

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**

FEBRERO 2025



Ayuntamiento de Patones



AD ARQUITECTURA URBANA

## AUTORIDADES

Ilmo. Sr. D. Luis Arriazu García, Alcalde-Presidente y Concejal Delegado de Urbanismo de Patones

## SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Esther García Rubio, Arquitecta del Ayto. de Patones

Icíar Espiña Melones, Ayto. de Patones

Juan Miguel Tirado Ramírez, Agente de Empleo y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Patones

Ana Belén Caballero Blázquez, Agente de Empleo y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Patones

## EQUIPO REDACTOR

Dª. Alexandra Delgado Jiménez, Arquitecta y Doctora en Urbanismo y Ordenación del Territorio,  
Directora de los trabajos

Dª. Karla Monserrath Ulloa Chacha, Arquitecta y Urbanista

Dª. Luisa Lobo-Guerrero Esguerra, Urbanista

D. Andrés López Yépez, Arquitecto y Urbanista

## ÍNDICE

### VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	5
I. DISPOSICIONES GENERALES .....	5
I.1.    Naturaleza .....	5
I.2    Objeto.....	5
I.3    Ámbito de aplicación .....	5
I.4    Relación con el planeamiento superior .....	6
I.5    Vigencia y obligatoriedad .....	6
I.6    Tramitación .....	6
I.7    Carácter y efectos del Plan Especial .....	6
I.8    Documentación e interpretación de los documentos .....	6
I.9    Normativa complementaria .....	7
II. RÉGIMEN Y REGULACIÓN DE LOS USOS .....	7
II.1    Clasificación y calificación del suelo .....	7
II.2    Carácter de los proyectos .....	8
II.3    Régimen de los usos. Admisibilidad del uso en Suelo no Urbanizable .....	8
III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES .....	10
III.1    Condiciones de las edificaciones e instalaciones .....	10
III.2    Condiciones de fomento de la sostenibilidad en las edificaciones e instalaciones	
10	
IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	11
IV.1    Condiciones de la urbanización y/o de mejora de acceso .....	11
IV.2    Normas de fomento de la sostenibilidad en la urbanización .....	13
IV.3    Directrices de fomento de la sostenibilidad en la urbanización .....	13
V. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	16
V.1    Normas generales .....	16
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 .....	
17	
V.4 Medidas de Protección Ambiental .....	18
VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES SECTORIALES.....	21
VI.1    Protección del patrimonio .....	21
VI.2    Gestión de residuos .....	21

VI.3	Afecciones a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid .....	23
VI.4	Protección de cauces.....	23
VI.5	Protección de vías pecuarias .....	30
VI.6	Protección contra el riesgo de incendio .....	30
VI.7	Protección frente al riesgo alto de inundaciones.....	31
VI.8	Servidumbres aeronáuticas .....	31
VI.9	Protección de infraestructura de Canal de Isabel II.....	32
VI.10	Protección a la biodiversidad y gestión forestal.....	32
VI.11	Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica .....	35
<b>CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA.....</b>		<b>36</b>
<b>VII. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....</b>		<b>36</b>
VII.1	Ejecución del Plan Especial .....	36
VII.2	Sistema de gestión y actuación .....	36
<b>VIII. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA.....</b>		<b>36</b>
VIII.1.	Memoria de sostenibilidad económica.....	36
VIII.2.	Viabilidad económica y financiera.....	36
VIII.3.	Plan de etapas.....	37

## 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.

#### **I.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.

#### **I.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.

#### **I.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.

#### **I.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.

#### **I.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.

### I.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 y Cultural.

En detalle, el ámbito norte tiene una superficie de 1.999 m<sup>2</sup> y está clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ecológico 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 tendrán 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.

En el ámbito norte el régimen de usos es la red viaria supramunicipal con los servicios añadidos a la misma y no modificando en el presente Plan Especial, por tanto, su régimen de usos.

En el ámbito sur, se establece una zonificación para el desarrollo del proyecto de aparcamiento disuasorio que ocupa 14.352 m<sup>2</sup>. Con el régimen de usos 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 2,06% 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 las pérgolas de las plazas de aparcamiento. Se aspira a cubrir la demanda energética del aparcamiento y su funcionamiento y, si es posible, 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 sobre pérgolas del 16% con el fin de evitar un impacto en el paisaje del núcleo urbano.

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 el proyecto de urbanización, se establece un mínimo del 90% de pavimento permeable respecto al total del suelo pavimentado.

Se establece una superficie de al menos 10% destinada a la naturalización sobre el total del ámbito que se incluirá en el perímetro hacia el borde urbano noroeste y sur. Además, deberá haber un (1) árbol por cada cinco (5) plazas de aparcamiento. Se considera a su vez que la naturalización del suelo, como espacios libres ajardinados, es suelo permeable.

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.

<b>SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO SUR</b>	<b>14.352,00</b>	
<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>MÍNIMO REQUERIDO</b>	<b>MÁXIMO PERMITIDO</b>
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%
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>MÍNIMO REQUERIDO</b>	<b>MÁXIMO PERMITIDO</b>
Pavimento permeable/Total pavimento	90%	-
Naturalización/Total ámbito	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;
- implantarse con dimensiones y ocupación adecuadas al ámbito y al servicio al que se destinan 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 sectorial vigente, o, en ausencia de estas, a las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc), tales como las siete normas UNE aprobadas por el comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la asociación Española de Normalización (UNE) que pueden usarse como referencia. 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.

El diseño del viario garantizará la accesibilidad para personas con movilidad reducida, en cumplimiento con la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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 Normas 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 aumento 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. En caso de grandes flujos en el ámbito, asociados a eventos o a una alta demanda no prevista se recomienda la elaboración de un Plan para la Movilidad Turística para fomentar los modos más sostenibles y garantizar así un acceso rápido, seguro y confortable.

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 si combinación en función de sus necesidades hídricas.
  - o Establecer limitaciones de caudal máximo de riego y horarios.
  - o Establecer sistemas de riego eficiente.

#### IV.3 Directrices de fomento de la sostenibilidad en la urbanización

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:
- 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).

Se incluyen a continuación una serie de medidas a integrar en los proyectos de urbanización correspondientes con objeto de mejorar la biodiversidad del ámbito y la sostenibilidad general

de los espacios libres ajardinados con la maximización de las áreas de biodiversidad en especial a través del arbolado.

Diretrices para el diseño de los espacios libres ajardinados:

- 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 los espacios libres ajardinados, 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 pérdida 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 AMBIENTE**

### **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.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Patones, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable, y en todo caso, se apliquen las medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los

objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

#### V.4 Medidas de Protección Ambiental

Este apartado tiene como finalidad establecer las medidas necesarias para evitar, mitigar, eliminar o compensar los impactos negativos más significativos sobre el medio ambiente.

Resulta importante destacar que del proceso de identificación y valoración de los efectos sobre el medio incluido en el presente documento se concluye que no se prevén impactos de tipo negativo significativos como consecuencia del PE.

Las medidas que se desarrollan están relacionadas con la evitación y minimización de los impactos vinculados a la fase de obras, así como determinaciones relativas a la mejora de la sostenibilidad general del propio desarrollo urbanístico. De este modo, el grupo de medidas resultantes se pueden en sintetizar en los siguientes grupos:

- Aquellas relacionadas con minimización de la contaminación durante la fase de obras.
- Aquellas relacionadas con la mejora de la sostenibilidad ambiental del desarrollo urbanístico.

Los proyectos de urbanización o de obras además deberá favorecer la implantación de medidas de ahorro de agua y de energía, donde procede:

- Renaturalización del aparcamiento con tapizado de xerófilas sin riego y plantación de especies autóctonas.
- Instalación de placas fotovoltaicas y sistemas de iluminación solar
- Favorecer el funcionamiento de sistema lanzadera de microbuses (para conectar con Patones de Arriba y evitar EGEI por vehículos privados y desarrollado como ítem en la construcción del aparcamiento disuasorio)
- Creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos
- Creación de aparcamiento de bicicletas para favorecer la movilidad blanda, peatonal y ciclista

Por último, el PE integra las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático en cumplimiento a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

En el caso del ámbito norte, se mejorará la gestión de la movilidad con el impacto positivo que genera de cara a la reducción de emisiones, ya que la movilidad es uno de los principales causantes de huella de carbono en el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid (Delgado, Álvarez y Beltrán, 2022)<sup>1</sup>.

La actuación en el ámbito sur salvaguarda el carácter natural del aparcamiento previsto por el planeamiento en un punto intermedio de la M-912, lo que redunda también en reducción de emisiones de gases de efecto invernadero por reducción de la movilidad inducida al encontrarse esta localización en un punto que no favorece la movilidad peatonal.

En el caso del ámbito sur, se prevé que la actuación sea una estrategia de mitigación y adaptación sobre el cambio climático por el aumento del confort climático. Además, se aumenta el número de árboles respecto a su situación inicial, lo que supone una doble medida de mitigación y adaptación.

Estos espacios estarán limitados y tendrán un tratamiento de zonas verdes y espacios libres ajardinados diferenciándose de los espacios de otro carácter.

En las zonas verdes o espacios libres ajardinados asociados al uso de aparcamiento disuasorio serán zonas con un tapiz verde a base de xerófilas que no requieren riego, siendo arborizadas con especies vegetales autóctonas que tengan bajos requerimientos hídricos que no produzcan polenes alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo y las arizónicas.

En zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos árboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco a nivel del suelo.

---

<sup>1</sup> Delgado, A., Álvarez, R., & Beltrán, F. (2022, January). Measuring to Evaluate Alternatives: The Carbon Footprint Calculator for Urban Planning of the Community of Madrid. In *International Conference on "Health & Environmental Resilience and Livability in Cities-The challenge of climate change* (pp. 211-229). Cham: Springer Nature Switzerland.

Se deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, considerando especialmente que la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios o instalaciones destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficiente distancia de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado. La asignación de usos generales y pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por que, en lo posible, no se supere ningún valor límite aplicable.

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.

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

## 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.

Los criterios de intervención, materialidad y cromatismo, deberán ser acordes con los valores del conjunto histórico y se deberán armonizar con las actuaciones autorizadas con anterioridad.

### 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, rellenando 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 (TRLA) y que se desarrolla en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico, definido en el artículo 2 y desarrollado en los posteriores artículos del Ley de Aguas deberá contar con la preceptiva autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo O.A.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3. del RDPH.

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. Además, se indica que la Zona de Servidumbre (banda de 5 metros colindante con terrenos de Dominio Público Hidráulico) deberá ser respetada, según se establece en el artículo 6 del TRLA y en el artículo 7 del RDPH. Según se establece en el artículo 6.2 del TRLA, estas zonas podrán ampliarse cuando se dé alguna de las causas señaladas en el citado artículo.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable tramitada en este organismo de cuenca, conforme a lo establecido en los artículos 9, 78 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En estas zonas se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrolle con el objetivo de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

Conforme a lo establecido en el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no será necesaria la autorización previa de las actuaciones derivadas de un plan de ordenación urbana u otras figuras de ordenación urbanística cuando estos instrumentos urbanísticos hayan sido informados por el organismo de cuenca y se hayan recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del texto refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

Además de por la zona de policía de cauces identificada anteriormente, los márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento del Dominio público Hidráulico.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las

personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En la zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quater del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En concreto, en los suelos que se encuentren a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo rural no se podrán ejecutar nuevas edificaciones ni establecer servicios, equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales.

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.

Puesto que el ámbito de actuación del Plan Especial se asienta sobre las masas de agua subterránea "TORRELAGUNA- ESO30MSBT030.004" y "ALUVIAL DEL JARAMA: GUADALAJARA-MADRID- ESO30MSBT030.024", se realizan las siguientes indicaciones para los aprovechamientos de agua:

- Para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas), deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación y es a quién también deberá solicitarse.
- En caso de que se posea un título concesional en vigor y se pretendiese efectuar una variación de lo recogido en el mismo (como por ejemplo: empleo de mayores volúmenes/caudales que los autorizados, uso no recogido en la autorización, empleo de captación no recogida en la autorización, o cualquier otra cuestión que incumpla lo expresado en el título), se indica que dicha variación requiere de autorización previa por parte de este Organismo, y es también a este a quién deberá solicitarse (mediante una solicitud de modificación de las características o mediante una solicitud de un nuevo título concesional).

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 regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes 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.

Solo en el caso de que las aguas residuales procedentes de una actividad se almacenen en un depósito estanco para su posterior retirada por gestor autorizado no se estaría produciendo un vertido al dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que no sería necesario el otorgamiento por parte de este organismo de la autorización de vertido que en dicha normativa se establece.

Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.

En el caso de que se vaya a realizar un vertido (como por ejemplo, el vertido resultante del empleo de una fosa séptica, o similar, dotada de un sistema de filtrado/depuración como puede ser filtros biológicos, o cualquier otro sistema, cuyas aguas residuales una vez tratadas son evacuadas al medio exterior) desde la Confederación Hidrográfica del Tajo se indica:

- La Confederación Hidrográfica del Tajo no autoriza vertidos individuales al dominio público hidráulico cuando los mismos puedan formar parte de una comunidad o aglomeración urbana, por lo que, si el vertido de las aguas residuales puede conducirse a una red general de saneamiento, deberá conectar el vertido a dicha red de saneamiento.
- En el caso de que haya imposibilidad de conexión a una red general de saneamiento, se deberán unificar (en la medida de lo posible) todos los flujos de aguas residuales generados en la actividad para su conducción a una única instalación de tratamiento y evacuación en un único punto de vertido final. Además, desde el Organismo mencionado se indica que al existir entonces vertido al dominio público hidráulico se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido.

En el supuesto que se empleen conducciones de redes de saneamiento, estas deberán ser estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales a las aguas subterráneas. Por otro lado, en el caso de que se contemple ejecutar un drenaje de aguas pluviales, la Confederación Hidrográfica del Tajo indica:

- La red de saneamiento se recomienda que sea separativa (red de saneamiento de aguas residuales separada de la red de drenaje de aguas pluviales). En el supuesto de que vaya a realizarse una red unitaria, se deberá disponer de algún método o dispositivo (por ejemplo,

depósito Anti – DSU o tanque de tormentas, etc.) cuya función sea evitar el vertido de contaminantes al medio receptor durante sucesos de lluvia.

- En cualquier caso, se recomienda el empleo de técnicas de drenaje de aguas pluviales sostenible.

Se informa que deberá realizarse una adecuada gestión para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.

Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales en tiempo seco. No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas, ni aguas de proceso industrial.

En lo que respecta a vallados en la instalación, se indica que en el supuesto de que este discurre por dominio público hidráulico y su zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrológica del Tajo. Además se realizan las siguientes indicaciones:

- Los tramos de cerramiento que discurran sobre terrenos de dominio público hidráulico deberán proyectarse de manera que no se interfiera con el normal drenaje de las aguas, pudiéndose aceptar propuestas diseñadas a base de bandas flexibles, flotantes y basculantes dispuestas sobre un eje horizontal (viga o cable), que se situará a una altura mínima de 1 metro sobre el nivel de la máxima crecida ordinaria (MCO), no permitiéndose la instalación de elementos fijos (apoyos, estribos, etc.) que ocupen terrenos de dominio público hidráulico.
- Los elementos del cerramiento que ocupen terrenos pertenecientes a la zona de servidumbre deberán ser desmontables, sin encontrarse anclados al terreno, instalándose en cualquier caso puertas de libre acceso en las márgenes afectadas, debiéndose colocar en cada una de ellas un indicador con la leyenda «PUERTA DE ACCESO A ZONA DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO». Se deberán posibilitar en todo momento las funciones establecidas en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico para dicha zona, en concreto el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia.

- Las autorizaciones para instalar los cerramientos serán provisionales. Si el peticionario desea elevar a definitiva la autorización que se le conceda, deberá incoar ante esta Confederación Hidrográfica el oportuno expediente de deslinde.
- La autorización que se otorgue será a título precario, pudiendo ser demolidas las obras cuando esta Confederación Hidrográfica lo considere oportuno por causa de utilidad pública, sin que por ello tenga derecho a indemnización alguna el interesado.
- Una vez finalizadas las obras, la zona deberá quedar limpia de cualquier producto sobrante de las mismas.
- La Administración no responderá de cualquier afección que puedan sufrir las obras por causa de crecidas, tanto ordinarias como extraordinarias.

Con relación al posible empleo de combustibles (por ejemplo, para grupos electrógenos, calefacción, etc.), desde este Organismo se indica que todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

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.

El parque de maquinaria y las instalaciones auxiliares se ubicarán en una zona donde las aguas superficiales no se vayan a ver afectadas. Para ello, se controlará la escorrentía superficial que se origine en esta área mediante la construcción de un drenaje alrededor del terreno ocupado, destinado a albergar estas instalaciones. El drenaje tendrá que ir conectado a una balsa de sedimentación. También se puede proteger a los cauces de la llegada de sedimentos con el agua de escorrentía mediante la instalación de barreras de sedimentos.

No se realizará el lavado de maquinaria o su mantenimiento y repostaje en zonas distintas a las que se designen al efecto para realizar este tipo de operaciones. En el caso de tener que realizar el lavado de maquinaria en la zona de obras, se deberá construir, dentro de la parcela de instalaciones auxiliares, un lavadero de maquinaria con una balsa de sedimentación asociada, para impedir que esa agua contaminada llegue directamente al

suelo o a los cauces cercanos. El lavado de maquinaria tal como camiones, hormigoneras, etc. se realizará sobre una superficie de hormigón lo suficientemente ancha como para que pueda acceder un camión, y con la inclinación adecuada (2%) para que el agua sea evacuada hacia la balsa de sedimentación, donde se recogerán las aguas residuales del lavado, los sedimentos generados y los aceites y grasas que pudieran ser arrastrados. Es importante que la balsa esté perfectamente vallada con un cerramiento rígido para evitar que animales o personas puedan caerse dentro.

Una vez terminadas las obras, los lodos procedentes de la balsa de sedimentación o el material de absorción de los derrames de aceites y combustibles se gestionarán conforme a la legislación vigente acerca de residuos peligrosos, y tanto la balsa de sedimentación, como el lavadero o como la zona de cambio de aceite deberán ser desmantelados. Además, todos los residuos producidos en la obra serán clasificados y segregados en su origen. Los residuos peligrosos serán tratados según indique la legislación y se contactará con un gestor autorizado de residuos por la Comunidad Autónoma que se encargará de su tratamiento y gestión.

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.

Al respecto del movimiento de tierras y el drenaje, hay que tener en cuenta que un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de los materiales durante las fases de construcción y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deben tomar medidas necesarias para evitarlo, por ejemplo, colocando barreras móviles para impedir dicho arrastre.

Por otro lado, se indica que, con carácter general, todas aquellas zonas de la instalación en donde vayan a desarrollarse actividades susceptibles de contaminar las aguas superficiales o subterráneas deberán de estar debidamente impermeabilizadas y además confinadas para

evitar desbordamientos hacia zonas no impermeabilizadas, o en definitiva proceder de otras maneras tales que se evite la mencionada contaminación.

Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite la contaminación de las aguas.

Se recomienda también que en la fase de construcción la ubicación del parque de maquinaria, instalaciones auxiliares y acopio de materiales se realice previa creación de solera impermeable en pendiente, con zanja de recogida para posibles vertidos de aceite de cambios, derrame de combustibles, grasas, etc. Estos derrames serán recogidos en bidones para su posterior gestión correcta.

#### **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**

Dado que Patones es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de Incendio forestal 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 (INFORMA), se recuerda la obligación de cumplimiento de las recomendaciones y medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, previstas en dicho plan y en el Plan Municipal ante Emergencias de Incendios Forestales de Patones.

Durante el periodo de obras y fase de explotación, también 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 (INFORMA).

## VI.7 Protección frente al riesgo alto de inundaciones

En relación con el riesgo alto de inundaciones se recuerda el cumplimiento de las recomendaciones y medidas preventivas previstas tanto en el Acuerdo de 9 de diciembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), como en el Plan de Actuación Municipal ante el Riesgo de Inundaciones de Patones.

Respecto a la zona inundable, la forman los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones por desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable (fuera de la zona de flujo preferente) se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En concreto, en los suelos que se encuentren a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo rural se evitará el establecimiento de servicios, equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales salvo que, tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación.

## VI.8 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 (AES), 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.

#### **VI.9 Protección de infraestructura de Canal de Isabel II**

Se establece que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para salvaguardarla de las infraestructuras que gestiona.

Los costes derivados de dicha infraestructura promovida por tercero que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Los suelos demaniales de Canal de Isabel II no podrán ser ocupados sin las preceptivas autorizaciones.

#### **VI.10 Protección a la biodiversidad y gestión forestal**

Se deberán cumplir las siguientes condiciones relativas a la fase de ejecución del proyecto de desarrollo del Plan Especial.

Respecto a Accesos y plataformas de trabajo:

- En la fase constructiva se evitará afectar por acopios, nuevos caminos, etc. a zonas húmedas, tanto temporales como permanentes.
- Es conveniente delimitar la zona de obra y las zonas auxiliares de forma previa al inicio de la misma, minimizando así el movimiento innecesario de maquinaria y personal, con el fin de evitar afecciones innecesarias al medio natural.
- Será obligatorio que las obras de drenaje (longitudinales y transversales) de los viales/caminos cuenten, al menos, con una rampa de obra en el interior para permitir la salida de anfibios, reptiles y otros animales de pequeña talla que puedan quedar atrapados accidentalmente.
- Una vez finalizada la obra y retirados todos los residuos y materiales, las zonas auxiliares y de trabajo deben quedar limpias y se procederá a su restauración ambiental, así como desmanteladas las infraestructuras provisionales.

Respecto a la protección de la flora:

- En caso de verse afectados, deben respetarse los ejemplares de las especies de flora recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. En ningún caso se aparearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalizar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a la flora y a la fauna. Se evitará la tala del arbolado, así como, las podas abusivas que ponga en peligro la supervivencia del árbol o modifiquen drásticamente el porte del mismo.
- En caso de ser imprescindible la corta o poda de especies forestales arbóreas o arbustivas, previamente a la ejecución de los trabajos, deberá obtenerse la correspondiente licencia de corta y aprovechamiento (Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).
- Se protegerán los hábitats de modo que no se vean afectados ni en la fase de construcción ni en la fase de explotación, en especial los Hábitats de Interés Comunitario y las especies catalogadas. En cualquier caso, se evitará la degradación o destrucción de los hábitats naturales de interés comunitario (HIC) existentes en la zona de actuación, por lo que no se podrán realizar caminos o viales sobre los mismos que puedan afectar negativamente a la conservación de citados hábitats.

Respecto a la protección de fauna:

- Para aquellas actividades que, por su naturaleza, produzcan efectos que pudieran transmitirse a las especies protegidas (ej. actuaciones que requieran de la utilización de maquinaria pesada, las que provoquen emisiones de ruidos fuertes, etc. tanto en ejecución de obras como en actuaciones de mantenimiento), se realizarán fuera del periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de agosto.
- Las actuaciones se realizarán preferentemente en horario diurno.
- Si las actuaciones contempladas en el proyecto suponen la apertura de zanjas durante la fase de construcción, éstas deberán taparse durante la noche, dotándolas de rampas que faciliten la salida de fauna por caída accidental. En cualquier caso, antes del inicio de los trabajos diarios se observará la zanja abierta para detectar individuos que hayan podido caer en la misma o hayan entrado en la zona de obras, liberándolos al medio natural lo antes posible.
- Las luminarias exteriores se diseñarán y ubicarán de tal forma que se prevenga la contaminación lumínica evitando el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), la intrusión lumínica en zonas con vegetación que son refugio de la fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas, favoreciendo, en la medida de lo posible en función del proyecto y sus necesidades de iluminación, que durante las horas nocturnas se mantengan las condiciones naturales de luz. Alejar los puntos de luz de zonas potenciales de colisión (vallados, tensores, líneas aéreas, etc.). Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- En las labores de mantenimiento evitar la utilización de glifosato u otros herbicidas, plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que por sus características provoquen perturbaciones en los sistemas vitales de la fauna silvestre que potencialmente utilice este entorno como zona de alimentación, en particular la avifauna insectívora y granívora, los pequeños roedores o las especies que precisan el consumo de insectos en determinadas etapas de su vida (periodo de cría de los pollos en las aves, etapas iniciales del crecimiento, etc.); excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, conforme a la Ley 43/2002 de Sanidad Vegetal, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.
- Puesto que la distribución de las especies de fauna amparadas por la Ley 2/1991 de la Comunidad de Madrid es dinámica, si en el transcurso de la ejecución de las obras objeto de informe, en caso de que finalmente fueran aprobadas por la administración competente, o en la fase de explotación esta Dirección General constatase que dichas actuaciones estuvieran produciendo o pudieran producir afección alguna a especies catalogadas, se podrán tomar medidas adicionales de protección.

Respecto a las afecciones al terreno forestal:

- Según lo establecido en el artículo 43 de la ley 16/1995 la disminución de suelo forestal deberá ser compensada, a cargo del promotor, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.
- La compensación que se establece en el artículo 43 de la Ley 16/1995 se ajustará a la superficie final ocupada por las infraestructuras en terreno forestal en régimen general y especial.

Con carácter general:

- En aplicación del 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 de la Comunidad de Madrid (INFOMA), se deberán tener en cuenta las medidas preventivas, para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas.

#### **VI.11 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica**

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originado por el desarrollo urbanístico del ámbito.

## 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*.