



Excmo. Ayuntamiento de Madrid
 D.G. de Planeamiento
 C/Ribera del Sena, 21, 28043 Madrid

SIA 21/188
 PCEA 10-UB2-00191.8/2021

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/417269.9/21 del pasado día 18 de agosto de 2021 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 del municipio de Madrid, a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética formula el siguiente Documento de Alcance:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 18 de agosto de 2021 y referenciado con el número 10/417269.9/21, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria procedente del Ayuntamiento de Madrid, en relación con el Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 del municipio de Madrid. Según el oficio remitido se solicita a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética a los efectos de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y a la Dirección General de Urbanismo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la ley 9/2001, de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 18 de agosto de 2021 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 7 de agosto y referencia 10/087162.1/21, se comunica a la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de treinta días hábiles.

1.2 Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 29 de julio de 2021, adoptó el acuerdo de someter a información pública el Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 17 de abril de 1997 y someter el expediente al trámite de información pública, por el plazo de 3 meses, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y en uno de los periódicos de mayor difusión. El Acuerdo de 29 de julio fue publicado el 16 de agosto de 2021 en el periódico "El Mundo" y en el BOCM nº 194.

Mediante escrito de nº de referencia de registro 10/611327.9/21 y fecha 30 de noviembre de 2021, el Director General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid remite escrito acreditativo del trámite de exposición pública, Email de la Subdirección General de Innovación e Información Urbana en el que se indica que el periodo de información pública ha finalizado. Y copia de 117 escritos de sugerencias recibidos durante el periodo de información pública. Vienen numerados del 1 al 119 faltando los números 88 y 95.



Gran parte de las sugerencias vienen acompañadas de un formulario en el que centran respecto a que propuesta se realiza la alegación.

Las 117 alegaciones, en su mayoría han sido presentadas por distintos colectivos interesados en las mismas: asociaciones, colegios profesionales, sociedades mercantiles y empresas. Existen escasas alegaciones presentadas por particulares de manera individual, siendo muchas de estas de arquitectos alegando desde su perspectiva profesional.

La propuesta con más intervenciones con diferencia es la nº 9 Uso residencial, seguida de la nº 11 Uso industrial, nº 5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada, la nº 14 Usos dotaciones servicios colectivos y servicios infraestructurales, nº 13 Usos terciarios y la nº 18 Norma Zonal 9.

Cabe destacar como alegantes: Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid, Junta de compensación de Valdebebas, Junta de compensación de El Cañaveral, PSOE, Mas Madrid, UGT, Ecologistas en acción,

Colegio oficial de arquitectos de Madrid, Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid, Colegio profesional de administradores de fincas, Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación, Colegio de abogados de Madrid, Universidad Politécnica de Madrid, Centro Cultural y Deportivo Tajamar, Instituto de Estudios Inmobiliarios Financieros, Urban land institute,

Federación regional de Asociaciones Vecinales de Madrid, Asociación de propietarios y vecinos del Parque Conde de Orgaz, Asociación de espacios inmobiliarios compartidos- COWORD, Asociación de gestores de viviendas de uso turístico (ASOTUR), Asociación Española de Oficinas AEO, Asociación Colonia Histórica Prosperidad, Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, Asociación Empresarial de Hostelería La Viña, Asociación de Madrid Ciudadanía y Patrimonio, Asociación Distrito Madbit, Asociación de Promotores, Propietarios y Usuarios de Naves Logísticas de España (APPUNLE), Confederación Empresarial de Madrid, Unión interprofesional de la Comunidad de Madrid,

Merlin Properties Socimi S.A, Glovo S.L., Oficinas la Moraleja S.L., Distrito Castellana Norte S.A., AIRBNB MARKETING SERVICES SL, Cepsa Comercial Petróleo S.A.U.,

Varias de las alegaciones se refieren directa o indirectamente a cuestiones ambientales. A continuación, mencionamos un resumen de las mismas ordenadas por temas.

En primer lugar, mencionar que los alegantes estiman que el retocar las NNUU supone una gran oportunidad de modernizar la redacción actual, eliminando referencias obsoletas o a normativas derogadas.

Computo de superficies. Se propone eliminar del cómputo de edificabilidades las superficies que redunden en la mejora de la accesibilidad, de la superación de los requerimientos del CTE, de los elementos que tengan como objetivo una mejora de la eficacia térmica del edificio, para facilitar la inversión en rehabilitaciones y reestructuraciones, mejorar el comportamiento térmico y favorecer el menor consumo energético, así como mejorar la accesibilidad y fomentar el empleo de medios de transporte sostenibles y alternativos, siempre que se estime que están equipados con la dotación necesaria para estos fines. No computar los espesores correspondientes a elementos de generación renovable o aquellos cerramientos que introduzcan técnicas de captación de CO₂, materiales cuyo carbono embebido sea positivo o sistemas que modifiquen su comportamiento haciéndolos eficientes y sostenibles, ni tampoco el porcentaje de planta correspondiente a la bonificación por amplia superación del factor verde incluyendo medidas orientadas a la descarbonización.



Se propone permitir rebasar las alineaciones oficiales para elementos que mejoren el comportamiento térmico de los edificios mediante voladizos, elementos de sombra, fachadas dobles, elementos que actúen como componentes activos de captación solar como muros trombe, o subestructuras que sirvan de soporte en muros vegetales e incluir como elementos admisibles por encima de la altura además de los paneles de captación de energía solar, otros elementos de generación renovable e instalaciones de recuperación de energía de los sistemas de ventilación.

Es necesario definir el concepto de doble piel (relación con la alineación, vuelo, porcentaje...). En muchas ocasiones, no se trata sólo de añadir un espesor de aislamiento y nuevo acabado, sino que una doble piel puede aportar un control solar y de consumo energético de gran valor.

Se proponen nuevos apartados sobre el fomento de la eficiencia energética. Incluyen dentro de las medidas de eficiencia energética, las soluciones bioclimáticas de captación solar pasiva y de protección solar, instalaciones de alta eficiencia y reducidas emisiones de gases de efecto invernadero, la recuperación de calor residual de las instalaciones de frigoríficas, de climatización y ventilación.

Proponen que los proyectos que soliciten obras con mejoras de un 30% sobre los valores mínimos exigidos del CTE y de las herramientas reconocidas de calificación energética (Certificado Passivehaus u otro equivalente) podrán beneficiarse de un incremento de edificabilidad del 2% sobre la edificabilidad asignada sobre parcela. Del 3% para aquellos que acrediten disponer de certificaciones ambientales de reconocido prestigio (Leed, Breeam, Verde, otras). Etc.

Incluyen el concepto de mirador bioclimático, con un comportamiento bioclimático optimizado como captadores solares pasivos.

Destino transitorio de solares. La instalación de los usos propuestos como transitorios tiene varios riesgos como son que con el paso del tiempo se hacen permanentes o desvirtúan el uso previsto en el planeamiento, o desarrollo de actividades que por su proximidad a las viviendas resultan molestas, por contaminación atmosférica y acústica, congestión o alteración de la cotidianidad. El plazo de 4 años se entiende como excesivo y atenta contra la naturaleza efímera de esta clase de actuaciones e implica un reconocimiento de derechos a particulares por un tiempo tasado que dificulta el cumplimiento de los deberes de edificación. Por otra parte, existen una serie de alegaciones que opinan lo contrario, que el plazo de 4 años es escaso y proponen se amplíe a 10.

La regulación actual de usos tiene una clara intención de favorecer usos que responden mayoritariamente a intereses generales de recreo y esparcimiento. Sin embargo, la Propuesta incorpora la posibilidad de usos no contemplados que restringen el uso público. Se elimina la mención al "carácter público" de los usos, y se incorporan otros nuevos, ampliando usos privativos. La utilización temporal de estos solares vacantes debería estar enfocada prioritariamente a la lucha contra la emergencia climática, priorizando actuaciones encaminadas al ajardinamiento de estos. Es necesario que se evalúe la incidencia ambiental de los usos que se podrían implantar.

Existen alegaciones que proponen un régimen aún más amplio de usos para el destino transitorio de solares y la posibilidad de prórroga o, en aquellas instalaciones compatibles poder llegar al carácter permanente.

Se debería matizar la admisión de aparcamientos como uso transitorio, limitándolo a aquellas áreas en las que no exista estrategias de movilidad que limiten el tránsito de vehículos privados. Establecer que los usos transitorios tienen carácter excepcional y deben estar justificados, es decir, será necesario



indicar expresamente en que supuestos se entenderá que dicha admisión está justificada. Se considera necesario precisar si la plantación de árboles es una actuación estable o actuación temporal. Se considera necesario aclarar que la implantación de casetas prefabricadas y carpas o similares, implantadas en las cubiertas de un edificio, se consideran actuaciones temporales.

Es necesario que se evalúe la incidencia ambiental de los usos que se podrían implantar.

Normativa de protección. El PG en su categoría de protección patrimonial de grado Ambiental tiene la intención de proteger los valores de la fachada, pero se permite la sustitución de la misma generando la desaparición progresiva de los edificios con catalogación ambiental, ya que la opción de sustitución es generalmente más barata que la rehabilitación de los edificios. Se propone que no se sustituya la fachada salvo que se demuestre la imposibilidad técnica del mantenimiento de la misma. Plantear las modificaciones normativas pertinentes, dirigiendo su objetivo únicamente a garantizar la mejor protección posible del patrimonio madrileño sin atender a intereses económicos extemporáneos.

Se sugiere la incentivación de rehabilitación y edificación sostenible con incrementos de edificabilidad o mayor reducción del cómputo de edificabilidad de los elementos dedicados a este fin.

Entienden que los **PCUAU** no han sido instrumentos eficaces para el logro de los objetivos que se planteaban, pero la solución no es eliminarlos sino corregir la mala praxis y devolverle su estatus de instrumento de planeamiento. Los ERIU no entran a valorar cada caso concreto, sino que se limitan a valorar el uso, clase y categoría "de manera genérica". Se elimina el derecho de terceros a alegar ante dichas implantaciones de gran alcance territorial y ciudadano. La definición del ámbito de análisis que abarcará el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, ERIU, debiera variar en función de la zona de ordenanza y los diferentes usos y sobre la actividad concreta.

Factor verde. Hasta el momento las Normas Urbanísticas exigían que los espacios libres privados deben ajardinarse al menos en un 50%. Con la nueva propuesta, para determinar la superficie que debe destinarse a ajardinamiento de la parcela, se considera la contribución de fachadas y cubiertas al aporte de confort térmico, dependiendo por tanto no solo del espacio libre de parcela que se pueda destinar a ajardinamiento sino de las características de la fachada. Una parcela pasará a tener "factor verde" aunque no tenga espacio libre. Los aspectos contemplados para calcular el coeficiente de ponderación del factor verde son muy vagos y técnicamente deficientes, sin atender a consideraciones como el tipo de ajardinamiento o especies vegetales empleadas, especificidad en los materiales y otros vinculados al comportamiento energético de los edificios como los sistemas de abastecimiento de energía, su orientación o su posición a otros edificios. No está justificada la eliminación de la superficie mínima de ajardinamiento, y, además, va a en contra de los objetivos en los que se apoya el Documento de Avance.

Las medidas propuestas que modifican los requerimientos de las zonas ajardinadas de la ciudad (arts. modificados 6.10.20, 6.10.21, 8.6.10, 8.7.16, 7.8.4. y 7.8.5) impiden la plantación de arbolado, elemento vegetal que mayores beneficios ambientales tiene frente a otro tipo de plantaciones, en consecuencia, no sólo no se cumple este Acuerdo de la Villa, sino que se actúa en contra de los objetivos perseguidos.

Se observa en estos artículos que en el caso de que se ajardinara el espacio libre de parcela, ya no se preverá la necesaria profundidad mínima para que se pueda desarrollar arbolado, con lo que un ajardinamiento únicamente con especies de menor porte (herbáceas, arbustos) sería suficiente. Se pierden, por lo tanto, los necesarios beneficios ambientales que aportan los árboles urbanos. Por ello, debería seguir manteniéndose la obligación de prever un espesor mínimo de suelo capaz de albergar el desarrollo radicular de arbolado urbano.



Alguno de los alegantes propone, la incorporación de una bonificación, ponderando en un 5% más los espacios libres de parcela que realicen el ajardinamiento mediante la plantación de arbolado, que contribuye en mayor medida al factor verde de la parcela.

Se sugiere especificar que en su implementación prevalecerán las condiciones de protección del patrimonio. Desarrollar a futuro un programa de subvenciones, bonificaciones e incentivos para potenciar el factor verde y las reformas de edificios con factores de sostenibilidad.

El "Factor Verde" propuesto, solo atiende a las condiciones térmicas de los materiales, sería necesario ampliar el concepto de "Factor Verde" incluyendo las medidas orientadas a la descarbonización y eficiencia energética.

Se debería buscar el ajardinamiento y el estado natural del espacio libre de parcela por encima de las cubiertas o fachadas vegetales ya que es la actuación más lógica, la más barata en consumo de recursos y energía, y la que mejor contribuye a los objetivos buscados.

Se debería incluir en el documento un análisis y diagnóstico que planteen por qué es preciso incorporar el factor verde en la normativa y en qué medida este factor va a mejorar la regulación actual, que obliga al ajardinamiento de al menos la mitad de la superficie libre de parcela que no tenga edificación bajo rasante.

Se debería garantizar que sea cual sea la tipología y método elegido, la regulación actual queda como un requisito mínimo para cualquier situación, ya que tal y como está diseñado el factor en baja densidad, en edificación abierta y en actividades económicas, al menos, bastaría con ajardinar menos del 15% del espacio libre de parcela en la hipótesis de menor ocupación para cumplir el factor verde planteado por la normativa actual

No se comprende que las jardineras no hayan sido definidas con mayor detalle como elementos no computables, que puedan mejorar la calidad ambiental y bioclimática de los edificios configurando verdaderas fachadas verdes.

Elaborar una guía de especies autóctonas y cubiertas verdes por parte del Ayuntamiento de Madrid, que sirva de base para los técnicos redactores de proyectos. Incorporar, dentro de los documentos para solicitud de licencia, un anejo completo de la solución de jardinería justificando los diferentes parámetros: Diseño de jardín, selección y ubicación de plantas y árboles teniendo en cuenta el criterio de sumidero de CO₂, cantidad de agua, grosor del sustrato, nivel de insolación...

Debe exponerse claramente que objetivo se busca con la naturalización, enunciar los criterios de calidad a seguir, superficies mínimas, criterios de agrupación, condiciones de conectividad ecológica, criterios de calidad de naturalización, incluir condicionantes de integración y espesores mínimos de tierra. Se debería dar un factor de biodiversidad, dando un porcentaje mínimo de arbolado de copa, de arbusto, de tapizante. Necesita un criterio de dimensiones mínimas de superficies y espesores y un % mínimo de agrupación de esas zonas verdes, así como sus conexiones con zonas naturalizadas privadas para que cree una masa crítica de zona verde. Otros aspectos a valorar: permeabilidad del suelo y vinculación con SuDS. Tener en cuenta también la reducción de la contaminación atmosférica, la capacidad de captación de CO₂, la reducción de la demanda hídrica. Para ser computables como superficies naturalizadas (factor verde) tendrán una dimensión mínima de 4 m², o círculo de 2 m.

Siempre que las condiciones de la parcela lo permitan, las zonas naturalizadas se ubicarán en terreno natural, próximas a las zonas naturalizadas de las parcelas colindantes o al espacio público.



Las zonas verdes deberán incluir un estudio específico enfocado al análisis de los servicios ecosistémicos proporcionados por la zona verde en cuestión. Se deberán analizar, como mínimo: el confort térmico y la mitigación del efecto de isla de calor, el porcentaje de permeabilidad del terreno, la demanda de recursos hídricos y el incremento de biodiversidad

Condiciones generales de usos. Debería incluirse otro apartado dentro del artículo 7.11 Dotación destinada a la prestación de servicios, que regule las instalaciones de puntos de recarga eléctrica de vehículos eléctricos o híbridos.

Residencial. Existe una gran cantidad de sugerencias que proponen que el tamaño de vivienda mínima, se restablezca en los 38 m² y no en los 40 m², dado que no ha generado conflictos ni problemas. Tampoco se comprende por qué se elimina la definición de estudio de 25 m², como vivienda mínima diáfana, sin compartimentación, que existe en la actualidad, cuando está demostrada su utilidad, su demanda social, y su perfecto funcionamiento. Se propone, 38 m² manteniendo el concepto de vivienda mínima, como unidad mínima autónoma que solamente comparte accesos comunes en un edificio, y el estudio de 25 m² como vivienda mínima diáfana sin compartimentación, a excepción del baño. Se sugiere la eliminación del vestíbulo de 2 m² y del tendedero.

Se propone abrir la posibilidad a futuros modos de "habitar" posibilitando su implantación a través de un Plan Especial, aunque no esté expresamente recogido en el Plan General.

Ponen de manifiesto que el co-living, producirá problemas de convivencia en los edificios existentes por la rotación de ocupantes, aumento de los ruidos, suciedad y se reducirá el respeto a las zonas comunes, generando una gran pérdida de calidad residencial en los edificios y llevará a desplazar al uso residencial tradicional del centro. Solicitan, prohibir la implantación del co-living en los edificios residenciales existentes o que se necesite la conformidad por unanimidad de los propietarios de un edificio para su implantación. Definir el co-living como actividad económica y que se pueda implantar en todos los usos que permitan actividad económica; uso servicios terciarios y uso industrial.

Transformación de locales en viviendas. tiene una gran repercusión en el territorio y en la vida social. Se pierde la riqueza urbana, la diversidad de usos, la complejidad funcional. No todo local se debería poder transformar en vivienda. Para su integración en la fachada del edificio se debería pedir un proyecto conjunto.

Existen varias alegaciones, fundamentalmente de arquitectos que no comparten la idea de la redacción del artículo 7.3.8 "Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su piso por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja" ni el 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él.

Cocinas agrupadas. La modificación diferencia entre las cocinas ubicadas en zonas residenciales y las ubicadas en zonas industriales. Respecto de las primeras hace una regulación muy somera, tanto que no satisface las demandas de las comunidades vecinales afectadas. Se propone una mayor regulación con medidas concretas de concentración de las cocinas industriales en zonas industriales, alejarlas de zonas residenciales, viviendas, colegios, hospitales etc, o exigirles que cumplan condiciones más limitativas, limitar aún más su dimensión máxima con el objetivo de localizar la mayoría de estas instalaciones en suelo calificado industrial, preservar la implantación de usos que alteren la convivencia ciudadana y aplicar la nueva normativa a las cocinas ya instaladas. Se solicita se regulen las distancias entre locales. No se regulan las plazas de carga y descarga para las cocinas agrupadas Tipo I ubicadas en zonas residenciales. No se regula la superficie mínima de cada cocina dentro del conjunto de cocinas agrupadas existente en un local.



Entre las reclamaciones vecinales más reiteradas están las de limitar a cuatro el máximo número de cocinas por local, superficie máxima 350 m², una distancia mínima de 500 metros a centros escolares, hospitales y similares, limitar su horario de actividad de 10.00 a 22.00, prohibir la venta directa al público y que sean necesarios informes ambientales y de movilidad para abrir estos negocios. Además, quieren que todas estas condiciones sean aplicables a las licencias ya concedidas, con un periodo de un año para que las empresas que ya operan se adapten a estas exigencias.

Almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico. Proponen centros de consolidación o grandes plataformas de ruptura de carga: en las afueras de la ciudad, bien conectadas con la red de carreteras y ferrocarriles y repartidos por el perímetro; Almacenes en el interior de la ciudad desde los que realizar la distribución a los establecimientos y domicilios; Fomento de la red de puntos de conveniencia, lugares de entrega de los pedidos.

Esta Modificación debiera haber servido para revisar la ordenanza zonal de industria, en su integridad, revisando las categorías actuales e introduciendo en su caso nuevas “zonas” en función de su papel en el tejido urbano (ej: zonas artesanas, zonas de industria ligera, media y pesada...), basándose en una descripción pormenorizada de los usos. La Clasificación Nacional de Actividades Económicas, parece la fuente más adecuada.

Aparcamientos. El establecer la exigencia de informe de movilidad para aparcamientos de más de 400 plazas supone que se está obligando solo a aquellos garajes de más de 10.000 m², cifra muy elevada. Debería revisarse esta condición y reducir el número de plazas para que se estudie la repercusión en la movilidad de aparcamientos de menos plazas. Se sugiere que las plazas de aparcamiento sean justificables con un estudio de movilidad, tanto en número como en superficie, analizando el índice de accesibilidad en transporte público y la dotación de infraestructuras para bicicletas. La dotación de plazas de aparcamiento deberá exigirse atendiendo a parámetros como la ocupación las actividades y transporte público disponible para los trabajadores, no atendiendo a la superficie edificada. Especialmente en usos donde la ocupación de personas es baja.

Sugieren que se analicen nuevas alternativas no incorporadas al Avance que, cuanto menos, no incorporen incrementos sobre las dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento en el EXTERIOR CALLE 30 y, en su caso, que supongan verdaderamente una reducción del impacto de la movilidad no sostenible en la Ciudad de Madrid. Debe sumarse la incorporación de dotaciones mínimas obligatorias para aparcamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal. La regulación de los aparcamientos de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa debe servir para favorecer y estimular la utilización de estos modos de transporte.

Viviendas de uso turístico. La nueva MP integra la normativa del PEH en el articulado de las Normas Urbanísticas, pero no se modifica ni se deroga entrando en contradicción.

Los vecinos y particulares encuentran positivo incluirlas como uso terciario hospedaje en vez de uso residencial, pero no encuentran justificada la supresión de la exigencia de acceso independiente. La convivencia en zonas comunes de residentes y turistas es una fuente de molestias y da lugar a conflictos. El controlar y/o limitar la actividad de vivienda turística favorece el mantenimiento del tejido residencial.

Por otra parte, los operadores de explotación de viviendas de uso turístico, estiman que deberían ser consideradas uso residencial. No existe justificación para incluir las viviendas co-living en residencial y no hacerlo con las VUT. Solicitan que las viviendas de uso turístico existentes antes de la entrada en vigor se incluyan en el concepto “uso existente” y se desarrolle un régimen específico para ellas.



Locales de juego. Echan de menos que no esté mencionado y se regule, de igual forma que se han regulado otros usos.

Viviendas de integración social. Sobre la implantación de VIS en parcelas de equipamiento básico y en parcelas de equipamiento singular, proponen fijar el número máximo de VIS y subrayar el carácter temporal y la naturaleza rotatoria para cubrir las necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

Intercambiabilidad de los equipamientos Entienden que la propuesta de flexibilizar el destino de las parcelas dotacionales podría constreñir la disponibilidad de suelos destinados a la red local de equipamientos, siendo Madrid una ciudad con grandes déficits al respecto. No es admisible la ampliación de la compatibilidad de usos equipamientos en los deportivos.

Proponen el establecimiento de limitaciones a la implantación de usos dotacionales privados como uso alternativo al residencial; se sugiere es el tratamiento de los usos dotacionales en edificio exclusivo que por su tamaño o intensidad tengan repercusión en el entorno urbano como “usos autorizables”, quedando sometidas las futuras dotaciones privadas a un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU), que valore el efecto del uso en el entorno urbano.

Tal y como está configurado el documento de Avance, la implantación de viviendas dotacionales en los suelos de titularidad pública (equipamientos) supone de manera indirecta, en el mejor de los supuestos, un quebranto al principio de no regresión, ya que la población del ámbito (barrio) aumentará y no existirá un aumento proporcional de las zonas verdes. En muchos barrios de la ciudad existente, consolidada, ya existe lo que podríamos denominar barrios de infra-zonas verdes.

Se solicita que sobre suelos calificados como Dotacionales y más concretamente en el uso de Equipamiento (Capítulo 7.10) se autorice de forma expresa la implantación de Vivienda Social o dotacional con algún tipo de protección sobre suelos, indistintamente de que su titularidad sea pública o privada, sin necesidad de tramitar un Plan Especial para su implantación, bastando un mero informe que acredite la demanda de las viviendas y que se cumplen los estándares de zonas verdes.

Se propone incluir dentro de uso dotacional de servicios infraestructurales la distribución de energía térmica de redes de calor o frío de distrito, las redes de hidrógeno dentro del gas, y las energías renovables (generación, almacenamiento y distribución).

Uso dotacional de zona verde y huerto urbano. Se debería revisar la redacción del artículo 7.8.3 porque las zonas verdes de menos de 1000 m² pueden destinarse en su totalidad a huerto urbano, lo que limita sustancialmente el uso y disfrute de dichas zonas por el conjunto de la ciudadanía.

Se contempla como uso autorizable las instalaciones de suministro de combustible o energía para vehículos, un uso que no debería permitirse en zona verde. No debería permitirse el acceso a edificios, tanto peatonal como rodado a través de zonas verdes, debería garantizarse mediante la red viaria; no debería permitirse como uso asociado al uso dotacional de servicios colectivos de zonas verdes de nivel básico, los usos dotacionales de equipamiento cultural y de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad ya que interfieren con los usos propios de las zonas verdes.

La explotación intensiva del suelo puede desproveerlo de nutrientes, mientras que el uso de pesticidas y otros productos químicos contribuye a contaminar el suelo, el subsuelo y a reducir la fauna urbana. Es por ello por lo que el alcance del uso como huerto urbano debe concretarse, impidiendo la explotación



económica de estos espacios y exigiendo medidas que permitan la correcta regeneración del suelo. Debe garantizarse el uso público de estos huertos urbanos y el libre acceso

Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán disponerse accesos rodados siempre que el frente de la edificación o su acceso principal no contara con acceso al viario y no pueda situarse en otra posición que no afecte a la zona verde. El acceso deberá realizarse con pavimentos que permitan el drenaje natural y diseñarse integrándose con la zona verde.

Patios de manzana y espacios libres. Entienden que se abandona la idea de recuperar los patios interiores y se reemplaza con un disfraz pretendidamente ecológico, el ajardinamiento de las cubiertas y tratamiento bioclimático de las fachadas. Y piden desestimar dicha propuesta. La nueva propuesta cambia sustancialmente las condiciones de las construcciones existentes en los patios de manzana, que pasan de ser elementos residuales tendentes a la extinción para obtener espacios libres, a ser los objetivos de la promoción inmobiliaria, permitiéndose en construcciones que en todo caso están fuera de ordenación, cambios de uso y de clase de uso, e incluso la implantación dentro de dicho patio del uso residencial. Esta postura cambia sustancialmente el modelo territorial previsto por el Plan General que planteaba como objetivo, la obtención de espacios libres y el esponjamiento de las manzanas afectadas.

Norma zonal 9. La propuesta de modificación de la NZ9 no atiende la demanda de protección de los usos artísticos y culturales del polígono ISO. Proponen, entre otras, crear una clase específica de usos de producción artística y cultural dentro del uso industrial.

Por otro lado, también hay alegaciones que estiman que la introducción de usos tan exhaustiva y pormenorizadamente definidos no ayuda a la flexibilización de usos perseguida. Proponen la división horizontal en la tipología residencial unifamiliar, intensificando el uso e implantar más de una unidad habitacional sin necesidad de parcelación. Solicitan se admitan usos complementarios en el fondo adicional de 12 a 18 metros de los locales en planta baja de los edificios residenciales compensando plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad. Proponen el uso hospedaje y residencias y sus variables como uso alternativo con carácter genérico en el uso residencial. Proponen también regular los usos productivos (industriales y terciarios) de forma más genérica y flexible por previsión a nuevos usos. Proponen en cuanto a usos complementarios enumerar los usos prohibidos en vez de enunciar los permitidos.

Estiman que se debería intentar definir con mayor exactitud la categoría de servicios empresariales, ante la dificultad de prever los nuevos procesos. Y una adaptación completa de la norma zonal 9 a la realidad de la implantación de las actuales actividades productivas.

Se solicita que las tres categorías de vía pública sean ampliadas para incorporar los conceptos de calle escolar y camino escolar. Dado que estos conceptos han quedado recogidos en la Ordenanza de Movilidad Sostenible recientemente aprobada y debido a que ambos afectan al uso del espacio público.

1.3 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 7 de septiembre de 2021 se realizan consultas previas por espacio de treinta días, a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.



Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. (Acuse de recibo de fecha, 9/9/21)
- Canal de Isabel II. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/21)
- Consorcio Regional de Transportes. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/21)
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/21)
- Jefatura de Bomberos de la Dirección General de Emergencias. Consejería de Presidencia, Justicia e Interior. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/21)
- Dirección General de Industria, Energía y Minas, Servicio de instalaciones eléctricas. (Acuse de recibo de fecha, 9/9/2021)
- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/2021)
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/2021)
- Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/2021)
- Ecologistas en Acción. (Acuse de recibo de fecha, 14/9/2021)
- Confederación Hidrográfica del Tajo. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/2021)
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Consejería de Medio Ambiente. Vivienda y Agricultura. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/2021)
- Servicio de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad. (Acuse de recibo de fecha, 8/9/2021)
- Ayuntamiento de Madrid, Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. (Acuse de recibo de fecha, 9/9/2021)

Posteriormente, con fecha 21 de octubre de 2021 se realizan las siguientes consultas:

- Subdirección General de Bomberos. Ayuntamiento de Madrid (Acuse de recibo de fecha, 25/10/2021)
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Acuse de recibo de fecha, 21/10/2021)

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibido el 10 de septiembre de 2021.
- Servicio de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias, recibido el 15 de septiembre de 2021
- Dirección General de Urbanismo, recibido el 13 de octubre de 2021.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 13 de octubre de 2021.
- Servicio de Sanidad Ambiental, recibido el 28 de octubre de 2021
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 29 de octubre de 2021
- Ayuntamiento de Madrid, Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Recibido el 3 de noviembre de 2021.
- Dirección General de Emergencias y Protección Civil. Jefatura del Cuerpo de Bomberos. Recibido el 9 de diciembre de 2021.

Se adjunta copia de los mismos.



2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1 Contenido

Consta de la siguiente documentación:

La documentación remitida se estructura dentro del visor del Ayuntamiento de Madrid, en 38 archivos con la siguiente estructura:

- 1 Resolución DG inicio MPG modificación NNUU (1 archivo)
- 2 Memoria (24 archivos)
- 3 Normas Urbanísticas modificadas (1 archivo)
- 4 Documentación gráfica (2 archivos)
- 5 Documento inicial estratégico (1 archivo)
- 6 Estudios económicos (1 archivo)
- 7 Análisis de impacto (1 archivo)
- 8 Resumen ejecutivo (2 archivos)
- 9 Avance (3 archivo)
- 10 Información pública (2 archivos)

El expediente remitido de la Modificación Puntual cuenta con informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para el sometimiento a información pública del avance.

2.2 Descripción del ámbito. Objeto y características

La presente Modificación Puntual deriva de la necesidad de modificar, mejorar y actualizar algunos aspectos concretos de la regulación de las Normas Urbanísticas; por una parte, para su adecuación a la normativa vigente y, por otra parte, para solventar los problemas de aplicación con los que se encuentran tanto los servicios técnicos como los ciudadanos y entidades sometidos a estas normas urbanísticas en su aplicación, después de la experiencia y conocimientos acumulados tras la aplicación durante 24 años de sus determinaciones, y la incorporación de nuevos valores sociales tales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático, que deben ser atendidos.

Se procede a abordar una modificación más amplia que la realizada hasta ahora con ajustes aislados, con un alcance y finalidad más general que, sin implicar la revisión o la reformulación del PG97, permita mejorar la normativa en aquellos aspectos que requieren actualización, adaptación a la normativa vigente y a la realidad de nuestros días, procediendo, además, a simplificar y aclarar determinados preceptos de la misma con el objeto de aumentar la calidad de las normas.

Se incorporan 18 familias de propuestas de mejora que afectan a 7 de los 8 títulos de las NNUU. La MPG no altera el Título 3 relativo al "Régimen urbanístico del suelo". Se afecta a unos 195 artículos aproximadamente (de los más de 600 artículos que conforman la NNUU del PG97), con la inclusión de 2 Secciones nuevas en el Título 7.

Se abordan diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PG97, que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares o edificaciones de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación. Son determinaciones potencialmente aplicables en los suelos



urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión.

El ámbito de aplicación, por tanto, sería la totalidad del término municipal cuya superficie es de 604,3 Km², por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley del suelo, resulta preceptivo la elaboración del documento de Avance. La Modificación Puntual no introduce modificación del modelo territorial adoptado, dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos en el PG97. No altera la clasificación o la categoría del suelo, ni la disminución de zonas verdes o espacios públicos. Tampoco implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública. Tampoco modifican los parámetros de edificabilidad, únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies.

Se ha sometido a interpretación de la Comisión de Seguimiento del Plan General del 97 numerosos temas de diferente contenido, en muchos casos para la interpretación del texto de alguno de los preceptos de las normas, cuya lectura generaba dudas e incertidumbres.

Las propuestas se agrupan en 18 familias temáticas:

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

Se incluye:

- Una ficha de cada propuesta explicativa con el contenido:
 1. Problemática, alternativas y propuesta.
 2. Acuerdos de Comisión de Seguimiento e Instrucciones de servicio.
 3. Incidencia ambiental.



4. Incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad.
5. Incidencia económica.
6. Acuerdos de la Villa 2020 y Programa operativo de gobierno 2019-2023.
7. Texto normativo vigente y propuesto.

- Cuadro de cumplimiento de objetivos.

Además de un resumen ejecutivo que incorpora un cuadro resumen de las propuestas.

El documento de Memoria de Avance, en el apartado 5, describe la metodología seguida por el Ayuntamiento de Madrid para agrupar en 18 asuntos el conjunto de propuestas de modificación planteadas.

Propuesta 1.- Título 1 DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículos 1.4.1 a 1.4.13 y se crea un nuevo artículo 1.4.13 bis

PROPUESTA Nº1. CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y
ACTUACIONES TEMPORALES.

Las propuestas se refieren a los proyectos y a las obras, adecuando la regulación a la normativa vigente, lo que proporcionará además a las normas una mayor flexibilidad para abordar medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.

Se aclara la regulación de las actuaciones temporales que se acometen o establecen por tiempo limitado o en precario y sin vocación de permanencia.

Propuesta 2.- Título 2 INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO,
INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES
PREEXISTENTES.

Artículo 2.2.7

PROPUESTA Nº2. DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.

La propuesta mejora la redacción de este precepto, incorporando la regulación del “destino transitorio de solares” para los posibles usos de un solar mientras esté vacante.

Los usos que se permiten responden a intereses generales de recreo y esparcimiento de la población, o implantación temporal de usos dotacionales en parcelas públicas. Uso transitorio por un plazo máximo de cuatro años. Entre los destinos transitorios de solares se incorporarán los huertos urbanos, aparcamiento de vehículos sobre rasante, casetas y acopios de materiales.

La incidencia ambiental de los destinos concretos que se permiten de manera transitoria deberá estudiarse y valorarse en función de las características del destino concreto que se decida implantar y deberá cumplir, en todo caso, los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

Propuesta 3.- Título 4 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y
NATURAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295178471995348516441

Artículos 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4, 4.2.8, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.14, 4.3.4, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.14 bis, 4.3.20, 4.4.7, 4.4.8, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 4.6.7, 4.6.8, 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.10.2, 4.10.6, 4.10.8, 4.10.9, 4.10.10, 4.10.11 y 4.11.1 (38 artículos e incorporación de 1 nuevo artículo 4.3.14 bis y la eliminación de la Sección Tercera. Infracciones urbanísticas, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11 de las NNUU)

PROPUESTA Nº3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

El objetivo principal de esta propuesta es ordenar los preceptos que regulan las actuaciones en el patrimonio edificado, agrupándolos en artículos individuales de acuerdo a la protección que los afecta, facilitando su aplicación y comprensión, aclarando algunos preceptos que durante estos años se han demostrado sujetos a interpretaciones, como el concepto de extensión de la catalogación del edificio a la parcela, diversos aspectos relativos a la protección de edificios en grado ambiental, o aquellos cuyo sentido se ha modificado o ha quedado obsoleto por cambios legislativos posteriores al PG97, como el concepto de ruina urbanística e inminente y su aplicación a los edificios catalogados, o los mecanismos de transferencias de aprovechamiento.

Todas estas medidas afectan a las edificaciones catalogadas, aclarando el régimen de obras permitido, por lo que no afectan al modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni inciden en la ordenación del territorio de la CM.

Se incluye que, para las parcelas dotacionales con edificios existentes, las Normas Urbanísticas contemplan la posibilidad de ampliar en un porcentaje su edificabilidad, incluso en el caso de edificios catalogados, en los que estos porcentajes varían en función de su nivel o grado de catalogación, o de si están o no en el Centro Histórico.

Propuesta 4.- Título 5 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículos 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 7.5.19, 7.11.5 y 8.2.19

PROPUESTA Nº4. ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS (ERIU).

El Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) es una figura creada por el PG97. Se establecía como un mecanismo de control de la oportunidad de implantar el uso en principio previsto. Esta figura se ha convertido en un control previo de cuestiones que, en realidad, deben valorarse en otras fases posteriores, en la licencia o declaración responsable. La propuesta ha analizado uno por uno los supuestos en los que se exige PECUAU en las NNUU, diferenciando entre aquellos en los que es adecuado suprimir este documento, aquellos en los que debe mantenerse la condición de disponer de un plan especial y en los que se sustituye el PECUAU por un nuevo instrumento de valoración, sin el carácter de plan urbanístico, que mantenga el necesario control administrativo, agilice su tramitación y evite la repetición de actos sin que se añada ningún valor o cualidad de control.

El citado nuevo instrumento es el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU), que valorará la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial el tejido comercial y productivo, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar, en esta fase, al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales aplicables, las cuales son materia propia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental que deban acompañarlas.



Por lo tanto, esta propuesta tiene por objeto simplificar los trámites urbanísticos previos a la implantación de la actividad, respetando el planteamiento establecido respecto a los usos autorizables y otros usos para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de autorizar su implantación.

Propuesta 5, 6 y 7.- Título 6 PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Propuesta 5.-

Artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.6.19 y 6.6.20

PROPUESTA Nº5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.

Aclara una serie de conceptos y establece determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies, siempre con el objetivo de permitir mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, salubridad y confort en las edificaciones. Se aclara la exclusión de determinadas cuantías (Construcciones ligeras desmontables, soportales y similares, tendedores, instalaciones al servicio del edificio y vivienda unifamiliar), se potencia la incorporación de balcones y balconadas y se admiten terrazas sobre espacio libre de parcela con salientes superiores, que no computarían en edificabilidad cuando estuvieran descubiertas en al menos dos plantas. Se mantiene la exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores, pero modificando sus condiciones permitiendo la incorporación de persianas y otros elementos de protección climática, se aclara el cómputo de las longitudes máximas de vuelos y su reparto en fachadas y se admiten cornisas a nivel de todas las plantas como elementos de protección solar.

Propuesta 6.-

Artículos 6.6.11, 6.6.15 y 6.6.16

PROPUESTA Nº6. PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se circunscribe a aclarar conceptos establecidos por las NNUU relativos a la consideración de las plantas de las edificaciones: baja, inferior a la baja, subterránea, entreplanta, bajo cubierta, ático.

Se aclara que las azoteas pueden destinarse, al uso principal del edificio y a los usos admitidos en situación de planta de piso en el régimen de usos compatibles de aplicación, siempre que se respeten las condiciones establecidas en las normativas sectoriales. También, que las azoteas pueden destinarse a ajardinamiento o huerto urbano.

Propuesta 7.-

Artículos 6.4.6, 6.10.20, 6.10.21, 8.5.6, 8.6.10 y 8.7.16

PROPUESTA Nº7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Incluye determinaciones de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático, y también un contenido técnico para aclarar determinados conceptos de las NNUU.

Factor verde: incorpora un parámetro de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático. Se reconoce el aporte de confort térmico y mejora ambiental que supone el ajardinamiento y otros tratamientos de superficies. Se considera la contribución de fachadas y cubiertas, dependiendo el factor verde no solo



del espacio libre de parcela, por lo que este factor será exigible, aunque no exista espacio libre de parcela. El aporte de las fachadas de baja absorción disminuiría la superficie de ajardinamiento actual y podría incluso eliminar la problemática de mantenimiento y de eficacia a medio plazo que se deriva de la solución de cubiertas ajardinadas tradicionales, permitiendo la combinación de soluciones que sea más adecuada a cada caso y circunstancia concreta.

Acondicionamiento de los espacios libre privados:

Concepto de espacio libre de parcela. aclarando que el espacio libre de parcela es aquel que no es susceptible de ser ocupado por la edificación sobre rasante.

Ajardinamiento de los espacios libres: Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento, el cual derivará de la aplicación del factor verde de parcela; asimismo, se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad del ajardinamiento y su correcto mantenimiento y conservación.

Sombreamiento con paneles solares: Se admiten los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) como elementos que pueden disponerse en los espacios libres de parcela, a fin de potenciar la incorporación del uso de fuentes de energía renovable, tanto situados sobre el suelo como en elementos para proporcionar sombra a las plazas de aparcamiento.

Al incorporar el parámetro de factor verde y desaparecer la superficie mínima de ajardinamiento, es necesario establecer un límite máximo del 50% al aparcamiento en superficie, que solo podrá superarse si es imprescindible para completar la dotación de aparcamiento.

Pérgolas en espacios libres: se propone incluir dentro de las construcciones admitidas los elementos tipo pérgola y se definen sus condiciones.

Torres de ascensor: Se recogen las torres de ascensor y plataformas elevadoras para resolver la accesibilidad de los edificios residenciales que carecen de tal dotación, cuando sean la única solución funcionalmente viable, estableciendo que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, si bien solo podrán ocupar los espacios mínimos de separación a lindero cuando no sea factible su situación en otra posición.

Otros elementos admisibles en espacios libres: no se considera adecuado añadir más elementos a los ya admitidos actualmente en los espacios libres que no sean de ajardinamiento obligatorio (aparcamientos de vehículos, piscinas y pistas deportivas descubiertas). Recogiendo lo señalado en el Acuerdo 263 de la CS, se propone admitir las cubiertas retractiles de piscinas.

Propuesta 8 a 15.- Título 7 RÉGIMEN DE USOS

Propuesta 8.-

Artículos 6.7.4, 7.1.2, 7.1.4, 7.2.3 y 7.2.8

PROPUESTA N°8. RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Primero, se aclaran y fijan las condiciones que deben reunir los usos asociados, evitando la discrecionalidad en la concesión de licencias. Segundo, se contempla expresamente en las NNUU la posibilidad de desarrollar varias actividades en un mismo local, estableciendo las condiciones para ello, siendo requerimiento principal que el local cumpla todas las condiciones normativas exigibles para todas



las actividades que aloja (accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales, higiénico sanitarias, etc.). En tercer lugar, la propuesta aclara que las condiciones de los usos no se aplican a los usos existentes, salvo cuando se realicen obras que afecten a alguna de los parámetros regulados y cuando el alcance de las obras justifique su aplicación. En cuarto lugar, se adapta la regulación de los usos autorizables al nuevo instrumento de control de implantación de usos (ERIU). En quinto lugar, incluye en el límite de usos compatibles a los usos existentes, estableciendo que se tendrán en cuenta los usos existentes independientemente de que cumplan las condiciones normativas vigentes o no, puesto que de lo contrario podría superarse el límite del 50 %, desvirtuándose así el uso cualificado.

La propuesta no modifica el régimen de usos cualificados de las parcelas. Simplemente aclara y concreta las reglas de juego de los usos compatibles en las mismas y su flexibilización, al permitir varios usos en un mismo local.

Propuesta 9.-

Artículos 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5, 7.3.6, 7.3.7, 7.3.8 y 7.3.11

PROPUESTA Nº9. USO RESIDENCIAL.

La propuesta recoge dentro del uso residencial los modelos residenciales emergentes, que se plantean en la actualidad como nueva forma de alojamiento. Para ello se modifica la clase de residencia comunitaria por clase de residencia y se divide en dos categorías: residencia comunitaria, coincidente con la actual, y la nueva residencia compartida, en la que integra la modalidad del co-living. Dentro de la categoría de vivienda colectiva, incluida en la clase de vivienda, se integra la modalidad de co-housing.

Se establecen las condiciones para ambas categorías, estableciendo para residencia compartida las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes. Se incorpora en las NNUU un programa mínimo de vivienda.

Se elevaría la superficie de la vivienda mínima hasta 40 m² y se eliminaría la posibilidad genérica de reducción a 25 m². El programa de vivienda mínima sería: Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y vestíbulo.

La propuesta incorpora mejoras en la regulación del uso residencial y las condiciones de las viviendas en la ciudad de Madrid.

Propuesta 10.-

Se incorpora una sección nueva: Sección tercera, formada por los artículos 7.3.12, 7.3.13, 7.3.14, 7.3.15 y 7.3.16.

PROPUESTA Nº10. TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.

Esta propuesta complementa y aclara la regulación existente, para garantizar que la transformación de los locales de uso no residencial en viviendas se realice en condiciones adecuadas.

Propuesta 11.-

Artículos 7.4.1, 7.4.2, 7.4.4, 7.4.5 y 7.4.6. Se añade el artículo 7.4.7



PROPUESTA Nº11. USO INDUSTRIAL.

Respecto de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar las actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico), así como la categoría de industria convencional, que incluye todas aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

La nueva categoría de cocinas agrupadas consiste en un local con espacios individualizados para preparación de alimentos con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.

Se crea la categoría de almacenaje con reparto a domicilio, dado que en la definición actual no estaba recogida esta posibilidad que ha proliferado últimamente con el auge de la venta en línea, tanto desde naves de gran tamaño situadas en polígonos industriales como la nueva modalidad de los almacenes de última milla, ubicados en interior de ámbitos residenciales, para dar servicio a zonas concretas. Se diferencia una nueva categoría para las operaciones de logística, consistente en la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de la misma y distribución de productos.

Debido a los problemas de movilidad y molestias al vecindario que pueden generar estas actividades en ámbitos residenciales, se limita su superficie

Se integran en la categoría de talleres de automoción las centrales de ITV y se concreta la definición de la clase de servicios empresariales, para incorporar las actividades de producción musical, estudios de radiodifusión, creación audiovisual, diseños gráficos y similares. Se limita la implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos de uso cualificado residencial. También se establecen condiciones específicas en determinadas categorías para garantizar su implantación.

Propuesta 12.-

Artículos 6.8.14, 7.5.2, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.19 y 7.5.35

PROPUESTA Nº12. DOTACIÓN DE GARAJE APARCAMIENTO.

Modifica los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas. Además, establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Para ello, se plantea la división de la ciudad en tres zonas, por sus características de trama viaria existente y congestión de tráfico:

1. Recinto histórico y cascos históricos de los distritos periféricos.
2. Interior de la Calle 30
3. Exterior a la Calle 30.

Se mantiene la diferenciación de estándares de dotación por usos urbanísticos, pero graduándolos en función de la afección del uso en cada una de las tres zonas.

Se establece dotación nula en el recinto histórico y en los cascos históricos de los distritos periféricos para los usos “atractores” de tráfico, con el fin de disuadir la entrada de vehículos en esas zonas.



En el ámbito exterior a la Calle 30 se plantea como dotación de aparcamiento el estándar de 1,5 plazas/100 m² de la LSCM.

Además de la dotación mínima, para los usos distintos del residencial, se limita el número de plazas de aparcamiento a disponer, diferenciando entre las tres zonas.

Se exige estudio de movilidad para los garajes aparcamiento de más de 400 plazas.

Se presta especial atención a la dotación obligatoria para el uso industrial en las categorías de cocinas agrupadas y almacenaje con reparto domicilio, con zona de espera para repartidores y sus vehículos (bicicletas/motocicletas) en el interior del local.

Se concreta el ámbito de aplicación de las condiciones del garaje aparcamiento, exigible siempre en obras de nueva edificación y reestructuración general, así como en los cambios del uso principal del edificio, diferenciando las condiciones para cada una de las dotaciones en el caso de cambios de usos que afecten a locales o establecimientos, con independencia de la obra.

Se delimitan y cuantifican los criterios de exención de dotación de aparcamiento (características y uso del edificio o establecimiento, características de la parcela, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso de vehículos, características del viario, proximidad de puntos conflictivos), para reducir el ámbito de discrecionalidad actual, aunque cada caso deba de ser objeto de análisis independiente.

Se aclara la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo.

Propuesta 13.-

Artículos 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.5, 7.6.7, 7.6.9, 7.6.10 y 7.6.11 de las NNUU. Se incorpora un nuevo artículo, el 7.6.3 bis, en el que se recoge la normativa del PEH que se integra en las NNUU.

PROPUESTA Nº13. USO SERVICIOS TERCIARIOS.

La propuesta aborda las siguientes cuestiones:

1. Integrar la parte normativa del plan especial de hospedaje (PEH):

Se añade un nuevo artículo que incluye las determinaciones normativas del PEH con alguna modificación para su mejora.

- a) Se admitirá la implantación de uso terciario hospedaje sin acceso independiente en planta baja y primera, siempre que no existan viviendas en planta inferior.
- b) Se admite, la implantación de uso terciario hospedaje como alternativo o autorizable en edificio exclusivo cuando la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio.
- c) Se corrigen las lagunas existentes en relación con usos prohibidos.
- d) Se aclara la justificación para admitir la implantación del uso terciario hospedaje en los edificios de catalogación 1 y 2.

2. Integrar las viviendas de uso turístico (VUT) en el uso terciario hospedaje.



3. Otros servicios terciarios y terciario recreativo.

- a) A efectos de establecer los diferentes Tipos, se iguala el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo, según la normativa de seguridad en caso de incendio.
- b) Se modifican los intervalos de los distintos Tipos
- c) Se establece que las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos serán de aplicación a las nuevas implantaciones, pudiendo las actividades existentes aumentar su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación de cálculo de la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que no se produzca incremento de superficie y se respeten las condiciones establecidas en las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio.

4. Otras cuestiones que se plantean en la propuesta:

- a) Se aclara que en las grandes superficies comerciales las zonas complementarias que no hayan computado como superficie edificada, no podrán destinarse a actividad lucrativa, comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento lo permita expresamente.
- b) Se extiende el criterio establecido para las embajadas y representaciones diplomáticas a todo el uso dotacional de Administración Pública, permitiendo su implantación en las condiciones admitidas para el uso terciario oficinas.
- c) Se actualiza el texto, corrigiendo las referencias a normativa y legislación obsoletas.

Propuesta 14.-

Artículos 7.7.1, 7.7.4, 7.9.1, 7.9.8, 7.10.1, 7.10.3, 7.10.4, 7.10.6, 7.10.8, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.3, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10 y 7.13.11

PROPUESTA Nº14. USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Flexibiliza la regulación del uso dotacional de la ciudad, permitiendo adaptar los destinos de las dotaciones a las necesidades cambiantes de la sociedad

1. Dotacional servicios colectivos:

- a) Se incorporan dentro de la definición genérica de la clase de equipamiento los servicios socio asistenciales, creando una nueva categoría de vivienda dotacional para incorporar las viviendas de carácter social e incluyendo dentro de la categoría de equipamiento educativo a los centros destinados a la formación y desarrollo empresarial gestionados por la administración pública.
- b) Se elimina la rigidez en la implantación de edificios dotacionales, mediante la modificación de los usos alternativos previstos en el artículo 7.7.4 dentro de cada nivel de implantación, añadiendo nuevas posibilidades de implantación de otras dotaciones a las ya admitidas actualmente.

2. Equipamiento:

Se crea la categoría de vivienda dotacional (vivienda tutelada o viviendas de integración social), destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por dificultad de acceso a la vivienda.



Se incorpora en la categoría de equipamiento educativo todas las actividades formativas impartidas por las universidades o por organismos de las administraciones públicas.

Se flexibiliza la implantación de equipamientos admitiendo equipamientos singulares en parcelas de equipamiento básico.

En nuevas implantaciones y sustituciones se admite cualquier categoría de equipamiento con independencia de la calificación pormenorizada de la parcela. Se admite la implantación de categorías distintas de equipamiento en la misma parcela, para favorecer la implantación de equipamientos multifuncionales.

3. Dotacional servicios infraestructurales:

Se aumentan los usos alternativos actuales, admitiendo la administración pública y los servicios públicos en la mayoría de las categorías.

La ampliación permitida de hasta el 20 %, se realizará directamente mediante licencia, salvo que se supere alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial.

Propuesta 15.-

Artículos 7.8.3, 7.8.4 y 7.8.5

PROPUESTA Nº15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.

Plantea una mejora de la ordenación de las zonas verdes:

Se aclara que las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostería, se pueden disponer en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación.

Se definen e incluyen en el uso de zona verde los huertos urbanos, estableciendo limitación en la superficie de la zona verde que pueda destinarse a huerto urbano, para no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población.

Se definen los nodos de compostaje, que se consideran instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos o bien de forma independiente.

Se incluyen entre los usos asociados de las zonas verdes calificadas los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad.

Propuesta 16 a 18.- Título 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Propuesta 16.-

Artículos 8.1.4, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.15, 8.1.18, 8.1.19, 8.1.20, 8.1.22, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26, 8.1.27, 8.1.28, 8.1.30, 8.1.31 y 8.1.32



PROPUESTA Nº16. NORMA ZONAL 1.

1. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres:

El PG 97 para los patios de manzana del “Centro Histórico” pretendía eliminar edificaciones de su interior para recuperar el aspecto de resto de parcela libre y proteger determinados usos que se pretendían necesarios (garaje aparcamiento) En 2008 se aprobó una MP que admitía transformaciones siempre que se lograra la mejora de los patios. En 2014 empezó a tramitarse una MP referida a los patios de manzana, dado que las medidas anteriores su efectividad había sido reducida.

Se plantea una propuesta que mantiene la necesidad de recuperar los patios, pero solo en caso de obras de reestructuración general o de nueva edificación. En tanto dichas obras no se realicen, se incorporan condiciones que permitirán mejorar la situación de los patios y se flexibiliza el régimen de usos permitidos en los mismos.

La propuesta plantea potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento ambiental y bioclimático de las edificaciones existente en los mismos, posibilitando los cambios de uso y actividad.

2. Intensificación de usos:

Propone establecer un porcentaje de incremento de aforo (5%), por encima del cual se considere la intervención como intensificación, para poder asumir pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios que generen ligeros incrementos de aforo.

3. Recuperación de fachadas:

La restitución de la fachada a su estado original sea exigible cuando las obras afecten a la misma, pero que en casos justificados pueda exigirse su restitución, aunque la obra no afecte a la fachada.

4. Criterios de composición:

Recoge la posibilidad de que la CPPHAN pueda admitir soluciones de arquitectura contemporánea, que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.

5. Condiciones de las obras:

Con la propuesta se elimina el tratamiento diferenciado de los edificios interiores y exteriores al APE 00.01, en lo referente a la exigencia de vivienda exterior, se impide que en viviendas existentes puedan menoscabarse las condiciones higiénicas iniciales mediante la redistribución de piezas habitables y se impide que en obras de acondicionamiento con intensificación de usos puedan surgir piezas habitables interiores, carentes de ventilación e iluminación natural.

Propuesta 17.-

Artículo 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 8.3.5, 8.3.7 y 8.3.10

PROPUESTA Nº17. NORMA ZONAL 3

1. Uso cualificado:



La propuesta consiste en adoptar los siguientes criterios, diferenciando el uso cualificado de los dos grados de la norma zonal de la siguiente forma:

Grado 1º:

En parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial. Los suelos vacantes, salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinados a ser solares edificables, tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico.

Grado 2º:

El uso cualificado, en todo caso, será el que derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso, los antecedentes son ordenaciones específicas del PG85 que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación.

2. Condiciones de parcelación:

La propuesta plantea la obligatoriedad de un plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones, dado que esta actuación no puede realizarse directamente en la licencia de parcelación, que es un acto reglado.

3. Regulación obras de sustitución y ampliación grado 1º:

Retocar la regulación de las obras de ampliación, admitiendo la ampliación para compensar elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que se incorporan al interior de la edificación. Las mismas posibilidades de la ampliación se contemplan para las obras de sustitución, admitiendo la modificación de la envolvente sin requerir estudio de detalle para ello.

Incluir dentro de las obras de ampliación las torres de ascensor, que ahora solo se contemplan como nueva planta en parcela interbloques vacantes.

Aclarar que las condiciones de la Norma Zonal 8 y el mantenimiento del número de viviendas en nuevas ordenaciones mediante estudio de detalle, solo se aplica cuando el uso cualificado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Propuesta 18.-

Artículos 8.9.11, 8.9.14, 8.9.17 y 8.9.18

PROPUESTA Nº18. NORMA ZONAL 9.

La propuesta contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la Norma Zonal 9 Actividades Económicas, con el fin de potenciar la mejora de estos espacios de la ciudad. Básicamente plantea:

1. Mantener el uso cualificado y el régimen de usos alternativos con la actual reducción de edificabilidad, salvo en el caso del uso dotacional.
2. Simplificar el régimen de usos asociados y complementarios, limitando cada uso complementario al 25% de la superficie edificada, para fomentar la hibridación de usos.



3. Permitir la coexistencia del uso cualificado y el alternativo simultáneamente, con la limitación de edificabilidad del alternativo.
4. Eliminar la aparente contradicción en cuanto a la admisión del uso terciario hospedaje solo en la tipología de hotel en los grados 3º, 4º y 5º
5. En los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se mantiene el plan especial como instrumento para cuantificar y materializar los deberes de cesión para dotaciones públicas por el exceso de edificabilidad, salvo que, a juicio del Ayuntamiento, resultara improcedente o inviable la cesión en suelo o edificabilidad, sustituyéndose por la monetización de las cesiones, en cuyo caso el plan especial sería innecesario

En conclusión, la puntualización y aclaración de la normativa de esta propuesta para la Norma Zonal 9 no se realiza sobre el uso cualificado, sino con relación a la normativa de usos alternativos, asociados y complementarios, siempre en aras a la flexibilización y mejora de la interrelación de los usos y estableciendo garantías de conservación del uso de actividad económica.

El documento presentado indica:

“..las propuestas planteadas en el documento de Avance se refieren a aspectos regulatorios de terrenos en general totalmente urbanizados y consolidados, limitándose a realizar precisiones puntuales de aspectos característicos de la ordenación detallada en los instrumentos urbanísticos de aplicación, por lo que, en principio, puede considerarse que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.”

Según el documento inicial estratégico las propuestas sobre cambios normativos que por su naturaleza se relacionan con cuestiones de carácter ambiental serían:

Nº de prop	Título	Asunto	Factor ambiental
1	1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales	2 Consumo de energía; 7 Calidad del paisaje urbano
2	2	Destino transitorio de solares	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático; 5 generación de residuos; 6 Calidad de los suelos y aguas subterráneas; 7 Calidad del paisaje urbano
5	6	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático; 2 Consumo de energía; 3 Calidad del ambiente sonoro
6		Planta y construcciones por encima de la altura	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático; 2 Consumo de energía; 7 Calidad del paisaje urbano
7		Factor Verde y acondicionamiento de Espacios Libres	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático; 2 Consumo de energía;

			6 Calidad de los suelos y aguas subterráneas; 7 Calidad del paisaje urbano
11	7	Uso industrial	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático;
12		Dotación de Servicio de Aparcamiento	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático; 3 Calidad del ambiente sonoro
15		Uso Dotacional, Zona Verde y Huerto Urbano	5 generación de residuos;
16	8	Norma zonal 1	1 Calidad del aire y efectos sobre el cambio climático; 2 Consumo de energía; 7 Calidad del paisaje urbano

Los factores ambientales objeto de análisis en cada una de las propuestas han sido los siguientes:

1. Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático
2. Consumo de energía
3. Calidad del Ambiente sonoro
4. Calidad de las Aguas
5. Generación de Residuos
6. Calidad de los suelos y aguas subterráneas
7. Paisaje urbano

2.3 Descripción de afección al saneamiento

Según el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

1. Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (Actualmente Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura) una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

El documento inicial estratégico no aporta datos sobre la posible afección de las modificaciones incluidas en los caudales a conectar.

2.4 Descripción acústica

El documento inicial estratégico presentado no realiza ningún tipo de valoración acústica de las medidas propuestas.

3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Según el documento presentado, entienden que, analizando individualmente el objeto y alcance de cada una de las propuestas, la conclusión es que no llega a producirse ninguno de los requisitos mencionados

en el apartado 1 del artículo 6, para que sea exigible una evaluación estratégica ordinaria. Por lo tanto, entienden que la Modificación Puntual objeto de análisis sí se puede considerar modificación menor de un plan, ajustándose a los elementos de juicio que se definen para el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica.

El propio documento continua diciendo que la modificación puntual en su conjunto, no encaja perfectamente con los supuestos establecidos en ley de evaluación ambiental para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, dado que las determinaciones que se proponen, en su conjunto, afectan a todo el término municipal y se abordan propuestas que incorporan nuevas actividades o categorías de usos las cuales se podrían aplicar en todo el término municipal, por tanto, no se limitan a zonas de reducida extensión.

Teniendo en cuenta que al ser su extensión de más del 10% del término municipal, es necesaria la tramitación del Avance conforme al artículo 56 de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, y dado que ese mismo artículo indica que en el procedimiento de aprobación de avances estará sujeto a los trámites preceptivos de informe previo de análisis ambiental en materia de medio ambiente, tal y como indica la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, el avance tendrá la consideración de borrador del plan, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por tanto, se ha iniciado la evaluación ambiental estratégica ordinaria del presente plan conforme a la ley y a solicitud del promotor.

3.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica.

3.2 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado:

Se extractan a continuación contestaciones de los organismos consultados:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibido el 10 de septiembre de 2021. A la vista de la documentación remitida no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar dentro del ámbito de sus competencias.
- Servicio de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias, recibido el 15 de septiembre de 2021. No se emite informe, debido a que entre todos los municipios pertenecientes a la Comunidad de Madrid cuatro de ellos, los municipios de Alcorcón, Fuenlabrada, Madrid y Móstoles, mayores todos de 20.000 habitantes, disponen de Cuerpo de Bomberos propio por lo que en dichos municipios corresponde a este Cuerpo y no al Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid informar en asuntos relativos a Prevención de incendios, Extinción y Salvamento, por ser asuntos de su competencia.
- Dirección General de Urbanismo



La Dirección General de Urbanismo emite el informe a los efectos de lo dispuesto en la LEA desde las competencias de dicha Dirección General, sin entrar a valorar la totalidad del contenido del documento técnico del expediente que serán examinadas en el momento procedimental correspondiente. A continuación, se extractan parte de las cuestiones puestas de manifiesto en el informe.

La propuesta de modificación afecta a 7 de los 8 títulos de las NNUU, afectando a 195 artículos aproximadamente. La MPG no altera el Título 3 relativo al “Régimen urbanístico del suelo”

La propuesta no afecta al modelo territorial, no altera clasificación y calificación del suelo, no plantea disminución de zonas verdes o espacios libres públicos, no reclasifica terrenos inicialmente destinados a usos docentes, sanitarios o viviendas en régimen de protección, no modifica los parámetros de edificabilidad para las zonas con aprovechamiento lucrativo.

La MPG incorpora en el título 6 el factor verde de parcela como un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático para contribuir al compromiso de descarbonización de la ciudad y prevención del cambio climático. Así mismo incluye medidas para favorecer la renaturalización urbana.

Sugerencias/Observaciones:

En cumplimiento del artículo 67.3 de la LSCM, la MPG deberá ir acompañada del correspondiente documento de refundición que reemplazará completamente al antiguo teniendo en cuenta que afecta al 30% aproximadamente del articulado de las NNUU.

El documento de refundición deberá adaptarse a la terminología establecida en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La terminología adaptada podrá coexistir con la propia del PG97 mediante la utilización de doble terminología de conceptos, o incorporando un cuadro de equivalencias terminológicas entre la LSCM y el PG97. Esta adaptación resulta de gran relevancia en cuanto a la nomenclatura utilizada en el Capítulo 7.2 de clasificación de usos de las NNUU.

Deberá evaluarse si resulta conveniente y necesario la posibilidad de incorporar un régimen transitorio para aquellos supuestos en los que las instalaciones o construcciones existentes amparadas por las NNUU del PG97 no puedan adaptarse a la nueva regulación establecida en la presente modificación, o en su caso si afectaría para la situación de fuera de ordenación en caso de producirse.

Para los usos que no se hayan definido en las NNUU de la MPG, deberá completarse su definición bien el propio articulado, haciendo referencia a la legislación que lo regula o mediante un glosario de definiciones.

Título 4 “Condiciones de protección del Patrimonio Histórico Natural”. Todos aquellos artículos que afecten a la regulación del Catálogo General de edificios Protegidos deberán contar con el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte y a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura., como administraciones afectadas con competencia en la materia.

Capítulo 10 “Condiciones del uso de Equipamiento” se introducen tres nuevas categorías para el uso de equipamiento: vivienda dotacional, viviendas tuteladas y viviendas públicas de integración social. Deberá solicitarse informe a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. En ningún caso debe suponer la reducción de las dotaciones públicas previstas por el Plan General en las áreas homogéneas.



Se introduce la posibilidad de que los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso dotacional. Debe concretarse el contenido de este artículo (público o privado) puesto que, en caso de producirse la ampliación en el equipamiento existente privado, supondría un incremento de aprovechamiento lucrativo que requeriría de medidas compensatorias legalmente exigibles.

Deberá verificarse que la nueva redacción de los artículos de la MPG se corresponde con una fácil comprensión, carente de imprecisiones y evitando un exceso de particularidades y excepcionalidades.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos.

La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, establece en su art. 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Para facilitar la redacción de este documento se adjunta en el Anexo a este escrito el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico que incluye los contenidos mínimos que debe contener.

Si en alguno de ellos ya se hubieran realizado trabajos de caracterización previos, se aportará un resumen de éstos y una actualización de los mismos a día de hoy, al menos de la Fase I, debiendo continuar o no, con la Fase II dependiendo de los resultados obtenidos y la documentación previa.

En aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso y en los que se haya detectado la existencia previa de una actividad potencialmente contaminante conforme a la definición dada en el artículo 2.e del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se deberá proceder a la caracterización del suelo de acuerdo con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Para los ámbitos en los que se difiera el desarrollo urbanístico mediante el correspondiente Plan Parcial u otra figura de desarrollo, las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Cuando el cambio de uso suponga su calificación como suelo industrial se requerirá el establecimiento del blanco ambiental de la situación preoperacional.

En aquellas zonas en las que se detecten acumulaciones o vertidos de residuos, con independencia de que no se hayan identificado actividades potencialmente contaminantes del suelo conforme a la definición dada en el mencionado artículo 2.e, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) con el fin de asegurar el carácter de los mismos.

En el Suelo Urbano Consolidado que se vea afectado por la presente Modificación Puntual y para las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se encontrarán sometidos a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto.



Para los supuestos de emplazamientos en los cuales se produzca un cambio de uso, ya sea cualificado como compatible, autorizable o provisional, y en los que se hayan desarrollado actividades sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, entendidas como tales las derivadas de los artículos 3.1 y 3.2, serán de aplicación sus artículos 3.4 y 3.5, según el caso.

En el supuesto concreto de los solares vacantes, o actividades similares, para los que se propone un uso transitorio como su destino para la implantación de huertos urbanos, se requerirá un Estudio de Caracterización Analítica de cada uno de los emplazamientos para garantizar la viabilidad del uso previsto. Para ello se expresará esta obligación en el documento normativo de la Modificación Puntual, debiendo llevarse a cabo con carácter inmediatamente anterior a la implementación del uso propuesto. En un primer momento se desarrollará la Fase I del Estudio de Caracterización Analítica y, en el supuesto de detectarse indicios de afección se continuará con la Fase II. La implementación del uso previsto requerirá el Informe favorable de esta Área.

En general, para evaluar el alcance de las distintas situaciones susceptibles de ocasionar afección a la calidad del suelo que puedan derivarse de las propuestas de la Modificación Puntual, se deberá indicar el ámbito concreto de aplicación, ya sea sobre suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable, en el que se produzca un cambio de uso. Se deberán tener en cuenta las zonas donde se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes, tanto históricas como actuales, de conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (modificado por la Orden PRA/1080/2017), así como las acumulaciones o vertidos de residuos que puedan incidir en la calidad del suelo, debiendo identificarse estas en un plano donde se señalen como zonas conflictivas.

Para la posible transformación de los locales de uso no residencial en vivienda o en otro uso distinto del industrial, cabe señalar que el suelo en el que se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminante se encuentra sujeto a lo establecido en los artículos 3.4 y/o 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Para la implantación en parcelas de actividades no consideradas potencialmente contaminantes de conformidad con el art. 2.e del Real Decreto 9/2005 por la admisión de usos alternativos en emplazamientos de uso industrial o donde se desarrollen, o hayan desarrollado, actividades con esa consideración, será de aplicación lo establecido en el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, según corresponda.

Para la regeneración de ámbitos industriales degradados que conlleven cambio de uso, ya sea a nivel territorial como la hibridación de usos en un mismo edificio, será de aplicación el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, de acuerdo con lo expuesto en el presente Informe, sin menoscabo del procedimiento urbanístico que se determine para su desarrollo.

- Dirección General de Salud Pública

Entre otras cuestiones, cabe destacar del informe remitido que dado que el Avance incorpora nuevas actividades emergentes que se encuadrarán dentro de la categoría de “uso industrial” y establece las condiciones para su implantación e interrelación con otros usos dentro del municipio de Madrid, consideran conveniente que en la nueva figura de control denominada “Estudio de Repercusión por implantación de uso (ERIU)”, sustitutiva de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de usos (PECUAU), se analicen las distancias necesarias, según clase y categoría de los citados usos, para limitar los impactos sobre ésta y en particular respecto a establecimientos con población vulnerable, como son: centros médico-asistenciales, centros escolares, granjas-escuela, centros de personas mayores, principalmente.



Respecto al “Factor Verde”, si bien es un factor positivo respecto a aspectos bioclimáticos, 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.

Así, de las soluciones contempladas para mitigar el cambio climático, como son fachadas verdes, azoteas frescas, huertos urbanos, la creación de estos entornos conlleva un impacto positivo en el aspecto socioeconómico y de calidad de vida de la población del municipio. Sin embargo, los mismos pueden ser puntos críticos respecto a la presencia de episodios de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos como palomas, cotorras, murciélagos...

Respecto a la creación de espacios con zona verdes, que serán definidos en los futuros proyectos de urbanización y edificación, deberá tenerse en consideración en la selección de las especies, el uso de aquellas que no contribuyan a la emisión de polen alérgeno que pueda afectar a la salud (alergias y asma) de la población que frecuente 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, con alta incidencia alérgica en nuestra Comunidad. 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).

Respecto al desarrollo de huertos urbanos, se prevé la posibilidad de ubicar nodos de compostaje en las zonas verdes como complemento de los huertos urbanos o, bien, de forma independiente. Se deberán cumplir una serie de condiciones de ubicación, técnicas y uso, que garantizan una mínima afección de las instalaciones al medio ambiente y a las personas usuarias, especialmente a niños y ancianos, habituales usuarios de los mismos.

- Confederación Hidrográfica del Tajo.

El informe concluye que *“Una vez señalado lo anterior y dadas las características del documento presentado, se entiende que sus consecuencias no generarán ningún tipo de impacto negativo en el dominio público hidráulico de los cauces públicos ni en los ecosistemas fluviales presente en el término municipal.”*

- Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental

Establecen las siguientes sugerencias:

1. El Estudio Ambiental Estratégico para el planeamiento urbanístico contendrá, como mínimo, la información contenida en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.
2. En el EsAE se deberían establecer en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.
3. En relación con las condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables serían eficaces para la mejora de la calidad del aire, así como mitigar el cambio climático y permitir su adaptación al mismo,



en el EsAE se debería analizar la incorporación de estas medidas en las NNUU, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de estos.

La MPG debería incluir la exigencia de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables que se establecen en el Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito.

Conforme al artículo 43 de la OCAS el planeamiento debería incluir las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad, permitiendo que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.

- Servicio de evaluación ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.

El servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid indica que:

“.. se considera que las propuestas de la modificación de las NNUU del PGOUM97 permitirán una mejora de la ciudad tanto a nivel urbanístico como a nivel medioambiental. La posibilidad de inclusión de energías renovables minimizará los impactos ambientales derivados de las emisiones procedentes del consumo energético de combustibles fósiles y, por tanto, se minimizará el impacto que representan sobre el cambio climático y la calidad del aire.

También se considera que las propuestas favorecerán la eficiencia energética tanto en los edificios de nueva construcción como en los edificios existentes.”

“Por otro lado, la modificación de las NNUU intervendrá de forma indirecta en la prevención del riesgo de vertidos de residuos, la mejora del sistema de drenaje urbano sostenibles (SDUS), la adaptación al cambio climático con soluciones basadas en la naturaleza (SbN) y en la mejora de la calidad de los barrios como consecuencia de la incorporación de huertos urbanos en solares vacantes.

No obstante, se considera que la propuesta número 13 de la MPG, podría afectar de forma negativa a los residentes permanentes, especialmente en las viviendas de uso turístico.

Por otro lado, se considera que se deberían incorporar Requisitos Bioclimáticos en el Planeamiento Urbanístico para garantizar un nivel mínimo de asoleo en la fachada sur de las nuevas edificaciones. Así como la incorporación de medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables, específicas para todos los nuevos desarrollos, que serían eficaces para la mejora de la calidad del aire, mitigar el cambio climático y permitir la adaptación al mismo.”

Concluye con una serie de sugerencias para incorporar al Estudio Ambiental Estratégico.

- Dirección General de Emergencias y Protección Civil. Jefatura del Cuerpo de Bomberos.

No tienen ninguna sugerencia que realizar.



4. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad según se determina en dicho artículo.

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales de la Modificación Puntual y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

Descripción de los objetivos del plan tanto ambientales como sectoriales, incluyendo la justificación sobre la necesidad de llevar a cabo el plan.

2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan.

3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan. Se tendrá en cuenta el empeoramiento del efecto isla de calor, sequía y gestión del agua de lluvias torrenciales.

Considerar los objetivos de protección ambiental que guarden relación con el plan, entre otros, la descarbonización para satisfacer los compromisos de disminución de emisiones de gases de efecto invernadero y mejora de la calidad del aire.

En relación con la **Propuesta 7** – Factor verde y acondicionamiento de espacios libres, cabe indicar que se estima positivo la introducción de factores de valoración de la naturalización de las parcelas, pero debe valorarse si dicha puesta en valor de fachadas y cubiertas compensa la reducción de superficie de ajardinamiento que se propone y la falta de obligación de espesor de la capa de tierra vegetal. Se debería valorar no solo la superficie sino también la calidad de dichos espacios, no solo desde el punto de vista de espacios libres sino como sumidero de carbono, control de la higrometría, control de temperatura y equilibrio del ecosistema. Se debería usar el factor verde para mejorar los estándares existentes, reduciendo lo mínimo posible el estado natural de las parcelas. Se deberá incluir medidas para mantenimiento de esas fachadas/cubiertas en el tiempo, dado que las mismas han supuesto la pérdida de suelo natural en la parcela, debiendo asegurarse la compensación por parte de estos nuevos elementos de la pérdida de suelo natural.

En relación con la **propuesta nº 15** – Uso dotacional Zona Verde y Huerto Urbano.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid define las zonas verdes y espacios libres dentro de las redes de equipamientos. Mas adelante dentro del mismo artículo se determina que



las zonas verdes y espacios libres deberán tener dimensión suficiente y emplazamiento adecuado. El propio reglamento de planeamiento indica en relación con los terrenos destinados a parques y jardines públicos, que no se podrán prever utilidades que excluyan o limiten su uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Por tanto, las construcciones o el uso como accesos a edificaciones en zonas verdes deberán reducirse al máximo, siendo, excepcionalmente autorizadas, para que dichas superficies de zonas verdes existentes no vean menguada su superficie y desvirtuada su función.

El destino de zonas verdes a huertos urbanos no podrá suponer la disminución de los estándares urbanísticos en cuanto a zonas verdes de uso y disfrute público.

4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

Protección del ciclo del agua:

Proteger los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización.

Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica.

Gestión de residuos:

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito

Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al Plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, directos e indirectos.

7.- Consideraciones recogidas en los informes de los organismos consultados e indicadas en el epígrafe 3.2 *Participación de las Administraciones pública afectadas y del público interesado* y justificación de la manera en las que dichas consideraciones han sido tenidas en cuenta.



Se analizará la incorporación dentro de las condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano de las normas urbanísticas, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de los ámbitos, de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables y la incidencia de estas en la mejora de la calidad del aire, así como en la mitigación del cambio climático y su adaptación al mismo.

La modificación puntual debería incluir la exigencia de las medidas de eficiencia energética y uso de energía renovables que se establecen en el Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito.

Conforme al artículo 43 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad OCAS el planeamiento debería incluir las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad, permitiendo que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.

8.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. Se tendrá que tener en cuenta factores bioclimáticos, sistemas de drenajes urbanos sostenibles y soluciones basadas en la naturaleza.

Se establecerá en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.

La realización de un estudio global de movilidad que evalúe las nuevas necesidades de transporte que genere la Modificación Puntual que se propone, en particular en lo relativo a la solución global para la movilidad, teniendo en cuenta el resto de planes en tramitación y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas.

Se deberá elaborar una valoración de movilidad en relación con las posibles afecciones de cada una de las propuestas, en especial en relación con la propuesta 2 y la propuesta 11, teniendo en cuenta los movimientos tanto de vehículos ligeros como pesados propios de la actividad logística y la acumulación de actividades de la misma categoría.

9.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. Se deberá justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

10.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

11.- Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.



En cumplimiento del artículo 67.3 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el documento deberá ir acompañado del correspondiente documento de refundición que reemplazará completamente al antiguo y tal y como ha informado la Dirección General de Urbanismo, en su condición de órgano sustantivo, deberá adaptarse la terminología a la ley del suelo de la Comunidad de Madrid vigente.

Se indica, además, el contenido del Estudio Ambiental Estratégico necesario para proceder a informar sobre aspectos ambientales, en el procedimiento de aprobación del Plan, por razón a su afección. Concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y la contaminación del suelo. Aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan, considerados a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan y del informe sobre caracterización de la calidad del suelo del artículo 61 de la ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

4.1 Fases de información y consultas

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial de la Modificación Puntual, teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública. Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Madrid someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor, es el siguiente:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.
- Canal de Isabel II.
- Consorcio Regional de Transportes.
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, Servicio de instalaciones eléctricas.
- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
- Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.
- Ecologistas en Acción.



- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.
- Servicio de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad.
- Ayuntamiento de Madrid, Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.
- Subdirección General de Bomberos. Ayuntamiento de Madrid
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

4.2 Análisis técnico del expediente.

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas y los informes recabados, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

El Ayuntamiento de Madrid remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, motivación razonada de la toma en consideración o no de las sugerencias presentadas en la información pública y las consultas. (copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración
- Documento refundido que remplazará al existente.



5. ESTUDIOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, EL RUIDO Y LA CALIDAD DE LOS SUELOS

En el procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual procederá informar sobre determinados aspectos ambientales, por razón de su afección. Concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y a la calidad de los suelos para el desarrollo urbanístico. Se tomará en consideración la propuesta, a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los reales decretos que la desarrollan, y del informe sobre la viabilidad de los usos propuestos en función de la calidad de los suelos (art. 61 de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid).

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

Se deberá hacer una valoración de cada una de las propuestas en relación con la posible variación de los caudales a verter al Sistema Integral de Saneamiento, en previsión de la Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Fundamentalmente en las propuestas 1, 2, 10 y 16.

5.2 Estudio de contaminación acústica

De acuerdo con el apartado 1.2.e) del anexo V del Real Decreto 1367/2007, se tendrá en cuenta que en el caso de coexistir en un área acústica usos de diferente sensibilidad, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el real decreto.

Por tanto, se deberá valorar para cada una de las propuestas la posibilidad de coexistencia de diferentes usos debiendo analizar la posibilidad de implementar medidas en función de la sensibilidad de cada uso o limitar los mismos en función de la situación acústica existente. Las propuestas que deberían valorar la situación acústica de sus contenidos son al menos las nº 1, 2, 8, 10, 11, 14 y 16.

5.3 Estudios de caracterización de la calidad de los suelos

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección.

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase.

Se deberá valorar desde el punto de vista de la calidad de los suelos, conforme se indica en el informe del área de Planificación y Gestión de Residuos.

En el Suelo Urbano Consolidado que se vea afectado por la presente Modificación Puntual y para las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos



establecimientos como su clausura se encontrarán sometidos a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto.

En el supuesto concreto de los solares vacantes, o actividades similares, para los que se propone un uso transitorio como su destino para la implantación de huertos urbanos, se requerirá un Estudio de Caracterización Analítica de cada uno de los emplazamientos para garantizar la viabilidad del uso previsto. Para ello se expresará esta obligación en el documento normativo de la Modificación Puntual, debiendo llevarse a cabo con carácter inmediatamente anterior a la implementación del uso propuesto. En un primer momento se desarrollará la Fase I del Estudio de Caracterización Analítica y, en el supuesto de detectarse indicios de afección se continuará con la Fase II. La implementación del uso previsto requerirá el Informe favorable del área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid.

En aquellas propuestas que regulan las actuaciones temporales o el destino transitorio de los solares, deberá establecerse una valoración posterior al desmantelamiento del uso en relación con el estado resultante del suelo.

5.4 Consideraciones generales.

Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule y al documento urbanístico. El resumen no técnico que se aporte deberá recoger dichas conclusiones en su descripción.

Los documentos ambientales que acompañen al plan deberán ser realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente y tendrán la calidad necesaria para cumplir las exigencias de la legislación. Los estudios y documentos ambientales deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación además deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Descarbonización
y Transición Energética

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética

