

PLAN ESPECIAL DE APARCAMIENTOS Y MEJORA DE ACCESOS PARA
EL FOMENTO DE LA SOSTENIBILIDAD TURÍSTICA EN PATONES
(MADRID)

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
VOLUMEN II. NORMATIVA URBANÍSTICA

AGOSTO 2024



Ayuntamiento de Patones



AD ARQUITECTURA URBANA

ÍNDICE

VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANÍSTICA	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	4
I. DISPOSICIONES GENERALES	4
I.1. Naturaleza	4
I.2. Objeto	4
I.3. Ámbito de aplicación	4
I.4. Relación con el planeamiento superior	5
I.5. Vigencia y obligatoriedad	5
I.6. Tramitación	5
I.7. Carácter y efectos del Plan Especial	5
I.8. Documentación e interpretación de los documentos	5
I.9. Normativa complementaria	6
II. RÉGIMEN Y REGULACIÓN DE LOS USOS	6
II.1. Clasificación y calificación del suelo	6
II.2. Carácter de los proyectos	7
II.3. Régimen de los usos. Admisibilidad del uso en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable	7
III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES	8
III.1. Condiciones de las edificaciones e instalaciones	8
III.2. Condiciones de fomento de la sostenibilidad en las edificaciones e instalaciones	8
IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	10
IV.1. Condiciones de la urbanización y/o de mejora de acceso	10
IV.2. Condiciones de fomento de la sostenibilidad en la urbanización	11
V. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y DE PROTECCIÓN DEL MEDIO	15
V.1. Normas generales	15
V.2. Normas de diseño para la protección ecológica y paisajística	16

V.3	Normas para reducir el incremento de los niveles sonoros vinculados a la fase de explotación	16
-----	--	----

VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES SECTORIALES

17

VI.1	Protección del patrimonio	17
VI.2	Gestión de residuos	17
VI.3	Afecciones a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid	19
VI.4	Protección de cauces	19
VI.5	Protección de vías pecuarias	20
VI.6	Protección contra el riesgo de incendio	21
VI.7	Servidumbres aeronáuticas	21

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA

22

VII. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	22	
VII.1	Ejecución del Plan Especial	21
VII.2	Sistema de gestión y actuación	22

VIII. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA

23

VIII.1.	Memoria de sostenibilidad económica	23
VIII.2.	Viabilidad económica y financiera	23
VIII.3.	Plan de etapas	23

VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DISPOSICIONES GENERALES

I.1. Naturaleza

El Plan Especial se redacta para la definición de nuevas redes públicas supramunicipales de infraestructuras destinadas al estacionamiento y mejora, ampliación o modificación de las existentes, con el propósito de mejorar la capacidad y los flujos de movilidad y fomentar así la sostenibilidad turística. El objetivo del Plan Especial es el fomento de la sostenibilidad turística que proyecta sobre su ámbito y para la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a legitimar su ejecución, al amparo de lo dispuesto en la LS 9/01.

Las soluciones técnicas finales podrán variar respecto a las previstas en los proyectos de mejora de tramos viarios en virtud de las precisiones propias de los proyectos constructivos, siempre en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas incluidas en este Plan Especial así como las complementarias que sean de aplicación.

I.2 Objeto

Conforme al artículo 50.1.a de la LS 9/01, el presente Plan Especial tiene por objeto legitimar desde el planeamiento urbanístico la ejecución de los proyectos de implantación de aparcamientos y mejoras de accesos para el fomento de la sostenibilidad turística y, las condiciones de utilización y ocupación de los terrenos dentro de su ámbito de aplicación.

I.3 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Normativa Urbanística particulares se limita al ámbito del presente Plan Especial.

El ámbito del Plan Especial podrá ser ajustado, por razón de mayor detalle y precisión en la información topográfica y en la implantación de las obras, siempre que no se afecte a otras propiedades que las contenidas en este Plan Especial, ni a otra clase de suelo.

La georreferenciación de los ámbitos que conforman el Plan Especial queda reflejada en el Bloque III. Documento normativo, plano O.01. Delimitación del ámbito.

1.4 Relación con el planeamiento superior

En todo lo que no quede expresamente reflejado en esta Normativa Urbanística serán de aplicación la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid 9/01 y la normativa del planeamiento vigente afectado por el ámbito del Plan Especial.

Cuando una misma cuestión esté regulada en el presente Plan Especial y en el resto de normativa urbanística, prevalecerá la Normativa Urbanística del Plan Especial.

1.5 Vigencia y obligatoriedad

El Plan Especial entra en vigor en el momento de su publicación y su vigencia es indefinida, de acuerdo con el art. 66.3 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de cualquier modificación que pudiera llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67 y 69 de la Ley del Suelo.

1.6 Tramitación

El Plan Especial afecta solo al municipio de Patones por lo que su tramitación es competencia de la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, en función de lo dispuesto en el art. 61.3 de la Ley del Suelo 9/01.

1.7 Carácter y efectos del Plan Especial

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

1.8 Documentación e interpretación de los documentos

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

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- a) Bloque I. Documentación Informativa
 - a. Memoria de Información
 - b. Anexos

- c. Planos de Información

- b) Bloque II. Documentación Ambiental
 - a. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
 - b. Anexos
 - c. Planos de Alternativas

- c) Bloque III. Documentación Normativa
 - a. Memoria de Ordenación
 - b. Anexos
 - c. Normativa Urbanística
 - d. Planos de Ordenación

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

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

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

1.9 Normativa complementaria

Será de aplicación la normativa básica y sectorial aplicable correspondiente a las infraestructuras definidas y a las afecciones sectoriales existentes.

II. RÉGIMEN Y REGULACIÓN DE LOS USOS

II.1 Clasificación y calificación del suelo

El ámbito del Plan Especial se pormenoriza en las diferentes clases y categorías de suelo tales como Suelo No Urbanizable (Común) y Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Interés Ecológico, Paisajístico y Cultural.

En detalle, el ámbito norte tiene una superficie de 1.999 m² y está clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ecológico, paisajístico y cultural. El ámbito sur, de 14.352 tiene un suelo de tipo no urbanizable. Dentro del Plan Especial **no se plantea la variación o modificación de la clasificación de suelo actual.**

A efectos urbanísticos, el presente Plan Especial define esos suelos como redes públicas supramunicipales con la calificación del uso de infraestructura (mejora de accesos, ámbito norte, y aparcamiento, ámbito sur) para la sostenibilidad turística como el conjunto de actividades, instalaciones y construcciones destinadas al fomento del turismo sostenible en el territorio municipal de Patones.

II.2 Carácter de los proyectos

A los efectos urbanísticos previstos en el artículo 29.2 de la LS 9/01, los proyectos para el fomento de la sostenibilidad turística por el presente Plan Especial tendrá carácter de obra, instalación y uso requeridos por las infraestructuras y servicios públicos, con la consideración de infraestructura pública.

II.3 Régimen de los usos. Admisibilidad del uso en Suelo no Urbanizable

Con carácter general, en el ámbito del presente Plan Especial se autorizan las instalaciones y construcciones para el fomento de la sostenibilidad turística para los suelos a los que afecta. Se podrán urbanizar los ámbitos del Plan Especial para el fomento de la sostenibilidad turística según criterios de necesidad que se determine en los respectivos proyectos, teniendo en cuenta criterios medioambientales y de naturalización para su integración en el entorno, permitiéndose la creación de aparcamientos y mejora de accesos en cualquier clase de suelo dentro del ámbito del Plan Especial, según el diseño realizado para tal fin.

Se establece una zonificación en el desarrollo de este proyecto. Se trata de una zonificación para el desarrollo del aparcamiento disuasorio que ocupa 14.352 m². Con el régimen de uso se establecen variables fundamentales para garantizar un óptimo desarrollo de este aparcamiento, de manera que respete y proporcione una solución sostenible para la movilidad del municipio.

En la siguiente tabla se establecen estos requerimientos mínimos y/o máximos del uso del suelo. En primer lugar, se especifica que al menos el 1% de la superficie del proyecto debe ser ocupada por plazas de aparcamiento adaptadas y destinadas como aparcamientos preferentes para personas con discapacidad. Esta medida responde al Real Decreto 1056/2014, el cual especifica que por cada 40 plazas de aparcamiento se debe garantizar al menos una plaza preferente para personas con discapacidad.

El siguiente requerimiento involucra la integración de tecnologías limpias. En concreto, la instalación de placas solares fotovoltaicas sobre pérgolas del as plazas de aparcamiento. Se aspira a cubrir la demanda energética del aparcamiento y su funcionamiento y, si es posible, a generar un excedente de energía para el uso de la comunidad. Por este motivo, se establece que las placas fotovoltaicas ocupen al menos un 0,25% de la superficie total del ámbito. Sin embargo, considerando que el ámbito se encuentra muy cercano al núcleo urbano de Patones de Abajo y que la instalación de las placas fotovoltaicas genera un impacto visual importante, se establece un máximo permitido del 16% con el fin de evitar perjudicar el núcleo histórico y sus paisajes.

Se establece además un mínimo del 4% para la superficie ocupada por puntos de recarga de vehículos eléctricos y un 1% de la misma para aparcamientos de bicicletas. Esto con el fin de satisfacer y promover el uso de medios de transporte de bajo impacto. En el proyecto también se establece un máximo del 0,50% para los puntos de acceso y control del aparcamiento.

En cuanto a las tipologías de pavimento, se establece un mínimo del 90% de superficie permeable y un 10% de naturalización. Estos requerimientos no solo evitan la contaminación de los suelos sino que también buscan garantizar un confort climático y la compensación del impacto visual a través de la implementación de vegetación que pueda generar sombra y una barrera visual del aparcamiento desde otros puntos del municipio. En concreto, se incluirá en el perímetro hacia el borde urbano noroeste y sur al menos 1 árbol por cada 5 plazas de aparcamiento.

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO SUR	14.352,00	
ZONIFICACIÓN	MÍNIMO REQUERIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Aparcamiento preferente personas con discapacidad	2,06%	-
Integración de tecnologías limpias (instalación placas solares fotovoltaicas sobre pérgolas de plazas de aparcamiento)	0,25%	16%
Puntos de Recarga vehículos eléctricos	4%	-
Aparcamiento bicicletas	1%	-
Punto de acceso y control	-	0,50%
Equipamientos y servicios públicos	-	35%
PAVIMENTOS	MÍNIMO REQUERIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Superficie pavimento permeable	90%	-
Naturalización	10%	-

Tabla 1. Requerimientos de usos.

III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES

III.1 Condiciones de las edificaciones e instalaciones

Los Proyectos de Obra para la Edificaciones e Instalaciones, contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones a su entorno tanto por cuestiones materiales como ambientales o estéticas. También se deberán justificar las soluciones arquitectónicas que garanticen los criterios de sostenibilidad. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la Legislación en vigor.

De manera especial, se aportará cuanta documentación gráfica y escrita que permita apreciar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueran de aplicación, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos. También se indicarán claramente los accesos, tanto en obra como definitivos, con fiel compromiso de proteger las instalaciones existentes y reponer las aceras y bandas de servicio afectadas.

III.2 Condiciones de fomento de la sostenibilidad en las edificaciones e instalaciones

Las condiciones para las nuevas edificaciones e instalaciones que den apoyo a la sostenibilidad turística en el ámbito del Plan Especial deberán:

- incluir medidas de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética;
- fomentar la mitigación y la adaptación al cambio climático, con diseño pasivo e integración de tecnologías y técnicas;
- integrar su diseño con una identidad que represente al municipio en la red de espacios que fomentan la sostenibilidad turística en el municipio;
- formalizarse con dimensiones y ocupación adecuadas al ámbito donde se implanten y al servicio al que se destinen teniendo en cuenta la integración con el entorno.

IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

IV.1 Condiciones de la urbanización y/o de mejora de acceso

Tal y como se recoge en el art. 80 de la LS 9/01, los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Especial.

De acuerdo con el Plan de Etapas contenido en el capítulo 4 del *Bloque III. Documentación normativa, Volumen I. Memoria de Ordenación*, la urbanización del ámbito del PE tiene una única fase, aunque podrá ser ejecutada en momentos temporales diferentes, aunque el ámbito del Plan Especial se desarrollará en una sola etapa para agilizar los plazos de la transformación necesaria para el fomento de la sostenibilidad turística. De tal modo, y teniendo en cuenta las fases y en consideración de las previsiones específicas determinadas por el PE, se redactan los correspondientes proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Planeamiento. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización según la legislación urbanística y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

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

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de Plan Especial.

Para todo lo aquello que no contradiga lo determinado en el presente documento, serán de aplicación las determinaciones del planeamiento vigente municipal.

IV.2 Condiciones de fomento de la sostenibilidad en la urbanización

Se incorporan una serie de determinaciones en la materia con el fin de fortalecer la movilidad blanda, peatonal y ciclista, y evitar situaciones de incremento del tráfico motorizado:

- Dotación de servicios para la movilidad ciclista y peatonal
- Reservar espacios para aparcabicis en el espacio público.
- Prever la instalación de aparcabicis seguros de larga duración.
- Pautas para la movilidad singular. Se recomienda la elaboración de un Plan para la Movilidad Turística para gestionar grandes flujos en el ámbito asociados a eventos o temporada alta que se concentran puntualmente fomentando los modos más sostenibles y garantizando un acceso rápido, seguro y confortable.

Con el fin de ahondar en una maximización de los efectos relacionados con la cohesión social y la mejora de la calidad de vida, se incorporan una serie de propuestas que mejoren aún más la habitabilidad del ámbito en relación a:

- Mejora de la accesibilidad individual no motorizada, que deberán incorporar los proyectos de urbanización correspondientes:
- Diseñar el viario garantizando la accesibilidad para personas con movilidad reducida, en cumplimiento con la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- Considerar un ancho de vías de circulación no motorizada con las dimensiones suficientes para garantizar itinerarios peatonales totalmente accesibles. Esto implica aplicar mayores dimensiones que las que marca la legislación vigente (1,20 metros).

Para garantizar unos niveles de ruido acordes con los objetivos de calidad acústica que establece la Ley de Ruido se establecen las siguientes medidas a desarrollar por los proyectos de urbanización correspondientes en aquellos ámbitos en los que la ordenación no pueda evitar superar los objetivos de calidad acústica, se establecen dos tipos de medidas correctoras:

- Medidas que actúan sobre la fuente:

Plantaciones de arbolado en torno a las vías de circulación y otras posibles barreras. Esta medida se relaciona no solo con la mitigación del ruido, sino también con la calidad del aire y la mejora de la biodiversidad.

- Medidas que actúan sobre el receptor, es decir, sobre los sistemas viarios (existentes y futuros), con el fin de reducir los niveles de ruido se añaden:
- Medidas de calmado del tráfico, a través de limitaciones de velocidad restrictivas y minimización de la calzada.
- Tratamiento de las superficies viales.

Se establecen las siguientes medidas que deberán incorporar los proyectos de urbanización correspondientes para mejorar la eficiencia del manejo del recurso hídrico:

- Incorporar la implantación de detectores de fugas en las nuevas redes de abastecimiento.
- Sistemas de ahorro en zonas verdes, relativos a:
 - o El diseño de las zonas verdes, eligiendo especies y su combinación en función de sus necesidades hídricas.
 - o Establecer limitaciones de caudal máximo de riego y horarios.
 - o Establecer sistemas de riego eficiente.

Se incluyen a continuación una serie de medidas a integraren los proyectos de urbanización correspondientes con objeto de mejorar la biodiversidad del ámbito y la sostenibilidad general de las zonas verdes:

- Maximización de las áreas de biodiversidad en especial a través del arbolado.

Directrices para el diseño de las zonas verdes:

- Contemplar el emplazamiento preferente de los pies afectados por las obras y que se consideren objeto de trasplante.
- Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, considerar la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.
- Uso de especies autóctonas y/o de bajos requerimientos hídricos. Implantación de árboles y arbustos autóctonos (a nivel regional) o propios de la agricultura de la zona y de nulos requerimientos hídricos para las condiciones del emplazamiento. De esta forma se logra mejorar la biodiversidad sin aumentar la demanda de agua.
- Evitar la utilización de cualquier tipo de plantas exóticas y no autóctonas, y especialmente las invasoras que alteren los hábitats naturales mediante la colonización y el consecuente desplazamiento.
- Diversificación del número de hábitats. Se debe actuar sobre la estructura y el diseño de las zonas ajardinadas con el objetivo de diversificar la oferta de hábitats para la flora y fauna silvestre, principalmente mediante la generación de una estructura heterogénea tanto con el desarrollo de los diferentes estratos vegetales (herbáceo, arbustivo y arbóreo), como mediante una zonificación de la zona ajardinada en distintas tipologías de ecosistema.
- Aumentar la biodiversidad funcional para favorecer a los polinizadores. Además de la selección de plantas por su adaptación al medio resulta también de gran interés la elección de aquellas que favorezcan determinadas funciones ecológicas. En este sentido, se potenciará la presencia de plantas con flores y aromáticas que atraigan la presencia de polinizadores y se plantarán especies con diferentes momentos de floración para favorecer el período más amplio posible con presencia de polinizadores.
- Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Tratamiento y gestión de las áreas ajardinadas:

- El riego de las zonas verdes se realizará preferentemente con agua regenerada.
- La implantación y desarrollo de prácticas de xerojardinería permite hacer un uso más racional del agua de riego, una mayor viabilidad del jardín y supone la limitación del uso de productos fitosanitarios y un menor uso de maquinaria con gasto de combustible.
- Mejora del suelo. Resulta recomendable el aporte orgánico antes de la plantación con estiércol, compost, mantillo, turba, humus de lombriz, etc.
- Se recomienda el empleo de retentores de humedad o hidrorretentores, los cuales absorben el agua de lluvia y riego y la retienen en el sustrato, permitiendo, de ese modo, un considerable ahorro en los requerimientos hídricos de las zonas ajardinadas.
- Momento de plantación. Se recomienda elegir el momento de plantación de las especies durante las estaciones de otoño e invierno, ya que fisiológicamente las plantas durante esos meses se encuentran en período de letargo, lo que favorece su enraizamiento y, además, permite aprovechar las lluvias otoñales y primaverales para su crecimiento durante los primeros meses de desarrollo.
- Acolchado. El empleo de técnicas de acolchado resulta muy útil para el ahorro de agua. Consiste en cubrir el sustrato con paja u otros materiales (cortezas de pino, acículas de pino u hojas), de tal manera que se conserva la humedad, evita la proliferación de malas hierbas –y por tanto reduce la necesidad de empleo de fitosanitarios-, protege las raíces superficiales y activa los microorganismos del suelo.
- Implantar sistemas de riego eficiente para reducir el gasto hídrico de las zonas verdes. Los sistemas de riego empleados pueden ser:
 - El riego por goteo. Tiene baja pérdidas por evaporación y disminuye la proliferación de malas hierbas, teniendo además un muy bajo coste de instalación.
 - El riego por exudación. Se trata de una manguera provista de infinidad de poros y es la técnica que permite mayores ahorros de agua.
 - Sistemas de riego por exudación enterrado. Similar al anterior pero la manguera se entierra evitando así la evaporación.
- Minimización del uso de productos fitosanitarios. Se minimizará el uso de productos fitosanitarios y solo se emplearán aquellos autorizados para agricultura ecológica. Las medidas de mejora de la biodiversidad son las más efectivas para minimizar el uso de estos productos.
- Creación de zonas refugio para la fauna. Se recomienda la creación de zonas que puedan actuar como refugio para especies faunísticas:

- Hoteles para insectos. Se recomienda la implantación de este tipo de estructuras con el fin de incrementar la biodiversidad en la zona exterior.
- Comederos y refugios de aves. Se recomienda la instalación de comederos y refugios en las zonas verdes para favorecer el desarrollo de la avifauna.

Se proponen a continuación, una serie de determinaciones que aumenten la eficiencia energética causante del aumento global de las emisiones de gases de efecto invernadero a incorporar en los proyectos urbanización correspondientes:

- Incorporar, en el caso del alumbrado público, determinaciones de mejora de su eficiencia energética, que tienen que ver con: los niveles de iluminación, la limitación del resplandor luminoso nocturno, las lámparas y equipos auxiliares a utilizar, las luminarias que resulten más adecuadas para el tipo de fuente de luz a utilizar y que tengan el mayor rendimiento; y la implantación de puntos de luz.

V. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y DE PROTECCIÓN DEL MEDIO

V.1 Normas generales

Con el fin de asegurar la integración paisajística se establecen las siguientes medidas:

- Se deberá preservar en lo posible la cobertura vegetal natural y fomentar la naturalización en las zonas a urbanizar o edificar.
- Se deberá respetar el arbolado singular que exista en el interior del ámbito del Plan Especial.

Con el fin de minimizar el efecto de los proyectos sobre la biodiversidad del municipio, estos deberán tener en cuenta al menos las siguientes medidas:

- El mantenimiento de la vegetación se realizará por medios mecánicos o manuales, o mediante pastoreo, sin emplear herbicidas en ningún momento del año.

En caso de tener que realizarse talas, se procederá a restituir todos los ejemplares afectados de porte relevante en terreno forestal, de acuerdo a la proporción 1:5, es decir, 5 ejemplares por cada pie arbóreo afectado.

V.2 Normas de diseño para la protección ecológica y paisajística

Los proyectos de urbanización se adaptarán a los valores del medio natural, evitando la eliminación o alteración de cualquier tipo de áreas de vegetación natural.

Asimismo, el proyecto de urbanización o edificación se verá obligado a adecuar cualquier otro de sus elementos constructivos para evitar el desbroce o la alteración en la vegetación natural aledaña que pudiera verse afectada por su construcción o presencia.

En las zonas inmediatamente exteriores a los límites del PE aplicarán, y si cabe con mayor cautela, todas las medidas generales preventivas y correctoras indicadas para las superficies interiores.

V.3 Normas para reducir el incremento de los niveles sonoros vinculados a la fase de explotación

Para garantizar unos niveles de ruido acordes con los objetivos de calidad acústica que establece la Ley de Ruido se establecen las siguientes medidas a desarrollar por los proyectos de urbanización correspondientes en aquellos ámbitos en los que la ordenación no pueda evitar superar los objetivos de calidad acústica, se establecen dos tipos de medidas correctoras:

1. Medidas que actúan sobre la fuente:
 - a. Plantaciones de arbolado en torno a las vías de circulación y otras posibles barreras. Esta medida se relaciona no sólo con la mitigación del ruido, sino también con la calidad del aire y la mejora de la biodiversidad.
2. Medidas que actúan sobre el receptor, es decir, sobre los sistemas viarios (existentes y futuros) y la central energética, con el fin de reducir los niveles de ruido respecto a los que indica el actual Mapa Estratégico de Ruido (MER):
 - a. Plantaciones de arbolado en torno a las vías de circulación y el aparcamiento, y otras posibles barreras. Esta medida se relaciona no solo con la mitigación del ruido, sino también con la calidad del aire y la mejora de la biodiversidad.
 - b. Medidas de colmado del tráfico, a través de limitaciones de velocidad restrictivas y minimización de la calzada.
 - c. Tratamiento de las superficies viales.

Los criterios referentes a plantaciones también repercuten en la reducción del impacto visual y la mejora de la integración paisajística.

VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES SECTORIALES

VI.1 Protección del patrimonio

Previo a la ejecución de las obras, se deberán realizar los pertinentes estudios que sean preceptivos, con el objeto de evitar cualquier afección a los elementos patrimoniales que se encuentren en el ámbito del Plan Especial.

Previo al inicio de la construcción, se balizarán los yacimientos conocidos o descubiertos que se encuentren próximos, en todas las zonas afectadas por las obras. Se evitará el tránsito de maquinaria, incluidas las zonas de acopios junto a ellos.

VI.2 Gestión de residuos

Fase de proyecto

En la fase de Proyecto de Ejecución se deberá incluir un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Fase de construcción

Se dará prioridad a las alternativas de diseño y constructivas que generen menos residuos tanto en fase de construcción como de explotación y que faciliten la reutilización de los residuos generados.

Durante la fase de construcción se procederá a la retirada de la vegetación ubicada en zonas útiles y al posterior aprovechamiento o trituración del material vegetal.

Como primera labor, tras la operación de trituración y desbroce, se realizará el rastrillado de la tierra vegetal, y la tierra procedente de las excavaciones realizadas en la obra, se almacenará junto a las zonas de actuación en montículos de escasa altura, para su posterior reutilización en las labores de revegetación. Si estas tierras permanecieran más de seis meses acopiadas, se recomienda el abonado para aportar los elementos nutritivos necesarios (nitrógeno, fósforo y potasio).

Fase de desmantelamiento en caso de causas sobrevenidas

En caso de tener que desmantelar los proyectos realizados para la provisión de aparcamiento y mejoras de accesos (rotonda y aquellas obras al servicio de la sostenibilidad turística en el

ámbito del Plan Especial), por causas que puedan sobrevenir, deberán llevarse a cabo una serie de actuaciones de desmantelamiento de los elementos instalados, así como otras de restauración propiamente dicha. Las acciones propuestas son:

- *Desmontaje y desmantelamiento de elementos auxiliares*

Dado el tipo de material del que están compuestos la mayoría de los elementos que componen los elementos auxiliares, como pueden ser pérgolas solares para el aparcamiento, tales como hierro, acero, cobre y aluminio, éstos son susceptibles de ser valorizados, por lo que se destinarán a gestores autorizados de residuos. Otros elementos como hormigón, piedras, arenas, etc. se recogerán en el plan de gestión de Residuos Construcción y Demolición (RCD).

- *Restauración de las superficies afectadas*

Las acciones de restauración de las zonas de aparcamiento consistirán en un subsolado, extendido del material removido, rellenado las cunetas creadas, en su caso, para su posterior extendido y perfilado con una capa de tierra vegetal de 20 cm de espesor.

- *Medidas para la adecuada protección del medio ambiente*

Los materiales procedentes de las excavaciones, tierras y escombros serán depositados en vertederos autorizados o destinados a su valorización.

En caso de necesitar préstamos, el abastecimiento se realizará a partir de canteras y zonas de préstamo provistas de la correspondiente autorización administrativa.

Los residuos generados en obra serán convenientemente retirados por gestor de residuos autorizado, quedando sometidos, independientemente de su naturaleza y origen, a lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y cuanta normativa sectorial vigente de aplicación.

Se evitará la deposición de sobrantes de cementos en el terreno. No obstante, en el caso en que esto sea necesario, se realizará sobre áreas impermeables y habilitadas; se procederá a la apertura de un hoyo para su vertido, de dimensiones máximas 2 m x 2 m x 2 m, el cual deberá estar provisto de membrana geosintética o geomembrana de polietileno o PVC (impermeable) que impida el lavado del hormigón y el contacto con el suelo del cemento. Una vez seco, se procederá a la retirada del cemento incluyendo la membrana, trasladándolos a vertederos autorizados.

Los suelos fértiles extraídos en tareas de excavación y desbroce y zonas de instalaciones de obra serán trasladados a áreas potencialmente mejorables o almacenadas para la posterior reincorporación. Dichas tareas de traslado se realizarán sin alterar los horizontes del suelo, con el fin de no modificar la estructura del mismo.

El almacenaje de las capas fértiles procurará realizarse en cordones con una altura inferior a 2-2,5 m., situándose en zonas donde no exista compactación por el paso de maquinaria y evitando así la pérdida de suelo por falta de oxígeno en el mismo.

VI.3 Afecciones a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid

Las posibles afecciones en tramos de carreteras de la Comunidad de Madrid deberán cumplir con las limitaciones establecidas en la legislación vigente en materia de carreteras.

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Además, se debe tener en cuenta que, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, es preceptivo solicitar el correspondiente permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

VI.4 Protección de cauces

Cualquier actuación sobre el Dominio Público Hidráulico de acuerdo con la vigente legislación de aguas y en particular con el art. 127 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán disponer de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Si en algún momento se prevé llevar a cabo el abastecimiento de aguas mediante una captación de agua directamente del dominio público hidráulico (por ejemplo, con sondeos), deberán

contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación.

En el caso de que se fuera a producir cualquier vertido a aguas superficiales o subterráneas se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido, para lo cual el titular deberá presentar ante el Órgano Ambiental competente de otorgar la Autorización Ambiental Integrada, la documentación prevista en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, al objeto de que la misma sea posteriormente remitida a este Organismo de cuenca para emitir el correspondiente informe vinculante en materia de vertidos.

En el diseño de la infraestructura viaria se prestará especial atención a los estudios hidrológicos, con el objeto de que el diseño de las obras asegure el paso de las avenidas extraordinarias. Se procurará que las excavaciones no afecten a los niveles freáticos, y se deberá evitar afectar a la zona de recarga de acuíferos. En el paso de todos los cursos de agua y vaguadas por los caminos y viales que puedan verse afectados, se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y no se llevará a cabo ninguna actuación que pueda afectar negativamente a la calidad de las aguas.

Se buscará abordar el riesgo de inundación y reducir la vulnerabilidad del mismo a través de sistemas de drenaje urbano sostenible y otras soluciones basadas en la naturaleza.

En el suelo urbano, se plantea la permeabilización de las calles afectadas con el fin de que el propio espacio urbano actúe de esponja, así como la obligatoriedad de que para las nuevas operaciones urbanísticas o en caso de la construcción de nuevas edificaciones con licencia de obras, se exigiría el aumento de la cota cero de las edificaciones a una altura superior a la cota de inundación del estudio de inundabilidad sobre el nivel de calle.

Con el fin de evitar cualquier afección accidental derivada de malas prácticas durante la ejecución de nuevas edificaciones, se dispondrá de un protocolo de actuación de derrames y de un plan de minimización de residuos generados durante la fase de obras. Estos documentos se realizarán de forma previa al inicio de actuaciones y serán de consulta y aplicación para todo el personal de obra y durante el tiempo que dure esta.

VI.5 Protección de vías pecuarias

El ámbito del Plan Especial no afecta al dominio público pecuario.

En caso de existir, los cruces con el dominio público pecuario deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación y serán tramitados de acuerdo con la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto

7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

VI.6 Protección contra el riesgo de incendio

Durante el periodo de obras y fase de explotación, se dará cumplimiento a la normativa vigente y en especial a las medidas de prevención de incendios recogidas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

VI.7 Servidumbres aeronáuticas

El ámbito del Plan Especial no presenta afección por servidumbres aeronáuticas.

Destaca que, en caso de que se determinaran este tipo de afecciones sobre el ámbito del Plan Especial, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas que se determinen para el citado aeropuerto que las genere.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan Especial, o entre la normativa y los planos recogidos en el Plan Especial prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, si las hubiere, sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento.

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA

VII. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

VII.1 Ejecución del Plan Especial

Una vez que entre en vigor el Plan Especial serán formalmente ejecutables las obras y servicios previstos, sin perjuicio de la previa aprobación de los proyectos necesarios por los organismos competentes.

Si fueran necesarias expropiaciones para dichas obras, por modificaciones sobrevenidas, su legitimación requerirá de la declaración de utilidad pública expresa, conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF 16/12/1954).

VII.2 Sistema de gestión y actuación

La ejecución del Plan Especial se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 79.3 LS 9/01.

La ejecución de los proyectos y todas las obras que se requieran, serán de iniciativa pública, aunque se podrán realizar concesiones o concursos públicos para su puesta en marcha.

La actuación se desarrollará directamente por el promotor sobre los terrenos de su propiedad, o vinculados a la actuación mediante los acuerdos que se acreditarán convenientemente ante el Ayuntamiento con la solicitud de la licencia correspondiente, sin existir en el momento de redacción de este Plan Especial y según los proyectos técnicos que se anexan al Bloque III, necesidad de expropiaciones para realizar las obras indicadas a favor del promotor, el Ayuntamiento de Patones.

VIII. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA

VIII.1. Memoria de sostenibilidad económica

Se establece en el capítulo 4 del *Bloque III. Documentación normativa, Volumen I. Memoria de Ordenación*.

VIII.2. Viabilidad económica y financiera

Se establece en el capítulo 4 del *Bloque III. Documentación normativa, Volumen I. Memoria de Ordenación*.

VIII.3. Plan de etapas

Se establece en el capítulo 4 del *Bloque III. Documentación normativa, Volumen I. Memoria de Ordenación*.