personal y maquinaria no autorizados.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria mediante pavimento resistente a hidrocarburos y canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas. Estas zonas se realizarán minimizando la superficie ocupada por los mismos y en ningún caso se acopiarán en zonas del Dominio Público Hidráulico o en zonas de escorrentía natural.
- Gestión de acopios temporales de suelo: Con el objetivo de producir un excedente cero, el diseño de las excavaciones se realizará para equilibrio con rellenos y separación y acopio diferencial de suelo soporte de vegetación para su reutilización posterior.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos según tipología, mediante un plan de gestión preparado por el contratista de las obras previo al inicio de las mismas que garantice su reutilización o eliminación mediante una entidad autorizada.
- Si las obras interceptaran un nivel piezométrico local deberá realizarse un seguimiento mediante instalación de al menos 2 piezómetros (aguas arriba y aguas debajo de la zona de obras) para registrar variaciones de nivel y realizar un control de la calidad del agua subterránea. Este control consistirá en el muestreo con periodicidad cuatrimestral, y en todo caso antes y después de las obras, en ambos piezómetros para determinación del contenido de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).
- Si se produjeran derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria, se procederá a retirar el suelo afectado de visu y acopiarlo en una zona adecuada considerándolo como un residuo peligroso, que deberá ser caracterizado y gestionado adecuadamente. Se verificará la calidad del suelo remanente en el hueco excavado, y en su caso las aguas subterráneas, mediante la toma de 2 muestras de suelo por cada 10 m3 excavados, una del fondo de excavación y la otra de las paredes del hueco de excavación. El programa analítico contemplará la determinación de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn)

Artículo 22. Medidas a considerar en materia de contaminación acústica.

La MPG es compatible con el cumplimiento íntegro de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Reales Decretos que la desarrollan, sin necesidad de abordar medidas correctoras.

Con el fin de determinar el cumplimiento de los OCA en el interior de la MPG, se ha elaborado un mapa de conflicto acústico, que se presenta en el apéndice 1 del Estudio Acústico realizado. No existe ninguna zona del APE que supere los niveles máximos, con márgenes de seguridad próximos a los 10 dB(A) en los tres periodos.

Para determinar el comportamiento acústico con los edificios proyectados, se ha realizado una segunda modelización acústica de la situación postoperacional con edificios. Los edificios residenciales en el entorno del APE no sufren incrementos apreciables en los niveles equivalentes en sus fachadas en ninguno de los tres periodos, manteniendo el alto índice de calidad acústica del que goza la zona actualmente, con niveles acústicos 10 dB(A) por debajo de los Objetivos de Calidad Acústica.

No serán necesarias medidas de protección en materia de contaminación acústica debido a la ausencia de incidencias:

- en los usos proyectados por la MPG, debido a las fuentes de ruido del entorno.
- en los usos del entorno de la MPG, como consecuencia de las actividades asociadas a los usos propuestos y de los incrementos de tráfico generados.

Las edificaciones cumplirán con el documento básico del Código Técnico de la Edificación, "DB-HR Protección frente al ruido" y demás regulación sectorial.

Artículo 23. Medidas preventivas para una eficaz gestión de las aguas pluviales.

Con objeto de que las nuevas edificaciones estén dotadas de un sistema adecuado y eficaz de gestión de aguas pluviales, se señalan una serie de medidas a tener en cuenta en los proyectos de edificación:

- a. En cuanto al sistema de evacuación de los edificios:
 - Los edificios de nueva construcción estarán dotados de un sistema de drenaje horizontal (en cubierta) y vertical (en fachada o por el interior), provisto de canales y tuberías que permitan una evacuación eficaz y directa de las aguas de lluvia hacia la red de saneamiento municipal.
 - En ese sentido, se recomienda la incorporación de sistemas de reutilización parcial del agua de lluvia dentro de los propios edificios, así como la instalación de cubiertas ajardinadas.
 - 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.
- Los proyectos constructivos de edificación recogerán estas recomendaciones.
- El diseño de los canales y las tuberías deberá realizarse de acuerdo con el Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación (CTE) o bien utilizando la Norma UNE -EN 12056-3.
- Estos sistemas de drenaje deberán ir acompañados de un proceso de conservación y mantenimiento por parte de los propietarios de los edificios, con el objeto de permitir en cualquier momento la correcta evacuación de las aguas recogidas hacia la red de saneamiento municipal.

- Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
- 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.
- 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 en la Ciudad de Madrid.

Artículo 24. Medidas de gestión en materia de calidad del aire y cambio climático.

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

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

Se deberá demostrar la máxima calificación energética del aluminado exterior según la Instrucción Técnica Complementaria "ITC- EA-01 Eficiencia Energética" del "Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de aluminado exterior" aprobado por el Real Decreto 1890/2008, o normativa que lo sustituya.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un estudio específico sobre la selección de materiales de construcción, valorando la selección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

- Materiales de proximidad, de extracción y manufactura local, priorizando materiales de origen regional (radio aproximado de 160 km), o en segundo lugar materiales nacionales.
- Priorizar la selección de materiales recuperados o reciclados, en un porcentaje o en su totalidad.
- En caso de empleo de madera, se deberá priorizar la selección de aquellas con Certificación Forestal.

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

Los proyectos de edificación deberán prever superficies para la generación distribuida de energía eléctrica o sistemas de generación de energía renovable, que podrán quedar integrados en los elementos constructivos de forma que se permita el uso transitable de la cubierta u otras localizaciones. Estas superficies se diseñarán para que sean las más favorables en orientación e inclinación, permitiéndose¹⁶

- El punto de acometida de cada finca con la red o redes de saneamiento municipal será establecido por los Servicios técnicos municipales, en función de las infraestructuras y necesidades de planificación urbanística existentes.
- En aquellas calles donde exista más de una alcantarilla municipal, las acometidas de nueva ejecución conectarán a las que designe el Ayuntamiento de Madrid. Asimismo, en aquellas ya existentes, el Ayuntamiento de Madrid podrá trasladar, previo conocimiento de la propiedad interesada, una acometida conectada a una alcantarilla a otra existente, o modificar sus condiciones constructivas si las necesidades urbanísticas así lo exigieran.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente a la red municipal, no constituyéndose el establecimiento de servidumbres de una finca a otra, aunque las contiguas fueran del mismo dueño.

Podrá, no obstante, autorizarse una sola acometida para varios edificios, que constituyan un conjunto urbanístico, cuando se den las siguientes condiciones:

- a) Exista una red horizontal de saneamiento común a varias fincas, y discorra en su totalidad por zonas comunes o espacios no edificados.
- b) Se constituya una comunidad de propietarios para la conservación y mantenimiento de dicha red, figurando los coeficientes correspondientes de participación de cada finca.
- c) Figure expresamente en la escritura de propiedad de cada vivienda, la existencia de estos servicios comunes, con los coeficientes que les correspondan.

La red 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.

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 en la Ciudad de Madrid.

b. En cuanto al sistema de evacuación de los espacios libres:

- 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.
- Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
- La utilización de césped 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.

Deberán disponer de la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos de tal forma que los aparcamientos de nueva construcción en edificios residenciales en régimen de propiedad horizontal dispondrán de la instalación de las canalizaciones hasta cada plaza de aparcamiento y los módulos de reserva en la centralización de contadores, dando cobertura al 100% de las plazas.

Los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento con más de 20 plazas, ya sea en el interior o en un espacio exterior adscrito, deberán instalar al menos una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento, debiendo contar con, al menos, una estación de recarga.

La contribución mínima de energía renovable cubrirá al menos el 70% de la demanda energética anual para ACS y climatización de piscina, obtenida a partir de los valores mensuales e incluyendo las pérdidas técnicas por distribución, acumulación y recirculación.

Las nuevas edificaciones destinarán locales o espacios cubiertos para el depósito de bicicletas, vehículos de movilidad urbana cero emisiones y de distribución urbana de mercancías.

Artículo 26. Protección del patrimonio histórico y cultural.

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Consejería en materia competente. A tal fin se tendrán en cuenta los estudios arqueológicos correspondientes, así como las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en materia de protección del medio arqueológico y normativa vigente (Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y demás normativa que la desarrolle o la sustituya).

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS. ORDENACIÓN ESPECÍFICA DEL APE 11.16.

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 27. Ámbito y características.

Las condiciones particulares aplicables a la edificación de este DOP se extenderán a todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del APE 11.16. Regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Artículo 28. Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
Las NNUU del PG97 son de aplicación a efectos de regulación general de este APE, en especial los Títulos 2 a 7.

El DOP define en las fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada los parámetros y condiciones generales de la edificación de cada una de las parcelas edificables.

Artículo 29. Clasificación de la edificación.

De acuerdo al artículo 14 d este DOP se establecen los usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos del ámbito, calificando el suelo y asignando la intensidad de los distintos usos y los plasma en el Plano de Calificación y Regulación de Usos del suelo (P.03-C).

Se definen las ordenanzas de aplicación para las parcelas edificables, residencial colectivo de vivienda libre o con algún grado de protección pública, con uso mixto de terciario y usos compatibles, equipamiento deportivo privado y equipamiento público.

su combinación con estrategias de maximización de la cobertura vegetal en la parcela y cubierta, pudiendo superponerse sobre esta superficie vegetal los sistemas generadores de energía.

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

Condiciones particulares de las zonas verdes. Los proyectos de urbanización deberán incluir un proyecto específico de ajardinamiento que justifique la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.

Artículo 25. Criterios de sostenibilidad.

Tanto la urbanización como la edificación diseñada contribuirán al objetivo señalado de desarrollo sostenible, incorporando una construcción sostenible que reduzca el impacto local sobre el medio ambiente, con medidas de diseño pasivo, eficiencia energética, de reducción del impacto ambiental y economía circular.

La propuesta incorporará las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables de acuerdo a la ordenanza municipal 4/2021, de calidad de aire y sostenibilidad.

Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y contribuir a la lucha contra la contaminación por medio de soluciones basadas en la naturaleza.

Las nuevas edificaciones se considerarán "edificio de consumo de energía casi nulo" conforme a lo establecido en la normativa de eficiencia energética de los edificios en lo referente a la limitación de consumo energético.

Con el fin de aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética y la optimización de la eficiencia energética, todas las nuevas edificaciones deberán diseñarse y construirse:

- La orientación será predominante sur, huecos apropiados para la cada orientación en cuanto a optimización de la radiación solar, iluminación interior y protección solar adecuada en verano.
- Favoreciendo las ventilaciones naturales entre las fachadas de orientación opuesta en los edificios y el aprovechamiento de los vientos predominantes. Al menos el 80% de las viviendas tendrán ventilación cruzada a fachadas opuestas o a dos orientaciones distintas en el caso de las viviendas de esquina.
- Priorizando las medidas pasivas frente a las activas para mejorar la calificación energética del edificio.

Las edificaciones residenciales contarán mayoritariamente con ventilación cruzada, un mínimo de dos horas de soleamiento de las viviendas a 21 de diciembre, y medidas de reducción del impacto ambiental como terrazas verdes, gestión del agua, recogida de agua de lluvia, tratamiento de aguas grises, refrigeración pasiva, eficiencia energética y tratamiento de residuos.

Reservarán un mínimo de 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 cubierta. La ubicación de estos sistemas será la más favorable posible con respecto a la orientación e inclinación y se procurará que esté libre de sombras del propio edificio en las horas centrales del día.

definitivo. En cualquier caso, esta modificación alimétrica deberá realizarse para todas las cotas de nivelación de la planta baja diferenciadas de manera que se mantenga la continuidad de forjados marcados en las Fichas.

La consideración de planta baja corresponde a aquella planta definida según los criterios fijados en las NNUU del PG97 y sobre la que se regula el número máximo de plantas de cada ámbito de alturas fijado en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Separación a linderos:

Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos según las condiciones señaladas en el artículo 6.3.13 de la NNUU del PG97. En caso de no producirse el adosamiento, los edificios deberán guardar una separación al lindero igual o superior a H/4, siendo H la altura de coronación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

b. Separación entre edificios de una misma parcela:

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a H/2, siendo H, la altura de coronación del edificio más bajo con un mínimo de ocho (8) metros.

Podrá reducirse el valor de separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- o Cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - o Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables. Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.
- Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 33. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

La edificación podrá ocupar sobre la cota de nivelación de la planta baja el área de movimiento marcada en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada de cada parcela.

Por debajo de la cota de nivelación de la planta baja y dentro del área de movimiento de la edificación se desarrollará la edificación hasta su contacto con la rasante del terreno.

En planta baja rasante se permite la totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que sea totalmente subterránea. La superficie de dichos espacios podrá estar a diferentes niveles.

El espacio interior deberá ajardinarse en al menos el 50% de su superficie. Cuando dicho ajardinamiento se encuentre sobre edificación, se dispondrá de una capa de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

En las parcelas RC.1 y RC.2, el espacio exterior al área de movimiento no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, salvo cerramientos, muros de separación, elementos de control de seguridad o portería, en este caso 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 ocupación.

El desarrollo de la parcela RC.3 se ajustará a las prescripciones de la Comisión de Patrimonio:

20

La tipología edificatoria general es la de edificación en bloque abierto para el residencial y de edificación aislada para las edificaciones de equipamiento privado y público.

Son obras admisibles todas las contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PG97.

Claves de ordenanza

A los efectos de su aplicación, se distinguen cuatro (3) claves de ordenación en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 15.1.6 "La Elipa": Ordenanza que regula el uso de zona verde (ORD.VB), Ordenanza del uso Deportivo (ORD.DB), Ordenanza para el uso de Logística del Transporte (ORD.LT).

SECCION 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO (ORDENANZA RES).

Artículo 30. Consideraciones generales.

Pertenece a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el Plano de Calificación P.03 como RC.1, RC.2 y RC.3.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloque abierto, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

Su uso cualificado es el residencial.

El DOP define en las fichas de determinaciones de ordenación, pormenorizada los parámetros y condiciones generales de la edificación de cada una de las parcelas edificables.

Artículo 31. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables, se definen en el Plano de Calificación P.03:

La parcela RC.1 con uso cualificado residencial colectiva protegida.

La parcela RC.2 con uso cualificado residencial colectiva libre y uso cualificado terciario comercial de pequeño comercio en coexistencia con el uso industrial en su clase de industria general en la categoría de taller doméstico en planta baja.

La parcela RC.3 con uso cualificado residencial colectiva libre y uso cualificado terciario comercial de mediano comercio en coexistencia con el uso industrial en su clase de industria general en la categoría de taller doméstico en planta baja.

Cada una de las parcelas antedichas se consideraran parcelas mínimas insegregables.

Artículo 32. Condiciones de posición de la edificación.

La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está marcada por las alineaciones oficiales, las líneas de fachada, las áreas de movimiento y los ámbitos de alturas máximas en relación con la cota de nivelación de planta baja que se establecen, con sus regulaciones específicas, en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de planta baja y se situará conforme a lo establecido gráficamente en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada de cada parcela.

La cota de nivelación de la planta baja es una referencia alimétrica para determinar las alturas de las edificaciones en los diferentes ámbitos de la parcela que están señalados en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada. Esta cota de nivelación podrá modificarse en el proyecto de edificación en más o menos 30 cm para ajustes de alturas de pisos del proyecto de edificación y la cota natural del terreno

La altura libre de piso mínima en todos los edificios del ámbito será de:

Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas de piso.

Para la altura libre mínima de piso se estará en lo dispuesto en el artículo 6.6.13 de las NNUU del PG97.

d. Salientes y vuelos.

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 de las NNUU del PG97.

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

e. Cubiertas.

Las cubiertas de la edificación en altura no podrán dejar al descubierto ningún elemento que no sean las chimeneas, casetes de ascensores con la altura que determine la normativa técnica y de seguridad, placas solares, fotovoltaicas y antena, debiendo cubrirse visualmente con planos inclinados o verticales y horizontales de celosía o construcción ligera metálica, el resto de las instalaciones. 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. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos de proyecto e integrados en la imagen general del edificio. Está permitida la construcción de edificación deportiva al aire libre.

Artículo 36. Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el capítulo 6.10 de las NNUU del PG97 en todos aquellos aspectos no regulados en los siguientes apartados, sin perjuicio de las Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico y Natural establecidas en las NNUU.

a. Fachadas.

Todas las fachadas del edificio serán de la misma calidad constructiva no existiendo paramentos que desmerezcan del conjunto.

No se fijan condiciones para la composición general de las fachadas, para el tamaño y proporción de los huecos y macizos. Tampoco se establecen limitaciones específicas sobre materiales, colores, carpintería, persianas, vidrios y elementos volados de dichas fachadas.

b. Instalaciones en fachada.

No podrán instalarse en fachada ningún elemento adicional, en especial aparatos de aire acondicionado, antenas de TV, radio, parabólicas, etcétera.

No se admiten tuberías superpuestas a los planos de fachada. Tanto las acometidas de gas, electricidad, telefonía, así como bajantes quedarán ocultas en el interior de la fachada, sin perjuicio del cumplimiento de sus reglamentaciones específicas.

c. Planta baja comercial.

En el caso de que el proyecto general del edificio contemple el diseño de 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.

21

La Comisión recomienda que el plano de fachada del edificio residencial más largo prevea un zócalo comercial continuo y tenga alguna partición o quiebro del cuerpo superior para evitar el exceso de contigüedad que produce el volumen planteado sobre el entorno.

Artículo 34. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable se realizará de conformidad con el Capítulo 6.5 de las NNUU del PG97.

Las condiciones particulares de estas normas fijan para cada parcela la superficie total edificable y su materialización en los usos cualificados residencial, terciario comercial y deportivo privado, indicando de forma específica la intensidad de uso en cada parcela.

Artículo 35. Condiciones de volumen y forma.

Las condiciones de volumen y forma son las resultantes de la aplicación de las condiciones geométricas fijadas en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada.

Serán de aplicación, además, las condiciones recogidas en el capítulo 6.6 de las NNUU del PG97 en todos aquellos aspectos no regulados en los siguientes apartados.

a. Altura de la edificación.

La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja de cinco (5) plantas y diez y nueve cincuenta metros. (19,50).

Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

La altura máxima de coronación de los edificios del ámbito está fijada en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada, 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 nivelación de la planta baja.

En la indicación de alturas así establecida se señalan los áticos con la especificación de las fachadas en donde se producen los retraqueos de estos, que se podrán ubicar únicamente en las zonas grafiadas a tal efecto en las Fichas.

En este volumen, y en el correspondiente a las plantas bajo la cota de nivelación de la planta baja en cada ámbito, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las NNUU del PG97, debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada parcela.

Se admitirán también por encima de la altura indicada todas las construcciones autorizadas en el artículo 6.6.11 del PG97.

b. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15 del PG97.

Dada la pendiente de las parcelas, e independientemente de la posible existencia de distintas cotas de nivelación de planta baja dentro del mismo bloque, los forjados de las plantas superiores serán continuos para la totalidad de la parcela.

La cota de nivelación podrá modificarse en el proyecto de edificación concreto en más o menos 30 centímetros de tal forma que puedan ajustarse las alturas a la cota natural de terreno definitiva. Se realizará para todas las cotas de nivelación del edificio de tal manera que se mantenga la continuidad de los forjados de plantas superiores.

c. Altura de piso y altura libre de piso.

- RC2 el uso terciario comercial en la categoría de pequeño comercio.
- RC.3 el uso terciario comercial en categoría de mediano comercio

Se situará en la planta baja e inferior a la baja, de la edificación residencial de vivienda libre, para facilitar una variedad de usos en la propuesta, debiendo limitarse entonces el uso residencial en dichas plantas al estrictamente necesario para el desarrollo de: accesos peatonales y de vehículos a las zonas comunes de las viviendas, incluyendo en su caso, instalaciones de seguridad, portería, cuartos de contadores, basuras o instalaciones. Zonas comunitarias incluidas en el artículo. 7.3.4 de las NNUU del PG97.

- Uso complementario terciario de oficinas, recreativo y otros servicios terciarios.
- Uso alternativo dotacional.

La edificabilidad mínima de uso terciario en cada parcela está fijada en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada.

- b. Usos compatibles en parcelas residenciales.

i. Usos asociados: Se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NNUU del PG97.

- ii. Usos complementarios:

Terciario: Oficinas, comercial, recreativo y otros servicios terciarios en planta baja y planta primera.

Dotacional: en planta baja y planta primera.

- iii. Uso alternativo:

Terciario: Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo

Dotacional en edificio exclusivo

- c. Usos autorizables en parcelas residenciales.

Industrial: en edificio exclusivo

Terciario: comercial, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo

SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO PRIVADO. (ORDENANZA DP).

Artículo 39. Consideraciones generales.

Se aplicará esta ordenanza a la parcela grafiada con dicho código en el Plano de Calificación P.03 como Deportivo privado (DP).

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso cualificado es el deportivo, con categoría de uso según su implantación territorial de deportivo privado.

Las condiciones particulares que debe cumplir la edificación de cada una de las parcelas edificables de uso deportivo privado son las recogidas en el Capítulo 7.9 de las NNUU del PG97.

El DOP define en las Fichas de determinaciones de ordenación pormenorizada los parámetros y condiciones generales de la edificación existente.

22

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 materiales y composición.

- d. Rótulos.

No podrán 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 oculten las instalaciones, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas. No obstante, se estará a lo regulado en la normativa vigente.

- e. Toldos.

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

- f. Acondicionamiento en superficie de los espacios libre privados.

A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará con carácter general a lo regulado en el artículo 6.10.20 de las NNUU del PG97, así como en los especificado en el artículo 34 "Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación" de estas normas.

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 juego infantiles.

- g. Cerramientos

Los cerramientos de parcela cumplirán las determinaciones del artículo 6.10.17 de las NNUU del PG97.

Se admite que el zócalo macizo pueda alcanzar una altura de dos metros. Por encima de esta altura el cerramiento deberá ser vegetal.

Los cerramientos que no separen propiedades privadas de zonas de dominio público solo podrán consistir en bastidores metálicos o setos vegetales vivos, de un máximo de tres metros de altura. Cuando por razones de diferencia de cota resulte imprescindible la creación de muros de contención en los linderos interiores de las parcelas, se dispondrá sobre la superficie de dicho muro un tratamiento vegetal, con el fin de minimizar su impacto visual sobre la parcela más deprimida.

Artículo 37. Condiciones de sostenibilidad.

Se cumplirán todas las prescripciones del Capítulo IV. Condiciones ambientales y criterios de sostenibilidad, aplicables a la edificación y la urbanización interior de las parcelas.

Artículo 38. Condiciones particulares de los usos.

- a. Usos cualificados.

a.1. El uso cualificado característico del APE es el residencial y son usos cualificados no característicos el deportivo privado y el terciario comercial.

a.2. En las parcelas residencial colectivo de vivienda libre RC.2 y RC.3 se establece la implantación del uso terciario comercial como uso cualificado, en coexistencia con el uso industrial en su clase de industria general en la categoría de taller doméstico, de acuerdo a las condiciones del capítulo 7.6 de las NNUU del PG97, seguirá los siguientes criterios:

- b. Equipamiento de nivel básico (EB): Parcela calificada de dotacional servicios colectivos en su clase de equipamiento, nivel básico. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.10 de las NNUU del PG97. Red pública local de equipamientos sociales.
- Se podrá implantar en ella cualquiera de las categorías de uso equipamiento definidas en el artículo 7.10.1 de las NNUU del PG97.
- La parcela de equipamiento se regulará según las condiciones de la norma zonal 5 grado 2.
- La ocupación en plantas sobre rasante se define en función del área de movimiento reflejada en la Ficha de ordenación pomenorizada de la parcela EB
- c. Dotacional para la vía pública local (RL-VPL): Parcela calificada de dotacional del uso para la vía pública secundaria, en su clase de red viaria. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.14 de las NNUU del PG97. Red pública secundaria.
- Cumplirá además la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES AMBIENTALES Y CONSIDERACIONES INFORMES SECTORIALES.

Se incorporan las determinaciones, condicionantes y consideraciones ambientales contenidas en los informes recabados a través de las consultas expuestas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética y por las Administraciones Públicas y organismos afectados para el desarrollo y ejecución de la MPG para la creación del APE 11.16 "Antiguo Estadio de San Miguel" para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

A.- MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO.

1. Afeción a cauces públicos.

Las actuaciones que se incluyen en la documentación aportada no suponen afeción directa a cauces de dominio público hidráulico o zonas asociadas, por lo que no es necesario obtener autorización de este Organismo.

2. Existencia del recurso hídrico.

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.

En la actualidad existe una red de abastecimiento bajo la calle de la Verdad y la calle de Zarco Hermanos, a las que está previsto que se realice la conexión de la red de abastecimiento del ámbito mediante cinco conexiones. No consta la existencia de otros aprovechamientos con destino a abastecimiento a la población inscritos en el ámbito de actuación.

23

Artículo 40. Condiciones de parcela.

Es la parcela calificada de Deportivo Privado (DP) en el Plano de Calificación P.03. Se considera parcela mínima insegregable.

La superficie de la parcela es de 12.254,60 m².

Artículo 41. Regulación.

La parcela calificada como Deportivo Privado se regula en función del tamaño del ámbito calificado:

Ocupación de la edificación máxima del 50%

Este DOP fija la superficie edificable máxima asignada a la parcela en 5.556,44 m²e.

La edificación actual cumple con dichos parámetros.

El resto de los parámetros formales, cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7.9 de las NNUU del PG97, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en el artículo 7.7.5 de las NNUU del PG97.

Se cumplirán las prescripciones de la Comisión de Patrimonio (CPPHAN), para la Parcela Deportivo Privado.

"En la calle que linda con el cementerio, se eliminará el aparcamiento en batería para ajardinarlo.

El parking de la zona dotacional se acondicionará con ajardinamiento o arbolado, para conectarlo con los otros espacios verdes existentes."

Las condiciones de volumen y forma son las resultantes de la aplicación de las condiciones geométricas fijadas en las Fichas de determinaciones de ordenación pomenorizada.

SECCIÓN 4. GARAJE APARCAMIENTO.

Artículo 42. Condiciones del garaje aparcamiento.

A todos los efectos, serán de aplicación en este APE las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las NNUU del PG97.

SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REDES PÚBLICAS.

Artículo 43. Regulación de redes públicas.

Serán de aplicación en este APE las determinaciones recogidas en las NNUU del PG97 para las parcelas definidas como redes públicas en el Plano de Calificación P.03:

- a. Red Local de Zonas Verdes (RL-VB): Parcela calificada de dotacional servicios colectivos en su clase de zona verde, nivel básico. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.8 de las NNUU del PG97. Red pública local de zonas verdes y espacios libres.

3.1. Condicionantes generales.

Las captaciones de aguas, tanto superficiales como subterráneas, para el desarrollo de cualquier actividad depuradas, 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.

La red de saneamiento propuesta para el ámbito es unitaria, coincidiendo con la red municipal existente en el entorno. El caudal de aguas residuales generadas por el APE 11.16, en función de los usos, se estima en un caudal medio diario de 167,54 m³/día (1,94 l/s) y un caudal punta de 5,33 l/s.

El caudal de aguas pluviales para un período de retorno de 10 años, a recoger y evacuar de la superficie del ámbito, una vez urbanizado, en la situación futura, es de 0,514 m³/s.

El destino de las aguas residuales y de las aguas pluviales recogidas en el ámbito de la MPG a través de la red unitaria municipal es la EDAR Butarque, donde se realiza la depuración de las aguas de saneamiento que pertenecen a esta cuenca vertiente del distrito de Carabanchel, donde se sitúa el ámbito.

En relación a los vertidos, 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.

4.1. Condicionantes generales.

a. Carácter separativo de las redes de saneamiento.

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

b. 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.

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.

B.- CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA. DIRECCIÓN GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

1. Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid:

1.1. Respecto a la depuración de aguas residuales.

Los vertidos de aguas residuales generados por el ámbito APE 11.16 podrán ser depurados en el Sistema Madrid.

1.2. Respecto a la red de saneamiento.

La incorporación de los vertidos se realizará a colectores de la red municipal, gestionada por Canal de Isabel II, S.A., existentes en las calles de Zarco Hermanos, Josefa Fernández Buterga, La Verdad, y con capacidad suficiente para admitir el vertido, además de al nuevo colector de diámetro mínimo 400 mm, a ejecutar por el nuevo vial propuesto que unirá la calle de Zarco Hermanos con la calle de La Verdad y que conectará al colector existente en la calle de La Verdad.

El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito APE 11.16 cumplirá tanto con los requisitos técnicos desarrollados 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 como con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020); debiendo obtener, igualmente, tanto la Conformidad Técnica del Ayuntamiento de Madrid como de Canal de Isabel II, S.A. Para la obtención de la Conformidad Técnica de esta Empresa Pública, el promotor de la actuación deberá remitir el Proyecto a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la citada tramitación.

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

2. Conexión a la red de abastecimiento.

Una vez aprobada definitivamente la MPG, el promotor de la actuación solicitará informe de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior a Canal de Isabel II, S.A., adjuntando los

5. Respeto del informe de la Dirección General de Urbanismo.

El análisis y valoración de la MPG se realizará cuando posteriormente, en su caso, se eleve el expediente completo a esa Dirección General de Urbanismo a efectos de informe para su aprobación definitiva, conforme a las competencias establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6. Respeto del informe de la Dirección General de Salud Pública.

Para minimizar los impactos negativos durante la fase de obras debidos a los movimientos de tierras, la presencia de maquinaria pesada, etc... que dan lugar a emisión de partículas y polvo, así como, potencial proliferación de plagas urbanas es necesaria la implantación de las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs), de tal forma que limiten las emisiones a la atmósfera. Éstas se extremarán en las zonas residenciales próximas y principalmente, en establecimientos vulnerables (centros sanitarios, educativos, sociales...) localizados en un área de influencia de 500 metros (E). Centro Cultural de Fernando Lázaro Carreter, Colegio público Perú, parque de Comillas, instalación deportiva básica de Mercedes Arteaga, equipamiento centro de atención de puente de Toledo, mercado de San Isidro, etc.).

Existe un solar en el que se han producido vertidos puntuales de tierras y residuos inertes, es previsible que existan materiales con amianto por lo que, antes del comienzo de cada trabajo con exposición al amianto, se elaborará un Plan con las medidas, que sean necesarias para garantizar la seguridad y salud de los trabajadores que vayan a llevar a cabo las operaciones. El citado Plan de trabajo, elaborado por empresas especializadas e inscritas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA), será analizado y, si procede, aprobado, por el Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo, organismo competente en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las normas generales de urbanización y los requisitos relacionados con la red de abastecimiento de agua de consumo humano propuesta para la nueva zona, el proyecto técnico de distribución deberá ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Conforme a esta norma, si la construcción de nueva conducción tuviera una longitud mayor de 500 m, deberá contar con los correspondientes informes sanitarios vinculantes, el primero de ellos con carácter previo a la construcción/remodelación y posteriormente, a la puesta en funcionamiento, quedando condicionado el suministro de agua a dicho informe, por lo que, para la nueva red de distribución, se solicitará su emisión a la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Subdirección General de Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental, Área de Sanidad Ambiental).

Respecto a las zonas verdes y espacios públicos, se deberá tener en cuenta el potencial impacto para la salud de usuarios y población en general por episodios por plagas y/o vectores transmisores de molestias y enfermedades al hombre, asociado al desarrollo del mismo. Se gestionará adecuadamente el riego, evitando el encharcado y humedad excesiva, utilizar plantas poco susceptibles a plagas... También será recomendable prescindir de jardines verticales en aquellos establecimientos con población vulnerable.

La selección de especies ornamentales no anemófilas es un factor determinante para minimizar la exposición de la población al polen, deberá tenerse en consideración en la selección de dichas especies,

25

datos urbanísticos finalmente aprobados. No obstante, para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

a. Una primera conexión al este de la actuación, en la tubería existente de diámetro 150 mm y Fundación Dúctil (FD), que discurre por la calle de La Verdad, a la altura de la calle de Miguel Soriano.

b. Una segunda conexión al oeste de la actuación en el testero existente de la tubería de 100 mm y FD que discurre por la calle de Zarco Hermanos.

Ambos puntos de conexión deberán quedar unidos mediante una conducción de 100 mm de diámetro y FD a ejecutar por el nuevo vial propuesto que unirá la calle de Zarco Hermanos con la calle de La Verdad.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito recogerá las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

3. Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.

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

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas.

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para las zonas verdes de uso público del APE 16.11, actualmente, no existen en las inmediaciones de la actuación redes de riego con agua regenerada desde las que atender la demanda de agua de esas zonas verdes. Por tal motivo, transitoriamente, el suministro de agua para riego se realizará desde las nuevas redes a ejecutar por el promotor.

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

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

4. Respeto del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

La MPG se encuentra dentro de la Zona Arqueológica y Paleontológica Terrazas del Manzanares, declarada Bien de Interés Cultural por Decreto 113/1993, de 25 de noviembre e incluida en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, con el código CM/079/0797, será necesario realizar un estudio de afección al patrimonio histórico en el ámbito.

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 (OGPMU), 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.

7.2. 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.

7.3. En lo que respecta a las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables del título VI de la OCAS, se establecen las siguientes medidas adicionales a las recogidas en la modificación:

a. Conforme al artículo 43 de la OCAS los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un estudio específico en el que se analice la demanda energética del ámbito y se determinen las medidas necesarias, adaptadas a las capacidades y necesidades del ámbito, considerando los factores bioclimáticos, la electrificación de la demanda para reducir las emisiones de gases contaminantes y el aprovechamiento de energías renovables, mediante la habilitación de espacios para su generación y almacenamiento distribuido.

En función de los resultados obtenidos en dicho estudio, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán las exigencias complementarias necesarias, adaptadas a las posibilidades y necesidades del ámbito, conforme al artículo 43 de la OCAS.

b. Los proyectos de edificación y 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 que se alcanza el nivel más alto de calificación energética posible, conforme al artículo 44 en coherencia con el artículo 43 de la OCAS.

c. 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. 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.

26

el uso de aquellas que no contribuyan a la emisión de polen alergeno que pueda afectar a la salud (alergias y asma) de la población que frecuenta esos espacios, principalmente en la población escolar y de mayores.

Así, se recomienda, en la medida de lo posible, se eviten la plantación de olivo, plátano, arizónicas y cipreses. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata(Mimosa, acacia, acacia francesa), que son altamente alergénicas.

En la presente propuesta, sería de interés su interconexión con el "Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente" y fundamentalmente, con su área temática: "6.14. Ciudades Saludables", en la que se proponen líneas estratégicas que tienen como misión mejorar la calidad del hábitat y disminuir los riesgos ambientales de las ciudades en la salud de las personas.

Desde la perspectiva de salud pública habría que promover proyectos de innovación social, llevados a cabo por las comunidades a favor de los mayores y personas desfavorecidas. Un buen ejemplo es la implantación de proyectos relacionados con la adquisición y rehabilitación de viviendas sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables, como son los Conjuntos Residenciales o los co-housing senior... para población con baja renta, y que tengan en cuenta la transversalidad en las edades y las situaciones, en consonancia con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS) y el II Plan de acción denominado "Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023".

7. Respeto del Informe de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

7.1. En cuanto a la fase de obras, con el objeto de minimizar los impactos al medio ambiente y evitar molestias inducidas a los usuarios del propio ámbito y de ámbitos colindantes, en cada proyecto se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto para las descritas en esta modificación, como para las propuestas a continuación:

a. Todos los proyectos deberán incluir un plan de obras con 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, olores y otros contaminantes a la atmósfera, así como las molestias por ruidos se deberán incluir en el plan de obras, las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la 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 se redacta tal y como se indica en NNUJ. Este plan contemplará las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de

de generación de energía eléctrica solar fotovoltaica para autoconsumo o generación distribuida con una potencia nominal mínima de 10 Kw en los casos y condiciones establecidas en el artículo 47 de la OCAS.

i. Conforme al artículo 45 de la OCAS en los aparcamientos se instalarán las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos, como se recoge en las NNUU.

Se recomienda planificar la instalación de cubiertas fotovoltaicas en el aparcamiento en superficie de la zona dotacional. Estas infraestructuras supondrán los siguientes beneficios:

Un mejor aprovechamiento del suelo generando energía eléctrica renovable para los vehículos y resto de usos en el entorno próximo.

Evita el sobrecalentamiento de los vehículos y el pavimento, disminuyendo el efecto isla de calor y ahorrando energía.

7.4. Los proyectos de urbanización y edificación del ámbito deberán incorporar medidas para la protección del medio ambiente y el ahorro de agua. Se deberán instalar los dispositivos necesarios para garantizar el cumplimiento de los artículos 11 y 12 de la OGUEA.

En lo que respecta a las soluciones de drenaje para los espacios libres de parcela y zonas verdes que se implementarán, 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.

Se recomienda que la dotación de depósitos de bicicletas o vehículos de movilidad urbana cero emisiones propuesta se ubique en áreas cubiertas, no computables a efectos de edificabilidad y dotadas de las necesarias condiciones para guarda y custodia, con una dotación mínima de una plaza por cada vivienda en edificios residenciales y una plaza cada 100 m² para dotacionales.

7.5. Durante la fase de obras, deberán observarse las siguientes medidas:

- a. Establecimiento de un Plan de Vigilancia Ambiental.
- b. Comprobación de la adecuación de la maquinaria utilizada en las obras a lo dispuesto en el RD 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.
- c. Evitar trabajos en horario nocturno.
- d. Establecer siempre que sea posible las actividades más ruidosas (descargas, trabajos auxiliares, etc.) fuera de las horas de descanso nocturno.

27

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 CTE HE-0 conforme al artículo 43.

d. En lo que respecta a la generación distribuida y uso de energías renovables, se favorecerán sistemas de autoconsumo compartido, como las comunidades energéticas.

Se destinará como mínimo una superficie equivalente al 50% de la ocupación de la parcela para la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar, que se situarán preferentemente 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, ACS e iluminación mediante:

Optimización de los sistemas, evitando en todo caso los equipos de combustión, siendo recomendable el uso de sistemas basados en bombas de calor híbridos con energía solar fotovoltaica y geotermia, tal y como se recoge en el Documento Ambiental Estratégico.

Las instalaciones de climatización deberán garantizar el cumplimiento del Título I de la OCAS y del artículo 11 del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) en lo que respecta a la calidad de aire en el interior y calidad térmica del ambiente (en usos terciarios y edificios dotacionales).

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.

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

f. 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.

g. 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.

h. 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.

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 de la OCAS.

A este respecto, se recomienda establecer como condición particular de la edificación incluir para las edificaciones con uso residencial privado de nueva construcción la incorporación de sistemas

potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

13. 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.

C.- ÁREA DE GOBIERNO DE MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

• DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD.

1. Se incluirá un análisis de la movilidad peatonal y ciclista.
2. Se incluirá, una tabla con los niveles de congestión circulatoria (I/C) de todas las vías afectadas del entorno indicando la intensidad en hora punta y la capacidad considerada para cada una.
3. Se establecerán medidas complementarias.
4. En cuanto a los sentidos de la calle Zarzo Hermanos, consideramos que tenga toda la calle un único, la entrada por la calle Fernando González y la salida por la calle Belmonite de Tajo, con ello mejoramos los movimientos de los vecinos.
5. Se adjunta esquema funcional de la calle Zarzo Hermanos, para una mejor distribución de los movimientos.

• DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DEL AGUA Y ZONAS VERDES. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES Y ARBOLADO URBANO.

1. Hidrantes contra incendios.

Los hidrantes contra incendios son elementos de seguridad recogidos en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

Si el ámbito de la ejecución o sus ocupaciones temporales de la obra afectan a hidrantes contra incendios, en el proyecto se redactará e incluirá un anexo o anejo reflejando tales circunstancias, debiendo tener el documento que se incluya valor contractual para el adjudicatario de las obras.

El redactor responsable del proyecto deberá considerar si en el ámbito de la obra hay afectación directa (levantados, demoliciones o variación de la cota del pavimento) o indirecta (ocupaciones temporales) a los hidrantes contra incendios.

Además, habrá que tener en consideración que la modificación o construcción de nuevos viales puede afectar al régimen de distancias marcado en el RIPCI (RD 513/2017), 100 metros máximo a cualquier punto de alineación de fachada de parcela y 200 metros de distancia máxima entre hidrantes. En todo caso, si la obra contemple la demolición y reconstrucción de aceras deberá contemplarse también el cumplimiento del régimen de distancias indicado para el caso anterior.

28

8. Respeto del Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Respecto de los residuos, si puntualmente se detectara la presencia histórica de estos, con el fin de asegurar su carácter y tipología, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y, en el supuesto de detectarse indicios de contaminación o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación.

En cuanto a la gestión de los residuos, ésta se llevará a cabo de acuerdo con 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.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

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

Dado que no se produce superación de niveles para una zona residencial ni en la actualidad ni en fase post-operacional en ninguno de los periodos no se ha considerado necesario la propuesta de medidas correctoras.

No obstante, se velará por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

10. Protección del Arbolado Urbano.

Como ya se ha señalado en epígrafes anteriores, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

11. 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.

12. Tráfico y movilidad.

Se garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y

Por otro lado, en obras de nueva planta o remodelaciones que impliquen demoliciones de bases de hormigón, variación de alineaciones de bordillo deberán contemplar la sustitución de hidrantes que no cumplan con la norma UNE-EN 14339. Solo se excluirá de esta última circunstancia el proyecto de obra que contemple únicamente la sustitución del pavimento peatonal o capa de rodadura, por otro del mismo espesor sin que se contemple de manera general la demolición de la base del hormigón.

Si se prevé la desinstalación de hidrantes o sus válvulas de corte durante la ejecución de las obras, también se deberá indicar en el anexo, debiendo además comunicarse al Canal de Isabel II (CYII) cuando el desmontaje afecte a la red de distribución de agua.

Este anexo incluirá cada situación relativa a los hidrantes, que se precisen:

- a. Afeción de hidrantes por ocupaciones temporales.
- b. Variación de la cota del pavimento
- c. Cumplimiento del régimen de distancias entre hidrantes y a alineación de fachadas.
- d. Puesta en normativa (UNE-EN 14339) de hidrantes contra incendios.

Específicamente se deberá indicar en el anexo que se cumple con el RD 513/2017.

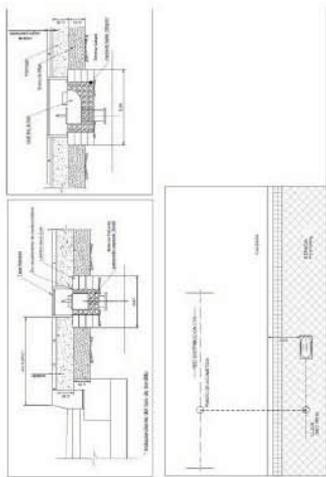
En la instalación de nuevos hidrantes o reforma de los existentes, la infraestructura del hidrante incluirá una llave de corte, que formará parte de la infraestructura del CYII y por tanto será el responsable final de la misma debiendo estar prevista la recepción tras la finalización de las obras. Dicha válvula se instalará en espacios peatonales, en ningún caso en bandas de aparcamiento, para poder garantizar la accesibilidad de toda la infraestructura del hidrante al Servicio de Extinción de Incendios.

La empresa instaladora de los hidrantes deberá cumplir los requisitos estipulados en el "Capítulo III, Sección 1ª Empresas Instaladoras" del RD 513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba Reglamento de instalaciones de protección contra incendios. Es decir, deberá modificar o instalar los hidrantes, empresas con la capacitación establecida por alguna de las Comunidades Autónomas, debiéndose solicitar como solvencia técnica en caso de ser ejecutado directamente por la empresa adjudicataria de las obras o bien tenerse en cuenta dicha circunstancia en el caso de la subcontratación de los trabajos.

En el caso que hubiese hidrantes en la zona directa de afeción de obras y fuese modificada la cota de aceras, afectará a la estructura hidráulica de los hidrantes, por lo que deberá preverse en proyecto, no sólo modificando la carcasa o arquetas de los hidrantes, sino que deberán incluirse las piezas y modificaciones necesarias que hagan que la boquilla de los hidrantes quede a la altura normalizada marcada por el Ayuntamiento de Madrid. Estas posibles modificaciones deberán incluirse en el Anejo específico de hidrantes solicitado.

La distancia del conjunto, válvula del CYII y el hidrante deberá separarse de la calzada al menos 80 cm.

Se adjunta ficha provisional con los planos de Normalización de Elementos Constructivos (NEC) sobre instalación de hidrante que deberán ser incluidos en el documento Planos del proyecto:



Se indicará en proyecto que las tapas de los hidrantes y sus válvulas cumplirán con la normativa UNE-EN 124

Por uniformidad en todo Madrid las tapas de los hidrantes cumplirán con la clase C-250, excepto que el hidrante se ubique en zonas de templado de tráfico, en cuyo caso cumplirán con la clase D-400.

En cumplimiento con el RIPCI se deberá indicar en proyecto como prescripción obligatoria y contractual la siguiente información:

"Durante la ejecución de las obras si hubiese afeción a hidrantes contra incendios existentes la empresa deberá cumplir:

Antes del inicio de la ejecución de la obra la empresa responsable deberá comunicar que hidrantes quedarán inaccesibles para su uso por el Departamento de Extinción de Incendios.

En dichas comunicaciones se deberá señalar como mínimo: Obra autorizada con número de expediente y el plazo de la obra completa y periodo de tiempo con fechas determinadas de la afeción de dichas obras sobre los hidrantes."

En todo caso, en obras donde se contemple no solo la sustitución de la capa de rodadura, sino la demolición de bases de hormigón en pavimentos deberá contemplarse en el proyecto la sustitución de los hidrantes tipo RRG de la Normalización de Elementos Constructivos (fichas RR.8, RR.9), así como del resto de hidrantes tipo CV (ficha RR.10) que no cumplan con la especificación de la norma UNE-EN 14339.

2. Fuentes de beber.

El redactor del proyecto deberá considerar si en el ámbito de la obra hay afeción directa (levantados, demoliciones o variación de la cota del pavimento) o indirecta (ocupaciones temporales) a las fuentes de beber.

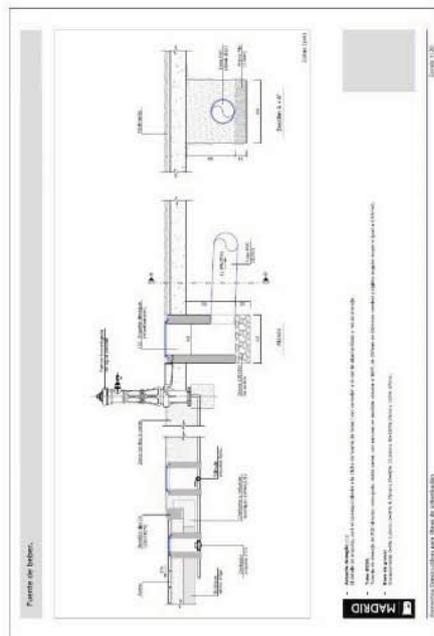
k. El accionamiento del grifo o pulsador será del tipo temporizador, que corte el suministro de agua transcurridos 15" máximo desde que se deja de accionar.

l. Salvo las acometidas directas a contadores del CVII con distancias menores de 10 metros, será obligatorio realizar un análisis completo de potabilidad de las nuevas fuentes de beber proyectadas en obra. Dicho análisis será realizado por un laboratorio acreditado por la norma UNE-EN ISO/IEC 17025 y cumpliendo con el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios de la calidad del agua de consumo humano y la norma UNE-EN ISO 5667-3:2004 "guía para la conservación y manipulación de muestras".

Se indicará en proyecto que las tapas y sus válvulas cumplirán con la normativa UNE-EN 124;

Por uniformidad en todo Madrid las tapas de las arquetas cumplirán con la clase C-250, excepto que se ubique en zonas de templado de tráfico, en cuyo caso cumplirán con la clase D-400.

En el documento de Planos del proyecto se incluirán planos de detalle en los que deberán aparecer las fichas provisionales adjuntas:



30

En estos casos en la redacción del proyecto se incluirá en anexo o anejo independiente estas circunstancias, contemplando específicamente cada situación, como son ocupaciones temporales, la modificación de estos elementos, actualización a normativa o la instalación de nuevas fuentes.

Si hay nuevas instalaciones o remodelaciones se deberá cumplir con la legislación vigente (Orden VIV/561/2010 y/o Orden TMA/851/2021) y los criterios establecidos por el Ayuntamiento (nuevas fichas NEC que se adjuntan, acometidas independientes o separación de usos de la acometida desde el contador, saneamiento mínimo 315 mm). Al menos se deberá considerar la modificación de la ubicación de aquellas fuentes de beber existentes si con el estado final de la obra las mismas pudieran suponer un incumplimiento de la accesibilidad de la misma o del itinerario peatonal.

Se considerará para su cumplimiento los siguientes apartados:

- a. Deberá ser coherente la información presentada entre la Memoria, Anexo o Anejos con las mediciones y presupuesto.
- b. Debe cumplir con la normativa de accesibilidad universal (Orden VIV/561/2010 y/o Orden TMA/851/2021, de 1 de febrero y 23 de julio respectivamente, por las que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados).
- c. Debe disponer de una llave de corte de agua junto a cada fuente de beber.
- d. La conexión a la red de agua potable nunca se realizará a las redes de riego o red de bocas de riego. La conexión debe ser directa desde el punto de suministro y contador, sectorizado en todo caso de la red de riego.
- e. Se deberá especificar claramente el tipo y conexión a la red de alcantarillado o sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS).
- f. En caso de conexión a la red de drenaje (SUDS) incluirá arqueta arenosa equipada con geotextil y accesible para su limpieza periódica, de al menos 62x62x65 cm y tubería de conexión de al menos 315 mm de diámetro.
- g. En caso de conexión a red de alcantarillado, mediante arqueta arenosa accesible para la recogida de agua de al menos 62x62x65 cm y tubería de conexión de al menos 315 mm de diámetro.
- h. Los modelos de fuentes deberán estar normalizados, homologados o singularizados por el Ayuntamiento de Madrid.
- i. La tornillería de las fuentes será del tipo Torx o similares (no habituales en mercado), de tal manera que no sean manipulables.
- j. En las fuentes se incluirá un recubrimiento con aislante térmico en tuberías interiores de suministro de agua, debiendo considerarse este aspecto en los apartados de Memoria, anexos, anejos y Presupuesto y Mediciones.

En caso de que las nuevas instalaciones o en su caso las modificaciones de las fuentes de beber no puedan cumplir con lo anteriormente establecido, se suprimirán dichas actuaciones del proyecto, siempre y cuando no supongan el incumplimiento de la accesibilidad de la fuente de beber o del itinerario peatonal.

Se deberá indicar en el proyecto como prescripción obligatoria y contractual la siguiente información:

"Durante la ejecución de las obras si hubiese afectación a fuentes de beber existentes, la empresa constructora deberá comunicarlo al correo: gestionagua@madrid.es"

3. Redes de riego y eficiencia, puntos de suministros.

En caso de existencia de plantación de nuevo arbolado o remodelación o creación de nuevas zonas verdes, se deberá hacer mención del cumplimiento de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua, en especial el consumo de agua de riego (máximo permitido de 2,500 m3/Ha. de zona verde y año) y en lo referente al abastecimiento independiente para cada uso indicado en el proyecto. Por lo que deberán prever las acometidas de agua potable necesarias para la separación de usos (riego/fuentes para beber).

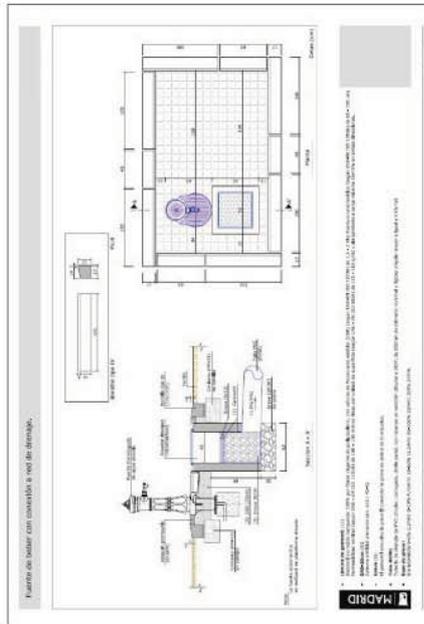
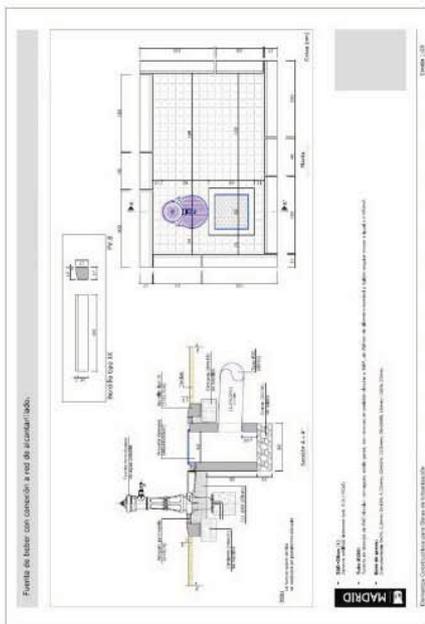
Excepcionalmente, sólo para el caso de fuentes de beber y red de riego de agua potable y de no ser posible la independencia en las acometidas de abastecimiento de estos usos, se contemplará la sectorización desde la misma acometida o contador mediante llaves de corte, de forma que se puedan independizar los diferentes usos.

Todas las acometidas deberán estar en arqueta.

En el caso de conectar las redes de riego a acometidas existentes, se deberá solicitar autorización previa aportando el número de contador, punto de suministro incluido en la arqueta o número de contrato de abastecimiento y ubicación exacta. Además, deberán aportar los usos previstos, sus consumos teóricos y cumplimiento de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua.

En referencia a la eficiencia en redes de riego y de abastecimiento de agua, en el proyecto se deberán incluir los siguientes aspectos:

- a. Los elementos de la red de riego deberán estar dimensionados de acuerdo con las necesidades de la vegetación y las condiciones de abastecimiento, de forma que las pluvio métricas de los emisores de cada sector no superen la capacidad de entrada y el conjunto de sectores con la general de abastecimiento.
- b. Los emisores de riego contarán con válvulas antidrenaje y de bajo alcance para mejorar la eficiencia del consumo, así como estacas de sujeción en las tuberías de goteo.
- c. Se debe procurar agrupar las electroválvulas en una misma arqueta para maximizar la gestión y el mantenimiento de los sistemas de control.
- d. El sistema de riego elegido deberá tener la posibilidad de integrarse en un sistema de telecontrol de riego para su manejo remoto con el fin de aumentar la eficiencia en la gestión del agua, tanto en medios humanos como en consumo de agua. Se evitará en lo posible los programadores alimentados mediante batería, dada la alta contaminación ambiental que suponen, procurando,



5. Documentación que se solicitará en la fase de recepción de las obras.

En la redacción del proyecto y posteriores pliegos se deberá tener en cuenta que en la recepción de obra se solicitará la siguiente información de acuerdo con los elementos incluidos en el proyecto:

Nuevos hidrantes contra incendios serán necesarios que se aporten los siguientes datos:

- a. Documentación del cumplimiento de la norma UNE-EN 14339.
- b. Plano completo de la ubicación de todos los hidrantes.
- c. Coordenadas X e Y ETRS89 de los hidrantes.

En la recepción de nuevas fuentes de beber serán necesarios que se aporten los siguientes datos:

- a. Modelo de fuente.
- b. Tipo de grifo.
- c. Material de la tubería de suministro de agua.
- d. Diámetro de la tubería de suministro de agua.
- e. Características de la conexión al suministro de agua.
- f. Número del punto de suministro y/o número de contrato con el CYII.
- g. Características de la conexión del desagüe: a red de alcantarillado/ a red de drenaje o SUD.
- h. Tipo de tubería de conexión al saneamiento y diámetro.
- i. Plano completo de las instalaciones de las fuentes de beber.
- j. Coordenadas X e Y ETRS89 de la fuente.
- k. Informe del análisis de potabilidad de las nuevas fuentes instaladas.

En la recepción de contratos de agua contratados por las empresas responsables de las obras se solicitará la siguiente documentación:

- a. Puntos de suministro del CYII.
- b. N° de contrato del CYII.
- c. Dirección.
- d. Usos conectados.
- e. Coordenadas X e Y ETRS89.

32

instalar los sistemas convencionales multihilo o los sistemas de dos hilos con decodificadores, para comunicar electroválvulas con el programador.

e. Instalación y automatización de los elementos de corte de suministro de agua de la red general, válvulas maestras y contadores de titularidad municipal para el control del consumo de agua de los diferentes usos (riego, fuentes de beber, edificios adscritos a la zona verde, etc.).

f. Todas las arquetas deberán incluir sistemas antivandálicos que impidan su manipulación por parte de terceros no autorizados.

4. Condiciones particulares en la fase de ejecución de las obras.

Se deberán incluir las siguientes prescripciones en el proyecto:

- a. Las obras no podrán afectar a las acometidas a la red de distribución de agua del Canal de Isabel II Gestión, de hidrantes, fuentes de beber y redes de riego, excepto lo especificado en el proyecto municipal de las obras.
- b. Los hidrantes que no se vean afectados por el trazado de la obra, quedarán permanentemente accesibles para su uso, para el Servicio de Extinción de Incendios.
- c. Las fuentes de beber que no estén afectadas por la obra, ocupaciones de la misma o señalización de seguridad, deberán permanecer en todo momento accesibles al público, cumpliendo con la normativa en vigor sobre la supresión de barreras arquitectónicas.
- d. Estará prohibido el enganche a la red de riego municipal, hidrantes y fuentes de beber para el suministro de agua para la obra, tanto como para el uso como material como para el suministro de agua en casetas de obra. Excepto que sea autorizado expresamente por el Departamento Gestión Consumo Agua en Zonas Verdes y Espacios Urbanos.
- e. Queda prohibido manipular los hidrantes.
- f. Queda prohibido la manipulación de las fuentes de beber.
- g. Queda prohibido usar los desagües de las fuentes para la obra o casetas de la misma.
- h. Los hidrantes desde su instalación efectiva y con carga de agua serán revisados conforme a la normativa vigente.
- i. Se minimizará el uso de agua durante el proceso de la obra mediante la instalación de aparatos de control y regulación del gasto.
- j. Los sistemas automáticos de control del riego se deberán localizar íntegramente en la cartografía final de obra.

5. 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, no siendo vinculante la disposición actual en el plano de Instalación de Media tensión.

• **DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.**

1. En el proyecto de ejecución se deberá incluir el cálculo luminotécnico que abale la propuesta, así como la implantación de unidades luminosas.
2. Las instalaciones de alumbrado público exterior municipales, además de cumplir la reglamentación vigente, deberán cumplir los requerimientos del Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid (PCTG), particularmente el Capítulo 43: Alumbrado Exterior, así como la Normalización de Elementos Constructivos (NEC).
3. Las instalaciones de alumbrado público exterior que podrán incluirse en estos servicios de conservación serán aquellas situadas en vía pública o zona verde pública. Las instalaciones que puedan situarse en zonas de interbloques o espacios en parcelas de titularidad privada no podrán conectarse a la red de alumbrado público municipal.
4. Los proyectos de ejecución que se desarrollen deberán ser presentados para su previa aprobación.

E.- CANAL DE ISABEL II.

1. **Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:**

El incremento del caudal medio de agua para consumo humano que demandaría el ámbito APE 11.16, según las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021) es de 147,9 m³/día (1,71 l/s).

Así mismo, y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3, 2020), el incremento del caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el APE 11.16, es de 129,5 m³/día (1,50 l/s).

2. **Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:**

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General, el promotor de la actuación deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* a Canal de Isabel II, S.A., adjuntando los datos urbanísticos finalmente aprobados. No obstante, para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Una primera conexión al este de la actuación, en la tubería existente de diámetro 150 mm y Fundición Dúctil (FD), que discurre por la calle de La Verdad, a la altura de la calle de Miguel Soriano.
- Una segunda conexión al oeste de la actuación en el testero existente de la tubería de 100 mm y FD que discurre por la calle Zarco Hermanos.

33

f. Copia de la recepción definitiva.

• **DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS DE LIMPIEZA Y RESIDUOS.**

1. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y de Gestión de Residuos (en particular respecto a lo establecido en el Anexo II sobre Características de los locales destinados a la recepción de residuos urbanos), así como el resto de normativa sectorial aplicable.
 2. En el proyecto de urbanización deberá haber detalle suficiente para informar de los asuntos de áreas de equipamientos (infantiles, mayores, circuitos deportivos elementales y canchas) y de mobiliario urbano.
- **DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DEL AGUA Y ZONAS VERDES. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DEL AGUA. DEPARTAMENTO DE ALCANTARILLADO.**
1. Se deberá remitir el proyecto constructivo donde deberán definirse las conexiones a la red y cumplirá la normalización de elementos constructivos, el Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid y la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua.

D.- ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

• **DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.**

En lo relativo al anexo IV Urbanización las determinaciones para la ejecución de la urbanización:

1. El proyecto de Urbanización recogerá detalladamente las actuaciones que se proyecten (vías, zonas verdes, etc.) recogiendo éste 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.
2. En cuanto al plano de alineaciones y rasantes de la 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.
3. El Proyecto de urbanización definirá 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.
4. Los planos de infraestructuras y secciones tipo del A.P.E. son indicativos, no siendo vinculantes en el diseño final que establecerá el Proyecto de Urbanización.

4. Respecto a la depuración y saneamiento de aguas residuales:

La Modificación Puntual deberá cumplir con el informe ambiental de la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura respecto al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y además:

4.1.- Respecto a la depuración de aguas residuales:

El municipio de Madrid depura actualmente sus aguas residuales en el Sistema Madrid, compuesto por varias EDAR gestionadas por Canal de Isabel II, S.A., y situadas en los términos municipales de Madrid, Getafe y Rivas-Vaciamadrid.

Los vertidos de aguas residuales generados por el ámbito APE 11.1.6 podrán ser depurados en el Sistema Madrid.

4.2.- Respecto a la red de saneamiento:

La red de saneamiento interior es de tipología unitaria.

La incorporación de los vertidos se realizará a colectores de la red municipal, gestionada por Canal de Isabel II, S.A., existentes en las calles Zarco Hermanos, Josefa Fernández Buteraga, La Verdad, y con capacidad suficiente para admitir el vertido, además de al nuevo colector de diámetro mínimo 400 mm, a ejecutar por el nuevo vial propuesto que unirá la calle Zarco Hermanos con la calle de La Verdad y que conectará al colector existente en la calle de La Verdad.

El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito APE 11.1.6 deberá cumplir tanto con los requisitos técnicos desarrollados 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* como con las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020)*; debiendo obtener, igualmente, tanto la Conformidad Técnica del Ayuntamiento de Madrid como de Canal de Isabel II, S.A. Para la obtención de la Conformidad Técnica de esta Empresa Pública, el promotor de la actuación deberá remitir el Proyecto a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la citada tramitación.

Igualmente, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de saneamiento del ámbito información sobre la red de saneamiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

34

Ambos puntos de conexión deberán quedar unidos mediante una conducción de 100 mm de diámetro y FD a ejecutar por el nuevo vial propuesto que unirá la calle Zarco Hermanos con la calle de La Verdad.

Se adjunta en el informe un plano con la ubicación del ámbito APE 11.1.6 "Antiguo Estadio de San Miguel", junto con los puntos de conexión indicados y una propuesta orientativa de trazado de la nueva conducción de diámetro 100 mm y de FD a instalar por el promotor de la actuación.

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

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

3. Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

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

Con fecha 4 de mayo de 2011, el Ayuntamiento de Madrid y Canal de Isabel II suscribieron un *Convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público*, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Madrid.

De acuerdo con las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021)*, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas.

En el caso de que se desee suministrar con agua regenerada para las zonas verdes de uso público del APE 16.11, actualmente no existen en las inmediaciones de la actuación redes de riego con agua regenerada desde las que atender la demanda de agua de esas zonas verdes. Por tal motivo, se propone que, transitoriamente, el suministro de agua para riego se realice desde las nuevas redes a ejecutar por el promotor.

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

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

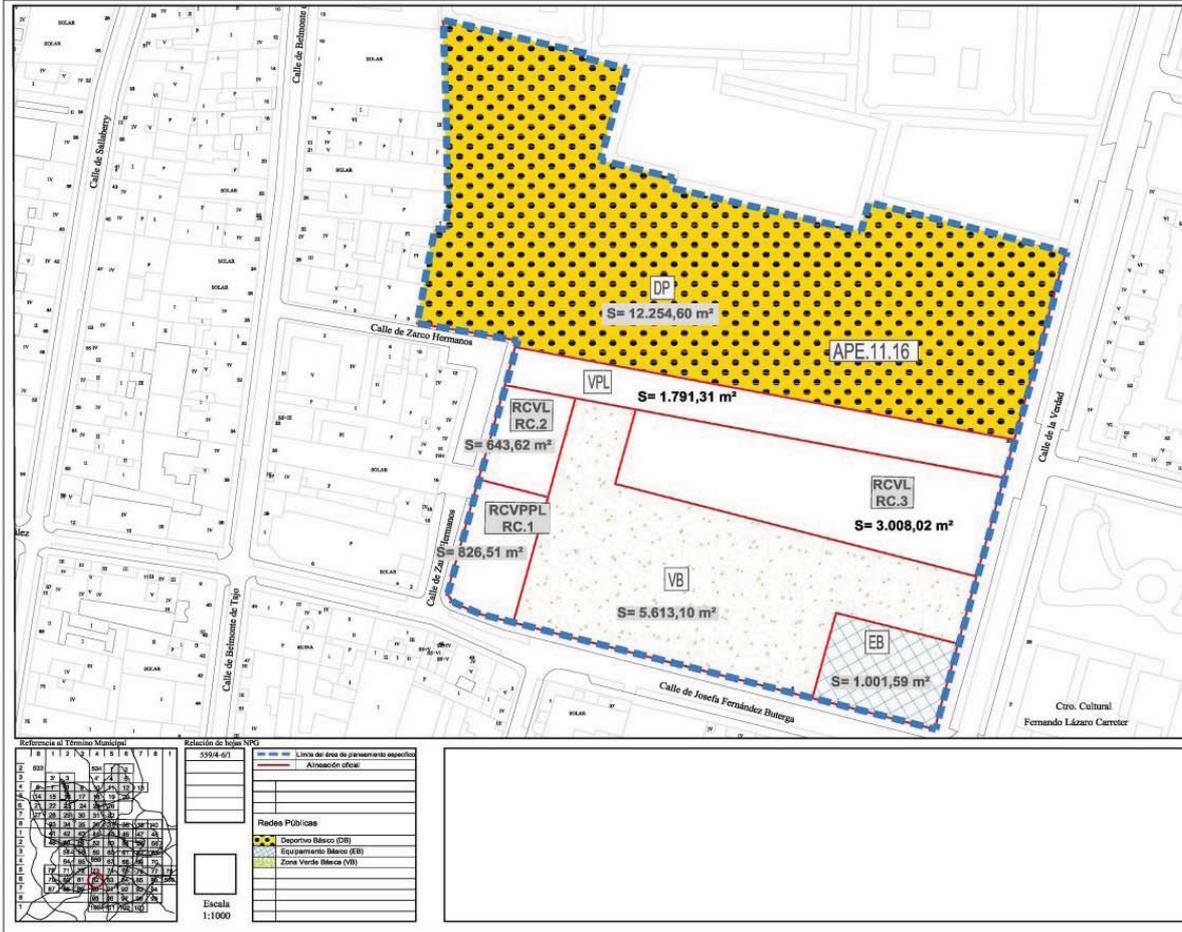
F.- MINISTERIO DE DEFENSA.

Los suelos afectados, y las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el BOE correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid.

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

35

PLANOS DOP



desarrollo urbano MADRID

Plan General de Ordenación Urbana 1997

Área de Planeamiento Específico APE.11.16 Antiguo Estadio San Miguel

Calificación

C

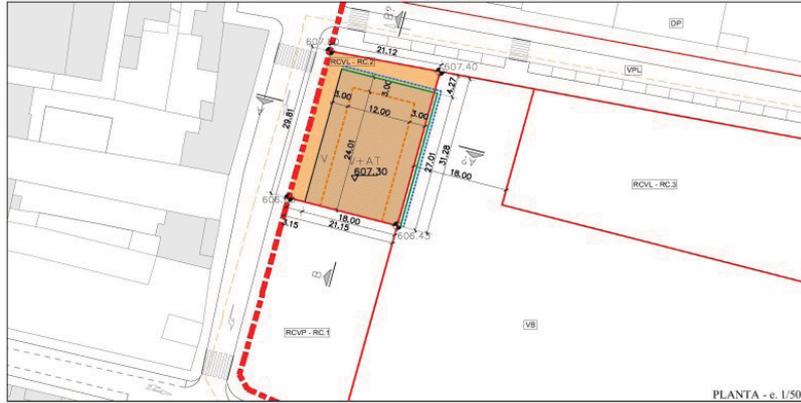


Plan General de Ordenación Urbana 1997

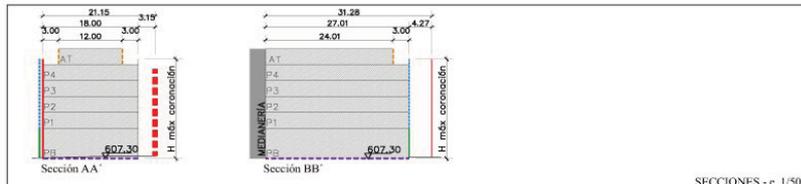
Área de Planeamiento Específico APE.11.16 Antigo Estadio San Miguel

Ficha Ordenación Pormenorizada RC2

CE



NORMATIVA RES	PARCELA RC.2
PARAMETROS GENERALES	
Tipología:	Residencial colectiva libre
Superficie de parcela:	643,02 m ²
Ocupación máxima sobre rasante:	Según área de movimiento
Ocupación máxima bajo rasante:	100%
Superficie edificable residencial colectiva libre:	2.220,00 m ²
Superficie edificable terciario comercial de pequeño comercio:	0,00 m ²
Superficie edificable terciario comercial de pequeño comercio:	280,00 m ²
Número máximo de viviendas:	No se establece
Número máximo de plazas de garaje:	No se establece
Densidad de aparcamiento mínima:	1,5 plazas / 100m ² e
PARAMETROS VOLUMÉTRICOS	
Fondo máximo de edificación:	18,00 m
Número máximo de plantas sobre la cota de nivelación de planta baja:	V+AT
Altura máxima de coronación sobre la cota de nivelación de planta baja:	19,50 m
Mínimo retranqueo alíceo:	3,00 m
USOS	
Uso cualificado característico:	Residencial
Uso cualificado no característico:	Terciario comercial de pequeño comercio
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
La parcela es la definida en el plano PO-02 "Calificación del suelo y alineaciones" y se concede parcela mínima inenajenable.	
CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA	
El plano de ficha especifica las condiciones de posición de la edificación respecto a alineación oficial, áreas de movimiento y cota de nivelación de planta baja.	
OTRAS CONDICIONES	
Condiciones de sostenibilidad: se cumplirán todas las prescripciones del capítulo IV "Condiciones ambientales y técnicas de sostenibilidad" aplicables a la edificación y a la urbanización interior de las parcelas de la Memoria del DOP.	
Alcance al Patrimonio Histórico: se cumplirán las observaciones dictaminadas por la C.P.H.M. y la C.P.H.M. recogidas en la Memoria del DOP.	



605,34	Cota de nivelación de la planta baja (*)	-----	Ámbito de alfileres de la edificación sobre cota de nivelación de la planta baja	
603,00	Cota de nivelación de la planta baja para el ámbito de alfileres en el que se encuentra (*)	-----	Alineación de retranqueo mínimo de alíceo	
603,00	Rasante aproximada	-----	V+AT	Número máximo de plantas
603,00	Límite del ámbito del APE.11.16	-----	RCCL-RC.1	Identificación de parcelas
603,00	Alineación oficial	-----	-----	Garaje privado bajo zona verde blanca
603,00	Alineación oficial con línea de edificación exterior vinculante en planta baja	-----	(*) Las cotes de implantación de la planta baja podrán variar en 0,30m de manera conjunta, según las condiciones definidas en la Memoria del DOP.	Los cambios de altura de la edificación se harán con continuidad de los forjados en colindancia.
603,00	Alineación oficial con línea de edificación exterior vinculante en plantas por encima de la baja	-----	NOTA: Cuando dos líneas son coincidentes se dibujan ligeramente separadas.	
603,00	Área de movimiento	-----		

PO-08- FICHA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA RC.2

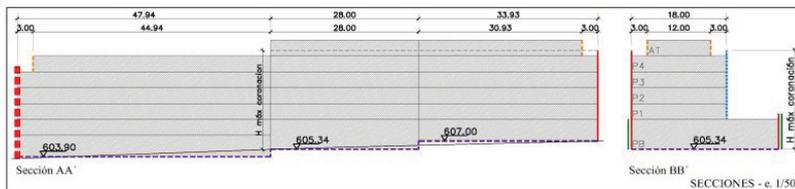
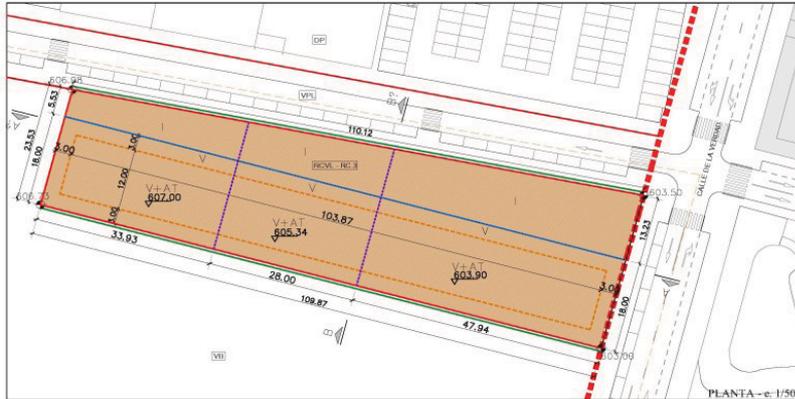


Plan General de Ordenación Urbana 1997

Área de Planeamiento Específico APE.11.16 Antiguo Estadio San Miguel

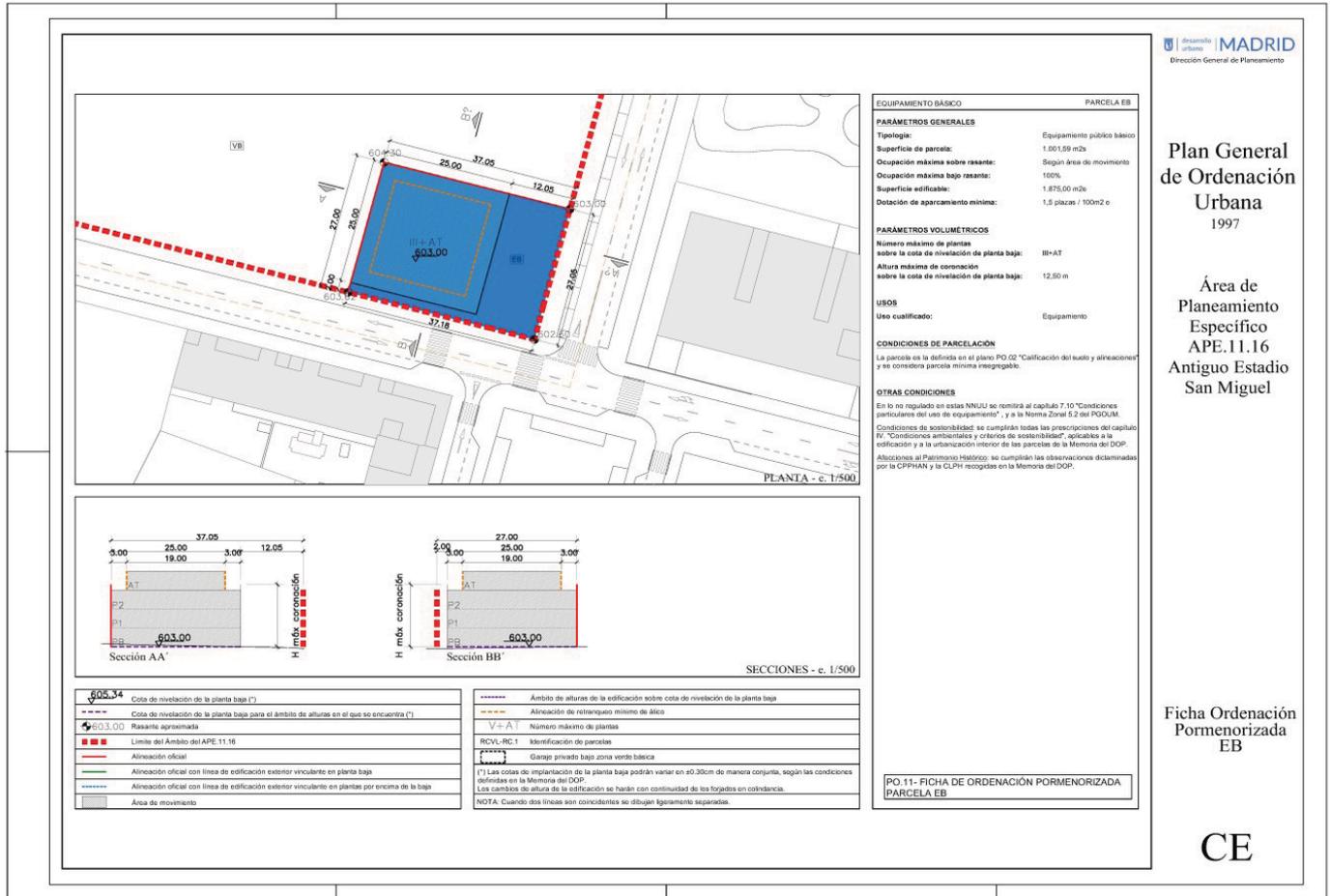
Ficha Ordenación Pormenorizada RC3

CE



505.34	Cota de nivelación de la planta baja (*)	-----	Ámbito de alturas de la edificación sobre cota de nivelación de la planta baja
503.00	Cota de nivelación de la planta baja para el ámbito de alturas en el que se encuentra (*)	-----	Alimentación de rebanqueros mínimo de alícuo
503.00	Reseña aproximada	V+AT	Número máximo de plantas
-----	Límite del Ámbito del APE. 11.16	RC3	Identificación de parcelas
-----	Alimentación alícuo	-----	Garaje privado bajo zona verde pública
-----	Alimentación oficial con línea de edificación exterior vinculante en planta baja	-----	(*) Las cotas de implantación de la planta baja podrán variar en 40.30cm de manera conjunta, según las condiciones definidas en la Memoria del DOP.
-----	Alimentación oficial con línea de edificación exterior vinculante en plantas por encima de la baja	-----	Los cambios de altura de la edificación se harán con continuidad de los forjados en cobertizos.
-----	Área de movimiento	-----	NOTA: Cuando dos líneas son concorrentes se dibujan ligeramente separadas.

NORMATIVA RES	PARCELA RC.3
PARAMETROS GENERALES	
Tipología:	Residencial colectiva libre
Superficie de parcela:	3.938,02 m ²
Ocupación máxima sobre rasante:	Según área de movimiento
Ocupación máxima bajo rasante:	100%
Superficie edificable residencial colectiva libre:	7.996,06 m ²
Superficie edificable residencial colectiva protegida:	0,00 m ²
Superficie edificable terciario comercial de mediano comercio:	1.720,00 m ²
Número máximo de viviendas:	No se establece
Número máximo de plantas de garaje:	No se establece
Deducción de aparcamiento mínimo:	1,5 plazas/1000 m ² e
PARAMETROS VOLUMETRICOS	
Fondo máximo de edificación:	18,00 m (vivienda) y según alturas máximas dotadas en plano
Número máximo de plantas sobre la cota de nivelación de planta baja:	V+AT
Altura máxima de coronación sobre la cota de nivelación de planta baja:	19,50 m
Mínimo retranqueo alícuo:	3,00 m
USOS	
Uso cualificado característico:	Residencial
Uso cualificado no característico:	Terciario comercial de mediano comercio
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
La parcela está dividida en el plano P.09 "Cualificación del suelo y alimentaciones" y se considera parcela mínima insepáragable.	
CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA	
El plano de ficha especifica las condiciones de posición de la edificación respecto a la alineación oficial, área de movimiento y cota de nivelación de planta baja.	
OTRAS CONDICIONES	
Condiciones de sostenibilidad: se cumplirán todas las prescripciones del capítulo IV "Condiciones ambientales y de sostenibilidad" aplicables a la edificación y a la urbanización interior de las parcelas de la Memoria del DOP.	
Alfombrado al Edificio: se cumplirán las observaciones determinadas por la CFPIM y la CFPIT recogidas en la Memoria del DOP.	
La CFPIM recomienda que el plano de fachada del edificio residencial debe tener primer un zócalo comercial continuo y largo al menos partido o quiebro del cuarto superior para evitar el exceso de contundencia que produce el volumen plantado sobre el mismo.	
PO.09- FICHA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA RC.3	



Plan General de Ordenación Urbana 1997
 Área de Planeamiento Específico APE.11.16 Antiguo Estadio San Miguel

Ficha Ordenación Pormenorizada EB

CE

Madrid, a 7 de marzo de 2025.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco. (03/3.961/25)

