

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Expediente n.º135/2023/00157.

Con fecha 7 de mayo de 2025, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adopta acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual No Sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la obtención de redes públicas en la calle San Eustaquio, Distrito de Villaverde.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 19 de mayo de 2025 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 118).

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:

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito.

El presente documento contiene las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual no sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante MPG) para la obtención de redes públicas en la calle de San Eustaquio en el distrito de Villaverde de Madrid.

El ámbito de aplicación se encuentra delimitado gráficamente en el plano PI_03, de Localización y Delimitación del Ámbito. Además, se localizan una serie de acciones exteriores al ámbito.

Artículo 2. Relación con otras disposiciones.

Las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM97) y en particular, las condiciones establecidas en sus títulos 6, 7 y 8, suplirán a las presentes Normas en todo aquello que, siendo necesario para la regulación del uso y de la edificación, no esté expresamente contemplado en las mismas. La Norma Zonal (en adelante, NZ) de referencia y aplicación será la NZ 9.5 del PGOUM 97 con las precisiones que en esta modificación se especifican.

Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones de esta modificación puntual y con los extremos regulados por las presentes Ordenanzas.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las NNUU del PGOUM 97, y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras, en virtud de su mayor especificidad, pero siempre que no se modifique, altere o desvirtúe alguna de las condiciones y/o elementos de la ordenación urbanística estructurante del plan general vigente.

Artículo 3. Determinaciones.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas. La significación exacta de los grafismos utilizados en la MPG es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

Artículo 4. Vigencia y modificación.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la MPG. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos.

Sus determinaciones obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y demás disposiciones reglamentarias.

No se considerarán modificaciones los reajustes puntuales y de escasa entidad que los proyectos de obras ordinarias de urbanización puedan introducir en la definición de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN**Artículo 5. Proyecto/s de obras ordinarias de urbanización**

Las obras de urbanización de las redes públicas calificadas se efectuarán mediante los proyectos necesarios, ya sean en un único proyecto o con el fraccionamiento que determine el órgano administrativo encargado para ello.

En todo caso, los proyectos estarán sujetos a lo dispuesto en las normas particulares que figuran en el título V de las presentes Normas, en las NNUU del PGOUM y en la vigente legislación urbanística, así como en las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, en todo lo que no se opongan a las mencionadas normas particulares.

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización tendrán en cuenta las infraestructuras existentes y deberá contemplar necesariamente el enlace con la red viaria existente y las siguientes acciones exteriores, reflejadas en el plano PO_04, de Acciones Exteriores, aunque se encuentren fuera de su ámbito de actuación:

1. Acciones exteriores de mejora sobre la vía pública:
 - a. Reurbanización de la intersección entre la calle de San Eustaquio y la calle de San Norberto.
 - b. Reurbanización de la glorieta de la Gran Vía de Villaverde.
2. Acciones puntuales:
 - a. Mejora de la movilidad ciclista, entre la calle de San Norberto y la calle Laguna del Marquesado.
 - b. Soterramiento de la línea de alta tensión que cruza la calle de San Norberto y la calle de San Eustaquio.
 - c. Soterramiento de la línea de telecomunicaciones sita en la acera norte de la calle de San Norberto.

Además, deberá prever el acceso al túnel para vehículos de emergencia bajo la avenida de la Gran Vía de Villaverde previsto en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 17.18 San Dalmacio Gran Vía de Villaverde, de acuerdo con el plano PO_05, de Servidumbres Ferroviarias.

Previo a su aprobación, se enviará al Servicio de Conservación de Zonas Verdes, de la Subdirección General de Conservación de Zonas Verdes y Arbolado Urbano del Ayuntamiento de Madrid, u órgano que le sustituya, para su valoración y emisión de informe al respecto, en el ámbito de la responsabilidad de conservación de zonas verdes y arbolado.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Artículo 6. Clasificación del suelo.**

El suelo comprendido en el ámbito territorial de la MPG está clasificado como suelo urbano consolidado.

Artículo 7. Calificación del suelo.

Es la establecida por el presente documento a través del plano PO_01, de Ordenación del Suelo.

Artículo 8. Ordenanzas.

La modificación de plan general contempla las siguientes ordenanzas:

1. Ordenanza AE: Actividades Económicas.
2. Ordenanza VP: Vía Pública

TÍTULO IV. PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS**CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES****Artículo 9. Servidumbres aeronáuticas**

De acuerdo con el Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, Madrid y el Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid, la totalidad del ámbito de la MPG se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las Bases Aéreas de Torrejón de Ardoz y de Getafe, en 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 acuerdo favorable previo del Ministerio de Defensa (DIGENIN), conforme a los artículos 12 y 30 y 31 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Además, según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas de las Bases Aéreas de Torrejón de Ardoz y de Getafe queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud el Ministerio de Defensa (DIGENIN) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b. Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e. Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- f. Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;

- g. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- h. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i. El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

Las parcelas resultantes de la ejecución de la MPG incluirán anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, relativa a la afectación por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondiente a las Bases Aéreas de Torrejón de Ardoz y de Getafe (Madrid), encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en las referidas Bases Aéreas, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

Artículo 10. Servidumbres ferroviarias

El régimen propio de cada una de las diferentes limitaciones a la propiedad establecidas por la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y su Reglamento prevalecerá sobre las determinaciones urbanísticas.

En las parcelas del ámbito colindantes con la red ferroviaria, con el fin de cumplir los objetivos urbanísticos establecidos en el convenio de colaboración para la integración del ferrocarril en el distrito de Villaverde de 17 de mayo de 1999, suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y Renfe, se permite el acceso a las mismas desde la rasante de la Gran Vía de Villaverde previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias y cumpliendo las condiciones que éste establezca en relación con la funcionalidad de su diseño y las correspondientes medidas de seguridad.

Asimismo, en relación con la posición de la edificación, se podrá solicitar al administrador general de las infraestructuras ferroviarias la reducción de la línea límite de edificación para que coincida con la línea de retranqueo obligatorio respecto a la avenida de la Gran Vía de Villaverde, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 15.4 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y el artículo 34 del Reglamento del Sector Ferroviario sin que haya impedimento urbanístico para ello.

Se fija, además, una servidumbre de acceso para la entrada de vehículos de seguridad y emergencia desde la vía pública a la franja transitable definida en paralelo a la avenida de la Gran Vía de Villaverde bajo los terrenos pertenecientes al Área de Planeamiento Específico 17.18 Gran Vía de Villaverde c/ San Dalmacio.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA AE. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 11. Ámbito y características (O AE).

Pertencen a esta Ordenanza las parcelas AE.1 Y AE.2, grafiadas en el plano PO_01, de Ordenación del Suelo como AE.

Su uso cualificado es el industrial. Las parcelas quedan reguladas a través de las condiciones particulares de la norma zonal 9.5 del PGOUM a excepción de las especificidades contenidas en estas normas urbanísticas.

Artículo 12. Alineación oficial (O AE).

En obras de nueva edificación, en fachada a la calle de San Eustaquio, la nueva edificación podrá, o bien retranquearse de acuerdo con las condiciones que el apartado 3.b) del artículo 8.9.7 de las NNUU del PGOUM97 establece para la NZ 9.5, o bien situar toda su fachada a lo largo de la alineación oficial.

En el resto de las alineaciones será obligatorio respetar el retranqueo establecido en el artículo 8.9.7.3.b) de las NNUU del PGOUM97, sin que sea posible situar la fachada sobre la alineación oficial.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA VP. VÍA PÚBLICA

Artículo 13. Ámbito y características (O VP).

El ámbito de aplicación es el suelo calificado como Dotacional para la Vía Pública, tanto en su clase de vía pública principal, como en la de vía pública secundaria.

Las condiciones particulares serán las establecidas en el capítulo 7.14 de las NNUU del PGOUM 97 y las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 14. Urbanización y acondicionamiento (O VP).

La vía pública estará constituida por dos niveles, separados mediante talud ajardinado:

1. El nivel inferior, situado al este, dará acceso a las parcelas sitas en la calle de San Norberto 30 y 30 B, y mantendrá la rasante actual. Estará constituido por una plataforma física única, sin que exista diferencia de nivel para segregación de usuarios, acondicionada para uso peatonal, permitiéndose el paso de vehículos, siempre que éstos se muevan a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de peatones.

En este nivel debe proporcionarse acceso al túnel previsto para el acceso de vehículos de emergencia bajo la avenida de la Gran Vía de Villaverde, de acuerdo con el artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

2. El nivel superior, localizado al oeste, dará acceso a las parcelas sitas en la calle de San Norberto, 32 y en la avenida de la Gran Vía de Villaverde, s/n, y su rasante será tal que conecte físicamente la calle de San Norberto con la avenida de la Gran Vía de Villaverde. Se diseñará como franja acondicionada para la circulación de vehículos, peatones y ciclistas.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 15. Normas generales.

Las obras de urbanización que se realicen, tanto en el ámbito de aplicación de la presente MPG como en las acciones exteriores al ámbito, cumplirán las presentes condiciones particulares y deberán observar las condiciones contenidas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en todo lo que no se opongan a estas.

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

- Instrucción para el diseño de la vía pública.
- Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización.
- Pliego de Condiciones Técnicas Generales, aplicable a la redacción de Proyectos y ejecución de las obras municipales.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (en adelante OGPMAU).
- Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (en adelante OCAS).
- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (en adelante OPCAT).
- Ordenanza General de Mobiliario Urbano.
- Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres.
- Ordenanza sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías Públicas y Espacios Públicos.
- Plan de Calidad del Paisaje Urbano de Madrid.
- Plan Director de Movilidad Ciclista.

- Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.
- Otras Normas sectoriales.

Artículo 16. Condiciones ambientales relativas a la urbanización.

El proyecto de obras ordinarias de urbanización tendrá en consideración los siguientes criterios:

1. Selección de materiales de construcción:

Se elaborará un estudio específico valorando la elección preferente de materiales que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

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

2. Reducción efecto Isla de Calor:

En las zonas previstas para el tránsito y la estancia peatonal se emplearán elementos y soluciones constructivas que favorezca el control climático y la reducción del efecto "isla de calor". Para ello:

- a) Se favorecerá un adecuado sombreado de las áreas estanciales, combinando plantaciones de árboles de hoja caduca y perenne.
- b) Los acabados de las áreas pavimentadas serán de tonos claros con baja inercia térmica. Únicamente se permitirá el uso de acabados oscuros en tramos puntuales o con el objetivo de lograr contrastes cromáticos para dotar al espacio de las condiciones básicas de accesibilidad que exige la normativa vigente en la materia.
- c) Se optará con carácter preferente por superficies permeables, minimizándose el uso de pavimentaciones impermeables a aquellas zonas en las que sea estrictamente necesario.

3. Elección de arbolado y vegetación:

El proyecto de obras ordinarias de urbanización deberá 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.

Además, se deberá dar prioridad a la plantación de especies, tanto arbóreas como herbáceas, que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

Se fomentará la plantación de masas arboladas y de vegetación con alta capacidad de captura de CO₂ y filtrado de otros contaminantes y partículas.

Se utilizará como referente el "Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad" del Ayuntamiento de Madrid y el "Manual de Criterios para una jardinería sostenible en la Ciudad de Madrid", elaborado por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios de la Ciudad de Madrid.

4. Sistemas de riego:

Se garantizará el cumplimiento de los artículos 16, 17, 18, 20, 21 y 22 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua sobre medidas de ahorro de agua.

El riego se realizará preferentemente mediante la utilización de aguas regeneradas.

5. Energía eléctrica:

Se estudiará la habilitación de espacios para la generación y almacenamiento distribuido de energía eléctrica renovable para su uso en las instalaciones de alumbrado público, por ejemplo, mediante pérgolas fotovoltaicas que, además mejoren las condiciones bioclimáticas al servir como elemento de sombreado, y baterías de litio-ferrofosfato (LFP).

6. Alumbrado exterior:

El proyecto de obras ordinarias de urbanización deberá garantizar en el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior que éstas iluminen únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y que cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario y deben llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

Artículo 17. Medidas preventivas durante las obras de urbanización.

En la fase de ejecución de las obras de urbanización se deberán adoptar las siguientes medidas preventivas:

1. Vigilancia ambiental
 - a) En 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, 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 de seguimiento de las medidas preventivas y correctoras.
 - b) 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.
 - c) De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, 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.
 - d) En fase de obras y de funcionamiento se realizarán estudios acústicos con el fin de identificar los posibles focos de emisión de ruidos, maquinaria, infraestructuras y actividades y determinar las medidas correctoras necesarias para minimizar las molestias a terceros.
2. Calidad del aire, medidas para el control de emisiones de gases de combustión de vehículos y maquinaria de obra, así como de partículas en suspensión especialmente en días ventosos y en zonas habitadas:
 - a) Los itinerarios que se diseñen para el movimiento de maquinaria de obra se ubicarán, siempre que resulte posible, en los puntos más alejados de las zonas residenciales existentes.
 - b) Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
 - c) Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
 - d) La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles. El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con antigüedad limitada con el fin de reducir emisiones atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.
 - e) Con el objetivo de evitar o minimizar la emisión de gases producto de la combustión, partículas, olores y otros contaminantes a la atmósfera, se deberán incluir en el plan de obras, las medidas recogidas en los artículos 34, 35, 36 y 37 de la OCAS. Los grupos electrógenos deberán contar en todo caso con certificación "Fase V".

3. Contaminación de los suelos e hidrogeología; medidas para el control de vertidos accidentales y aguas de escorrentías contaminadas.
 - a) Medidas de protección del suelo y las aguas subterráneas en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria:
 - i. Pavimento resistente a hidrocarburos.
 - ii. Canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.
 - iii. Gestión de residuos según tipología.
 - b) Gestión de acopios temporales de suelo según tipología:
 - i. Implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que equilibren los rellenos necesarios.
 - ii. Acopiar suelo soporte de vegetación en condiciones adecuadas para su reutilización posterior.
 - c) Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.
 - d) El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.
 - e) Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.
 - f) Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
 - g) El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.
4. Protección del arbolado:
 - a) Todas las actuaciones que se lleven a cabo en los árboles presentes en la zona de actuación deberán garantizar el cumplimiento del Libro IV de la OGPMAU, relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. También se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
 - b) Cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá Informe previo favorable de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes.
 - c) Se adoptarán las medidas necesarias para evitar daños en tronco, raíces y ramas en el arbolado que haya quedado preservado de las actuaciones constructivas.
 - d) Una vez se determinen los pies a conservar, el área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma, los vertidos y el acopio de materiales.
5. Residuos generados durante la fase de las obras:
 - a) Los residuos de construcción y demolición se gestionarán según lo establecido en el Plan de gestión de residuos que contemple las tierras y demás materiales inertes procedentes de las obras según lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, en la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Madrid y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.
 - b) Se establecerán las medidas para su correcta segregación, acopio y gestión, evitando la aparición de depósitos de residuos no controlados.
 - c) Se deberán reutilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- d) Al menos un porcentaje mínimo del 5 % de los áridos serán reciclados.
 - e) Los movimientos de tierras se planificarán procurando el balance nulo y minimizando la necesidad de préstamos y vertederos.
6. Contaminación lumínica:
- a) Las luminarias que instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
 - b) El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
 - c) El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.
7. Contaminación acústica:
- a) La excavación, así como la preparación de los terrenos y acopio de tierras deberá realizarse adoptando las medidas necesarias para reducir al mínimo la contaminación acústica, debiéndose adoptar las medidas más adecuadas para reducir los niveles sonoros que se produzcan.
 - b) Toda la maquinaria que esté incluida en los tipos recogidos en los anexos XI y XII del 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) Se deberá emplear maquinaria de bajas emisiones sonoras, priorizando la utilización de maquinaria eléctrica de uso al aire libre.

Se establecerá un programa de vigilancia ambiental en la fase de obras mediante la comprobación continuada del cumplimiento de las medidas anteriores, y determinando medidas correctoras complementarias si fuera el caso.

Artículo 18. Medidas a incorporar en fase de uso

- 1. Medidas generales
 - a) Se deberá realizar una conservación y mantenimiento preventivo adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos nuevos elementos urbanos, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta, procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.
- 2. Hidrología
 - a) Se emplearán sistemas de riego eficientes (goteo o difusores de corto alcance) y adecuara la cantidad y la frecuencia del riego a las necesidades reales de la vegetación, realizando este preferentemente de madrugada (si es programado) para minimizar la evaporación.
 - b) Para la limpieza a presión, se recomienda emplear equipos presurizados.
- 3. Tráfico y movilidad
 - a) Se realizará un mantenimiento adecuado de todas las infraestructuras vinculadas a la movilidad sostenible en el ámbito.
 - b) Se instalarán señales que, colocadas sobre los itinerarios, indiquen las distancias y tiempos estimados a destinos principales, como centros atractores o estaciones de transporte público cercanas, tanto a pie como en bicicleta.
- 4. Eficiencia energética
 - a) Se realizará un adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones energéticas de modo que no se produzcan mermas en su eficiencia.

5. Calidad acústica

- a) Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza de la vía pública no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.
- b) Se respetará la tipología acústica de cada zona exterior o recinto interior, de forma que ningún emisor acústico genere ruidos que hagan que el nivel ambiental o transmitido al interior, sobrepase los límites y objetivos de calidad fijados para cada una de las áreas acústicas.

6. Contaminación lumínica

- a) Durante el uso se deberá realizar un adecuado mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución de elementos, preservando las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.

Madrid, a 18 de julio de 2025.—La directora general de Planificación Estratégica, Margarita Torres Rodríguez.

(03/11.919/25)

