

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL
AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
VOLUMEN I. MEMORIA DE ORDENACIÓN

JUNIO 2026



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

D^a. Marta Rubio Martín, Arquitecta del Ayuntamiento de Patones

D^a. Carmen Martínez, Abogada del Ayuntamiento de Patones

D^a. Concha Martínez, Arquitecta Técnica del Ayuntamiento de Patones

D^a. Iciar Espiña Melones, Ayuntamiento de Patones

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

EQUIPO REDACTOR

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

Colaboradores:

D. Juan de Dios Wilhelmi Vera, Arquitecto

D^a. Freideriki Christina Koura Manoli, Estudiante de Arquitectura

ÍNDICE

-	VOLUMEN I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	4
-	CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.....	5
	1.1 OBJETIVO.....	6
	1.2 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	6
	1.2.1 Justificación de la conveniencia de la tramitación de la modificación puntual	6
	1.2.2 Justificación del interés social y general para la tramitación de la modificación puntual	6
	1.2.3 Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual	7
	1.2.4 Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística vigente	9
	1.2.5 Justificación de la conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre el ámbito de la modificación puntual	9
	1.3 MARCO NORMATIVO.....	23
	1.4 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	24
	1.4.1 En relación con la estructura viaria y accesos	24
	1.4.2 En relación con las afecciones	24
	1.4.3 Patrimonio cultural y paisaje urbano.....	27
	1.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	27
	1.5.1 Ámbito.....	27
	1.5.2 Uso y tipología característicos: Clasificación y calificación del suelo	32
	1.5.3 Parámetros urbanísticos.....	33
	1.6 RÉGIMEN DE USOS	36
	1.7 PROPIEDADES AFECTADAS.....	37
	1.8 REGLAMENTOS, NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS PROYECTOS	37
	1.8.1 Normas de proyecto	37
	1.8.2 Especificaciones de proyecto.....	40
	1.8.3 Normas de urbanización	41
	1.9 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	41
	1.9.1 Estructura viaria, alineaciones y rasantes.....	41
	1.9.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos.....	41

-	CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	42
2.1	PROGRAMA DE EJECUCIÓN	43
2.2	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	43
2.2.1	Valoración de las obras	44
2.2.2	Estimación de los costes de la Modificación Puntual	44
2.2.3	Financiación	45
2.3	SISTEMA DE EJECUCIÓN	45
-	CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	47
3.1	IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	48
3.1.1	Análisis de impacto	50
3.1.2	Conclusiones	50
3.2	IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL	51
3.3	IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA	52
-	CAPÍTULO 4. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	55
4.1	VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA Y PLAN DE ETAPAS	56
4.2	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	56
4.2.1	Introducción	56
4.2.2	Objeto del informe	57
4.2.3	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Patones para la ampliación del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama en Patones de Abajo	58
4.2.4	Evaluación Prevista de Desarrollo	60
4.2.5	Hacienda pública	60
4.2.6	Análisis de Ingresos	62
4.2.7	Análisis de gastos	63
4.2.8	Impacto sobre la hacienda local	64
4.2.9	Conclusiones	66
4.3	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	67
-	VOLUMEN II. NORMATIVA URBANÍSTICA	i
-	VOLUMEN III. PLANOS DE ORDENACIÓN	i
	PLANOS DE ORDENACIÓN	ii

- VOLUMEN I. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

1.1 OBJETIVO

El objeto y objetivo de la formulación de la modificación puntual (MP) se justifican en el apartado 1.1 del Bloque I Documentación Informativa.

El objeto de la MP es dar respuesta al aumento del número de alumnos adscritos al centro educativo existente, como se indica en los datos de escolarización de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades (Bloque I, Anexo VI), que genera la necesidad de adecuar la dotación de espacios a las nuevas exigencias funcionales y docentes.

A tal efecto, la MP plantea la ampliación del ámbito del centro mediante la incorporación de nuevo suelo con destino de uso escolar y viario para su acceso, así como la adecuación de la calificación urbanística del suelo, actualmente incluida en una norma zonal residencial, a su condición de equipamiento educativo.

Esta ampliación realizada a través de la Modificación Puntual (MP) permite mejorar la dotación de espacios vinculados al equipamiento, adecuándolos a las exigencias actuales del servicio educativo, sin alterar la estructura general del planeamiento municipal.

Asimismo, la MP tiene por objetivo la adecuación de la calificación urbanística del actual centro educativo, que hasta el momento se encontraba incluido en una norma zonal de uso residencial, a su correcta consideración como equipamiento educativo. Esta adecuación resulta necesaria para garantizar la coherencia entre la ordenación urbanística y el uso dotacional efectivamente implantado, lo que establece un marco normativo acorde con la realidad del ámbito y con las determinaciones del planeamiento general.

1.2 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.2.1 Justificación de la conveniencia de la tramitación de la modificación puntual

La conveniencia y necesidad de la formulación de la modificación puntual se justifica en el apartado 1.5 del *Bloque I Documentación Informativa*.

1.2.2 Justificación del interés social y general para la tramitación de la modificación puntual

Las cuestiones que justifican la tramitación de una modificación puntual son razones de interés social y general que se acreditan en el apartado 1.5 del *Bloque I Documentación Informativa*.

1.2.3 Conveniencia y oportunidad de la modificación puntual



Figura 1. Alternativa 0 o de no actuación en el ámbito de la modificación puntual

La alternativa 0 o de no actuación queda reflejada en la figura anterior. El centro educativo permanece en la misma situación, sin ser ampliado ni recalificado como parte de la red de equipamientos del municipio.

Esta alternativa no permite responder a la demanda dotacional que ha producido el aumento poblacional de Patones en los últimos años, en especial en el rango de edad infantil.



Figura 2. Alternativa 1 o ubicación de la ampliación de las instalaciones del CRA El Jarama cercana pero no continua

La alternativa 1 consiste en la asignación de suelo urbano consolidado vacante a la ampliación del CRA El Jarama. Dicho suelo vacante no se encuentra contiguo al centro educativo, por lo que este quedaría establecido en un ámbito discontinuo. Además, se procedería a la recalificación, tanto del suelo actualmente correspondiente al CRA El Jarama, como el asignado a la ampliación, como parte de la red de equipamientos municipales.

Esta alternativa es viable, ya que cumple con los objetivos planteados para la presente modificación puntual. Se diferencia de la alternativa 2, detallada a continuación, en que no permite al centro educativo establecerse sobre un ámbito continuo.

La alternativa 2 o seleccionada de la modificación puntual abarca el suelo urbano consolidado correspondiente al CRA El Jarama, calificado actualmente bajo la ordenanza ND-1, de uso principal residencial, y el suelo no urbanizable común colindante.

Esto permite la ampliación del centro educativo en un ámbito continuo y con suficiente espacio destinado a espacios abiertos, además de la ampliación de la edificación sin colmar el patio existente en la actualidad en el colegio.

Además, el ámbito se recalifica como parte de la red municipal de equipamientos, subsanando la actual falta de especificidad en la calificación del centro, además de la ampliación de la red viaria para dar acceso.

Se representa en la siguiente figura y refleja la propuesta de la presente modificación puntual.



Figura 3. Alternativa 2 o seleccionada Ampliación del CRA El Jarama en un recinto único y continuo

1.2.4 Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística vigente

El artículo 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la revisión y modificación del planeamiento urbanístico, establece que:

“La revisión y la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán justificarse en razones de interés público y ajustarse a las determinaciones y al procedimiento establecido para su formulación, garantizando la coherencia con el modelo territorial y urbanístico definido por el planeamiento vigente.”

En aplicación de lo anterior, las Modificaciones Puntuales del planeamiento general deben incorporar la documentación necesaria que permita justificar su conveniencia y oportunidad, así como su adecuación al interés general y su coherencia con la ordenación urbanística vigente, sin que ello suponga una alteración sustancial del modelo territorial establecido.

1.2.5 Justificación de la conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre el ámbito de la modificación puntual

La presente Modificación Puntual se formula en coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico que se encuentran vigentes sobre su ámbito de aplicación, sin que las determinaciones propuestas alteren el modelo territorial ni la estructura general establecida por el planeamiento municipal. La actuación se limita a una adaptación concreta y justificada de la ordenación pormenorizada, necesaria para adecuar la calificación urbanística del suelo y la delimitación del equipamiento educativo a la realidad física y funcional existente, manteniendo la plena compatibilidad con las determinaciones de rango superior.

Justificación de la conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio

Los instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid son el Plan Regional de Estrategia Territorial, los Planes Territoriales, los Programas Coordinados de Acción Territorial, los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural, y los Planes Estratégicos Municipales. Estos instrumentos establecen las directrices y regulaciones para el uso y gestión del territorio madrileño.

A continuación, se detallan los instrumentos de ordenación del territorio previstos en la Comunidad de Madrid:

Plan Regional de Estrategia Territorial (PRET):

Es el instrumento principal de ordenación territorial para toda la Comunidad de Madrid. Define la organización y estructura general del territorio.

Planes Territoriales (PT):

Se establecen para áreas específicas dentro de la Comunidad de Madrid, complementando y desarrollando las directrices del PRET.

Programas Coordinados de Acción Territorial:

Son instrumentos que coordinan las actuaciones de diferentes administraciones y sectores en relación al territorio.

Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural:

Se enfocan en la gestión sostenible de los recursos naturales y el medio rural.

Planes Estratégicos Municipales:

Son instrumentos de planificación a nivel municipal que se integran en el marco de la ordenación territorial de la Comunidad.

El ámbito de la modificación puntual no cuenta con instrumentos de ordenación territorial aprobados en la actualidad a los que deba dar cumplimiento.

Justificación de la conformidad con los instrumentos del planeamiento urbanístico vigente

Se establece el articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSS de 1992 de Patones a las que da cumplimiento y desarrolla.

El ámbito de la modificación puntual, como se detalla en el apartado correspondiente (*1.6 de la Memoria de Información*) tiene suelos de diferente clasificación y con diferente calificación o regulación específica, según se determina en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1992 de Patones (en adelante, NNSS), tal y como figura en la tabla siguiente:

Clasificación	Determinaciones en NNUU	Artículos
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	Título II. Regulación del SNU	Art. 5.7, 5.8.4, 5.9.4 5.9.7, 6.1, 6.4
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Título III. Regulación del SU	Art. 7.1.1, 7.1.2, 8.2, 8.3, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.5, 10.4, 11.4, 11.6

Tabla 1. Clases de suelo afectadas en el ámbito de la modificación puntual y determinaciones y artículos específicos en NNUU de las NNSS

En la documentación gráfica del *Volumen III. Planos de Ordenación de este Bloque III*, se muestra la clasificación del entorno de Patones de Abajo, que incluye el ámbito de la presente modificación puntual. Este comprende el suelo urbano correspondiente al CRA El Jarama, calificado bajo la norma zonal ND-1 (Nuevos desarrollos de grado 1) de uso residencial, y suelo no urbanizable, siendo todo el ámbito de titularidad municipal.

A continuación se muestran los artículos específicos y sus determinaciones de las citadas categorías:

“TÍTULO II.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ART. 5.7. REGIMEN DE USOS

5.7.1. Son usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable:

- *El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.*

5.7.2. Son usos compatibles:

- *Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.*
- *Los usos vinculados a las obras públicas.*

5.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

Son aquellas que disponen de una declaración formal socialmente justificada de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

Las dotaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social propiamente dichas son aquellas y sólo aquellas que conllevan la instalación de una dotación, servicio o infraestructura de carácter social y no puedan ser enclavadas en el Suelo Urbano.

No obstante, podrán ser tramitadas como tales aquellas otras instalaciones que, aun no constituyendo una dotación, servicio o infraestructura de carácter público, así se establezca en la presente normativa.”

Pese a ser la dotación de utilidad pública y/o interés social un uso compatible con el suelo no urbanizable, en este caso se trata de la ampliación de un equipamiento preexistente en suelo urbano, al cual se va a dar el grado de especificidad correcto al calificarlo como Equipamiento, mientras que anteriormente desarrollaba un uso de equipamiento como uso compatible con la norma zonal ND-1, de carácter residencial.

“5.8.8 Equipamientos especiales: Sus condiciones específicas quedan reguladas en el artículo 6.4 de estas Normas Subsidiarias.”

“ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

5.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos:

1. Edificabilidad máxima. -

La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, esté o no determinada en las presentes Normas, tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.

2. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios. -

- *Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.*
- *En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Agencia de Medio Ambiente solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación*

de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular para la depuración de aguas residuales o vertidos de cualquier tipo cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

3. Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane. Todo ello de acuerdo a la Ley 10/1991 de la C.A.M. para la Protección del Medio Ambiente.

4. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona. Los destinados a fincas agrícolas o pecuarias no podrán sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- *Entre 3 y 10 metros a cada lado del eje de las vías públicas según lo especificado en el artículo 5.15 de estas Normas Subsidiarias.*
- *Diez metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.*

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

5. Condiciones estéticas.

- *Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el Art. 138 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.*

Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillo visto en muros, placas de fibrocemento, chapa y teja negra en cubiertas y el color blanco en fachadas, así como el revoco a la tirolesa y la teja negra.

Se recomienda el uso de la piedra o el enfoscado en colores terrosos incorporados en el enfoscado, en paramentos verticales y la cubierta de teja cerámica curva roja.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

- *Arbolado.*

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

- *Condiciones específicas.*

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- *Carteles de publicidad.*

Solo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras. En las condiciones que la normativa específica que afecta estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m."

"ART. 6.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral ralo, eriales. etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Son usos prohibidos todos los demás, y en particular:

- . Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.*
- . Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona. O a los usos permitidos.*

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.9 para el Suelo No Urbanizable.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agroindustriales como las de explotaciones ganaderas-establos, gallineros, etc., deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas”.

“ART. 6.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.4.1. Normativa sectorial concurrente.

Los equipamientos especiales en Suelo No Urbanizable le son de aplicación las sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que a continuación se especifican. Todos los equipamientos deberán resolver los aspectos relativos a depuración y vertidos.

6.4.2. Cementerio.

- 1. Se mantiene la instalación existente.*
- 2. Se permite la ampliación de la instalación en la superficie que éste requiera, que se realizará con criterios estéticos y compositivos acordes con la instalación existente y respetuosos con el medio. Los materiales a cara vista serán autóctonos y los colores y texturas coligantes con los tradicionales.*

6.4.3. Vertederos y escombreras.

- 1. Se permite su instalación en S.N.U. Común.*
- 2. Para su instalación será preceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:*
 - Impacto sobre el paisaje.*
 - Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.*
 - Impacto por vientos y olores.*
 - Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevo viario.*
- 3. La instalación no implicará edificación alguna.*
- 4. La instalación deberá contar con informe favorable a la A.M.A.*

6.4.4. Aparcamiento público en el acceso del núcleo urbano

- 1. Se permite su instalación en las áreas reflejadas en el plano de ordenación del núcleo urbano en los accesos al casco de Patones de Arriba.*
- 2. Se podrá establecer en línea o batería, con un tratamiento blando o semiblando de su pavimento, diferenciado del viario y dotado de arbolado autóctono cada 4 plazas de aparcamiento.*
- 3. Se podrá realizar el movimiento de tierras preciso para la instalación del aparcamiento, con criterios de mínimos.*

4. *El muro de contención proveniente de la necesaria explanación, no tendrá mayor altura que la de la cota de los suelos limítrofes y será de piedra del lugar.*
5. *La propuesta de ordenación deberá considerar y reflejar en los planos la inserción paisajística al entorno en perfiles, textura y colores.*
6. *El proyecto correspondiente deberá ser informado favorablemente tanto por la Consejería de Cultura como por la Agencia del Medio Ambiente previamente a su ejecución.*

6.4.5. Infraestructuras y Servicios al servicio del Canal de Isabel II

1. *Se regirán de modo genérico en lo establecido en el Artículo 5.1.5.*
2. *En los suelos específicamente señalados como Suelo de Infraestructura al servicio del Canal de Isabel II, se aceptan los usos y ocupaciones actuales. Las actuaciones que no supongan una variación sustancial en estos aprovechamientos no requerirán la elaboración de una Plan Especial, debiendo el propio proyecto establecer las determinaciones oportunas, requiriendo en cualquier caso el informe favorable de la Agencia del Medio Ambiente y de la Consejería de cultura en su caso, previo a la concesión de licencias.*
3. *Los Proyectos correspondientes deberán considerar y reflejar en los planos la inserción paisajística al entorno y la restauración del paisaje en su caso.*

6.4.6. Adecuación del camino histórico que comunica Patones de Arriba y de Abajo.

1. *La futura adecuación y puesta en uso del camino se realizará con el mínimo movimiento de tierras.*
2. *Se usará para el posible empedrado materiales de la zona y evitando soluciones constructivas que afectan al entorno paisajístico y ambiental del Barranco de Patones.*
3. *Se revegetarán los márgenes del camino con especies arbustivas propias de la zona.*
4. *Se estabilizarán los movimientos de materiales de las vertientes próximas de la forma menos agresiva para el medio natural y valores paisajísticos del Barranco de Patones.”*

Podemos comprobar que no está prevista la posibilidad de implantar un equipamiento educativo como equipamiento especial sobre SNU.

“TÍTULO III.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

[...]

7.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano de Calificación del Suelo.

7.1.2. Áreas en Suelo Urbano.

1. *Áreas consolidadas: De ejecución directa*

Incluyen aquellos terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que: No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.

No haya aumento de edificabilidad.

No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.

No hay aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.

No se introduzcan usos expresamente prohibidos.”

“ART. 8.2. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS GENÉRICOS USOS PORMENORIZADOS

1. Residencial

1.1. Vivienda unifamiliar.

2. Hotelero

2.1. Hotelero en edificio exclusivo

2.2. Alojamientos turísticos.

3. Terciario-oficinas y comercio

3.1. En parte de la edificación

3.2. En edificio exclusivo.

4. Dotaciones y Servicios públicos.

4.1. Dotaciones:

4.1.1. Centros de enseñanza o investigación.

4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.

4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.

4.1.4. Administradores de centros.

4.2. Servicios públicos:

4.2.1. Infraestructuras.

5. Industrias y almacenes

5.1. Talleres de pequeña industria.

5.2. Pequeñas industrias y almacenes

5.3. Industrias y almacenes

6. Espacios libres y viario.

6.1. Viario:

6.1.1. Estructurante.

6.1.2. De coexistencia

6.1.3. Callejones secundarios

6.1.4. Aparcamientos públicos.

6.2. Espacios libres:

6.2.1. Parques y jardines.

6.2.2. Plazas.

6.2.3. Otros espacios libres.

6.2.4. Espacios libres anejos a las edificación"

"ART. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS.

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

2. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

8.3.2. Uso residencial.

1. Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.

A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

2. Condiciones generales del uso residencial.

Vivienda

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m². En la categoría plurifamiliar, cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.

Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, y que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

Condiciones de servicios e instalaciones.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0.15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes a través de su conexión con la red municipal existente.

D. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del paño de cubierta.

En su caso, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

Existe una discrepancia entre la calificación actual del suelo correspondiente al CRA El Jarama (Uso residencial, ordenanza ND-1) y la realidad, en la cual el centro desarrolla un uso educativo (Equipamientos).

"8.3.5. Uso dotacional.

1. Definición y grados.

A. Dotaciones.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotaciones de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, espectáculos, ordenanza, clubes sociales, religiosos, centros culturales, centros sanitarios, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1. Centros de enseñanza o investigación.*

b. Categoría 2. Centros de sanitarios y asistenciales.*

c. Categoría 3. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.*

d. Categoría 4. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.*

B. Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos. Se establece una sola categoría:

e. Categoría 5. Infraestructuras*

2. Condiciones generales del uso dotacional.

A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia cumplirán propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B. Cuando acojan actividades constructivas, higiénicas educativas y sanitarias cumplirán lo que determine Educación y Ciencia.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones el Ministerio de las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Salud, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

D. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen."

ART. 10.4 EQUIPAMIENTO.

10.4.1. Condiciones genéricas.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y RT"ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos Se establecerá de agua contra incendios" CEPREVEN).

Se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establece de forma específica la condición que las cabinas telefónicas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios tipo de la compañía telefónica.

Los equipamientos públicos deberán estar adaptados a los usuarios con movilidad reducida, eliminando las posibles barreras arquitectónicas que dificulten su uso.

10.4.2. Otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

1. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de cerramiento de acera hasta una altura de tres (3.00 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 350 m., pavimentación deslizante en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

2. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte.

En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiendo expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

“11.4. ORDENANZA DE NUEVOS DESARROLLOS

1.4.1 Definición

Comprende las zonas de edificación aislada periféricas del núcleo urbano, constituidas mayoritariamente por suelos vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías aisladas.

11.4.2 Ámbito de aplicación

1.- Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación P.4.

2.- Se distinguen dos grados en función del tamaño de la parcela:

ND1.- Coincidente con las áreas donde se establece menor tamaño de parcela

ND2.- Coincidente con las áreas donde se establece un mayor tamaño de parcela.

11.4.3 Tipos de actuación

Se permiten todos los tipos de actuación, siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas establecidas en estas Normas. En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

11.4.4 Condiciones de uso

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar

Uso compatible:

Aparcamiento en planta baja o semisótano o en espacio libre de parcela y al servicio de la misma.

Uso hotelero

Uso terciario.- Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 500 m² de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo a 300 m² en cualquier planta.

Uso dotacional.- Permitido en todas sus categorías

Uso industrial.- Permitido en categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 300 m² en planta baja o edificio exclusivo y de 150m² en cualquier planta en categoría 1ª.

Uso de espacios libres y zonas verdes.- Permitido

Usos prohibidos:

- Resto de usos y grados.

Se prohíbe expresamente el uso de aparcamiento en edificio exclusivo."

Si bien la ordenanza ND-1 permite el uso dotacional, la calificación del centro educativo bajo esta ordenanza provoca una falta de especificidad.

"ART. 11.6 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

11.6.1 Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad, reflejados en el plano P.3 y P.4

11.6.2 Remisión a la zona de ordenanza correspondiente

Con carácter general los equipamientos tendrán una ordenanza de edificaciones adscrita a cualquiera de las zonas de ordenanza residencial, a excepción de las siguientes determinaciones.

Caso de que el tipo de equipamiento requiere unas condiciones de posición o altura de la edificación distinto de la zona de ordenanza en que se ubique, el proyecto deberá contar con

informe favorable del organismo competente de la CAM, en materia de protección del patrimonio.

11.6.3 Condiciones de parcela

La correspondiente a cada zona de ordenanza residencial. En la zona de Casco (Patones de Abajo) y de Nuevos Desarrollos las condiciones de parcela, frente y fondo mínimos no se consideran.

11.6.4 Condiciones de posición de la edificación

Las condiciones de posición de la edificación serán las establecidas para la zona residencial en que se ubiquen, excepto en las zonas de Casco (Patones de Abajo) dónde estas condiciones no se consideran.

11.6.5 Condiciones de volumen

Las condiciones de ocupación, edificabilidad, alturas y patios serán las necesarias para instalar la dotación, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de ésta y de las edificaciones colindantes, y no se provoque un impacto volumétrico negativo sobre el medio.

El resto de las condiciones de volumen serán las correspondientes a la zona residencial en que se sitúen.

11.6.6 Condiciones de uso

Uso principal

-Dotacional

Usos complementarios

- Uso residencial unifamiliar con un máximo de una vivienda por parcela, destinadas a guardia y custodia de las instalaciones.

- Uso público-terciario: en la categoría 2ª

- Uso aparcamiento al servicio del uso principal

Usos prohibidos

- Resto de usos

Queda expresamente prohibido el cambio de uso a residencial

11.6.7 Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas y constructivas se atenderán a lo establecido para la zona residencial en que se sitúe."

1.3 MARCO NORMATIVO

El marco normativo principal se define en el apartado 1.4 del *Bloque I Documentación Informativa*.

1.4 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

1.4.1 En relación con la estructura viaria y accesos

El modelo de ordenación propuesto se desarrolla en un único ámbito continuo, en Patones de Abajo, en la zona suroeste y en torno al límite del suelo urbano. En este ámbito se amplía el Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama, para responder al aumento de alumnos, dotando a este equipamiento de nuevo suelo mediante la incorporación de parcelas colindantes clasificadas como suelo no urbanizable destinándolas a la implantación de edificación de uso educativo y urbanización de un espacio destinado a patio escolar con pistas deportivas que puedan ser de uso también para el municipio, además de la extensión del viario para su acceso. Asimismo se adecúa la actual calificación de este equipamiento, que previo a la presente modificación puntual, estaba calificado bajo una norma zonal de uso residencial.

El ámbito es accesible desde la calle Ingenieros Rafo y Rivera y desde la calle Canal de Isabel II, que lo conecta con la Avenida de Madrid, una de las principales arterias de comunicación y circulación del núcleo urbano.

La georreferenciación del ámbito que conforma la Modificación Puntual queda reflejada en el *Bloque I. Documento informativo, Volumen I. Memoria de Información, Anexo V*.

1.4.2 En relación con las afecciones

La definición gráfica de la compatibilidad con las afecciones y servidumbres presentes en el entorno del ámbito de la modificación puntual, se incluyen en el plano *1.05 Afecciones a la legislación sectorial*.

No se detectan zonas inundables con periodo de retorno del MAPAMA en los ámbitos de la Modificación Puntual.

No existen zonas inundables por avenidas y crecidas y por torrencialidad de cauces que pueden afectar al ámbito.

El ámbito de la presente MP se encuentra clasificado dentro de una zona de afección 1 según el Plan PAMINUN, por lo que corre el riesgo de verse afectado por una inundación en los primeros 30 minutos en caso de rotura de la presa de El Atazar.

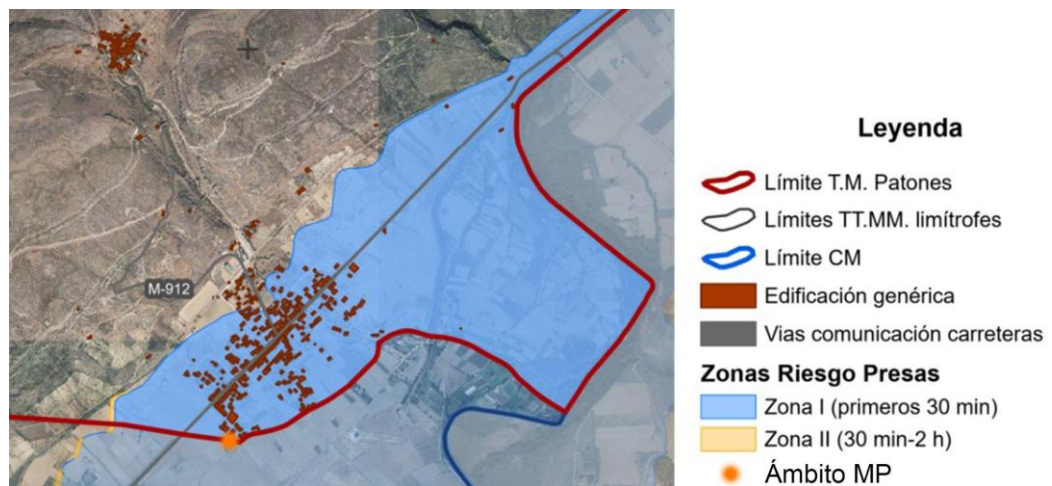


Figura 4. Afección por riesgo de rotura de presa del Atazar en el ámbito de la modificación puntual. Fuente: PAMINUN

Es por tanto obligatoria la incorporación de un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones (PAMINUN) conforme a las actuaciones recogidas en el Anexo VII de la Guía para la elaboración de un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones (PAMINUN), elaborada por la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid.

De acuerdo con la planimetría dispuesta por el Sistema de Información Territorial (SIT) en relación a las afecciones por riesgo de rotura de presa, el ámbito se ve afectado en su totalidad por zonas de riesgo moderado y alto.

Este Plan está elaborado por el municipio de Patones y el ámbito de la Modificación Puntual está sujeto a su cumplimiento.

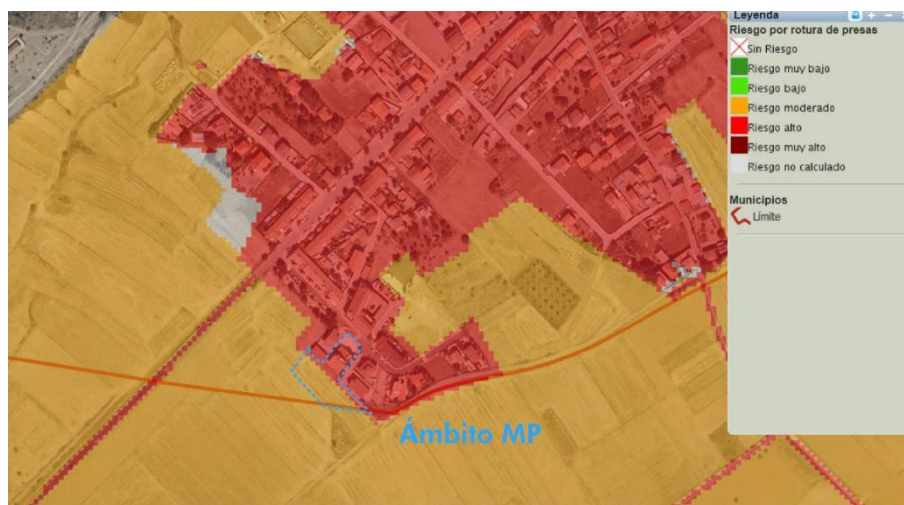


Figura 5. Ubicación del ámbito de la modificación puntual dentro de las áreas con riesgo de inundación por rotura de presas en el Visor SIT. Fuente: Elaboración propia a partir de Visor SIT

Por otra parte, Patones es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal con zonas calificadas como terrenos forestales con una vulnerabilidad catalogada de riesgo alto y muy alto 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).

Como se observa en la siguiente figura el ámbito se encuentra entre zonas de riesgo moderado y riesgo alto de afección por incendio forestal.

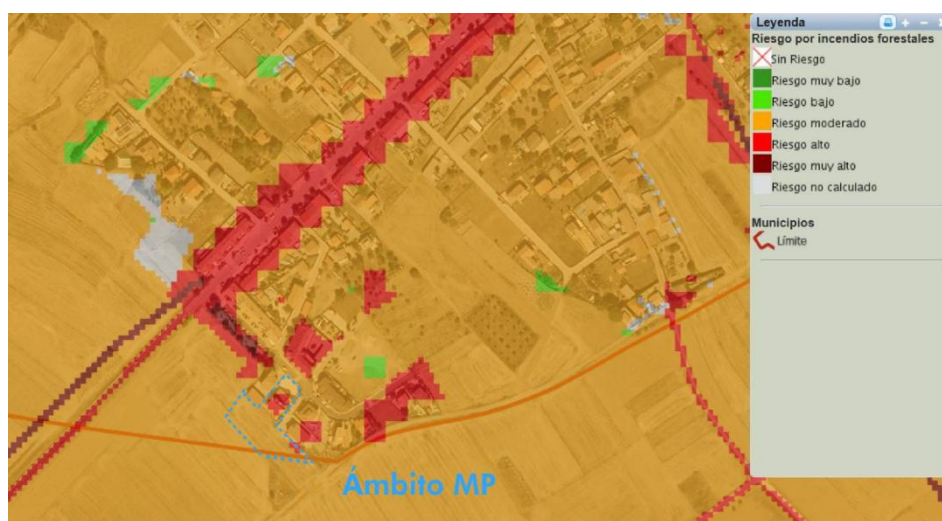


Figura 6. Riesgo por incendios forestales. Fuente: SIT.

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) se indica lo siguiente en el Anexo 6, y se desarrolla en la ORDEN 1721/2025, de 5 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se aprueba el Plan Anual de Prevención, Vigilancia y Extinción de Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid para el año 2025.

Por su parte, de acuerdo a la **prevención de la contaminación acústica**, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico a adoptar medidas preventivas y correctoras.

La MP tiene la zonificación acústica E: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica, en consonancia con su uso como equipamiento educativo. La modificación puntual se proyecta a minimizar los niveles de inmisión, tiene en cuenta el principio de prevención de la contaminación acústica para que, en lo posible, no se supere ningún valor límite aplicable. Por tanto, se da el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio.

La parte de suelo urbano colindante con el ámbito se encuentra bajo la zonificación A: *Sectores del territorio con predominio de suelo residencial*, a excepción del equipamiento de centro de mayores cercano, que, como el ámbito de la MP, se encuentra en zona E.

Se introducen en normativa medidas preventivas y correctoras acústicas en fase de explotación.

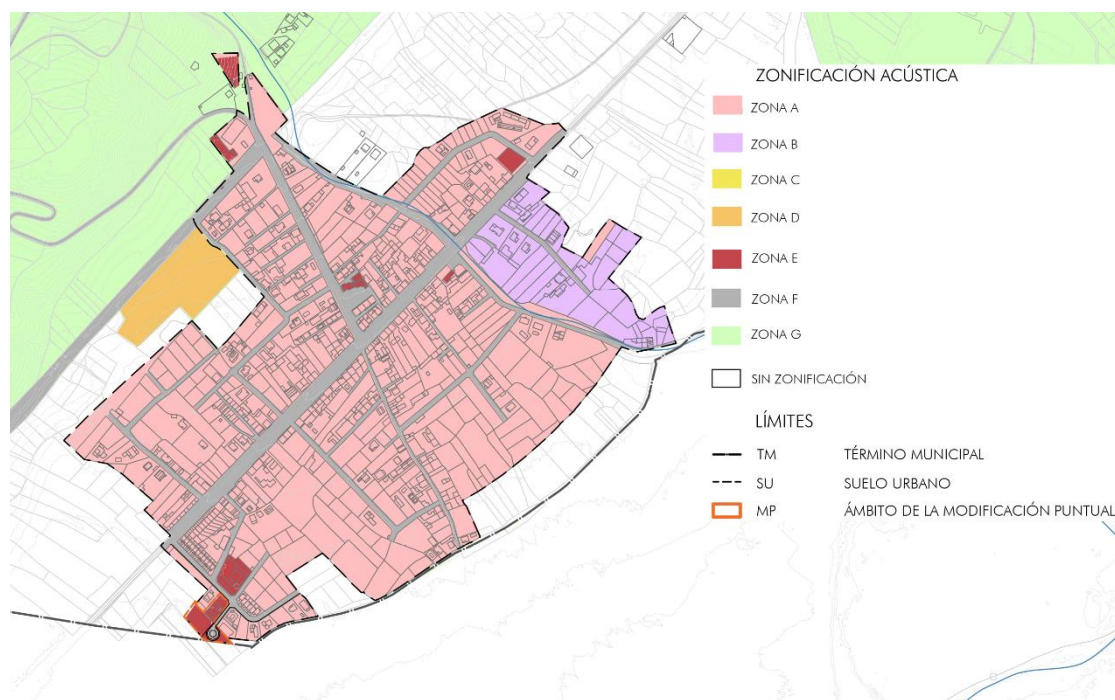


Figura 7. Zonificación acústica con la ordenación propuesta en la modificación puntual

1.4.3 Patrimonio cultural y paisaje urbano

El ámbito de la modificación puntual no se encuentra afectado por protecciones derivadas del patrimonio cultural o el paisaje urbano.

1.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.5.1 Ámbito

El ámbito de la modificación puntual es la suma del suelo urbano consolidado correspondiente al

Colegio Rural Agrupado El Jarama y el suelo no urbanizable común colindante, definido para dotar al colegio de una ampliación para la implantación de edificación de uso educativo y urbanización de un espacio destinado a patio escolar con pistas deportivas que puedan ser de uso también para el municipio, y para aportar al suelo del colegio preexistente la calificación pertinente como equipamiento educativo.

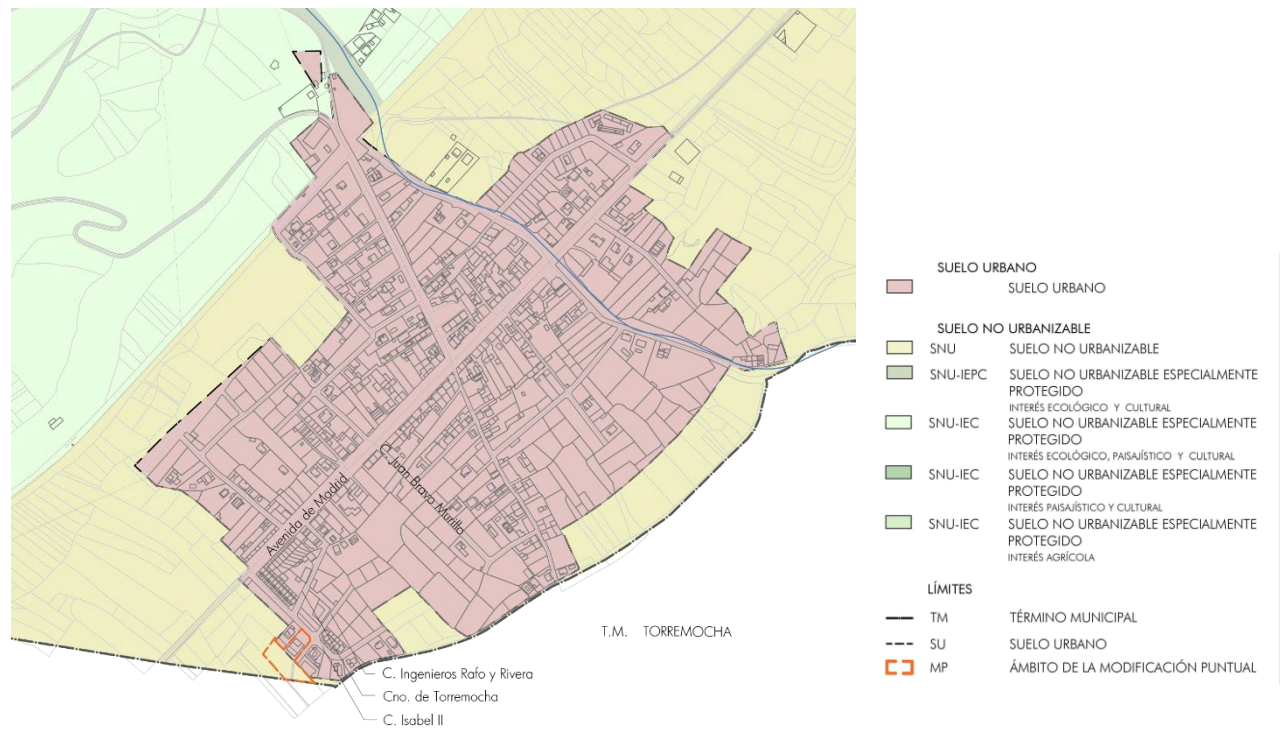


Figura 8. Delimitación del ámbito de la MP sobre el plano de clasificación vigente



1	X=458935.5682	Y=4522317.6097	10	X=458917.1675	Y=4522393.7160
2	X=458893.6826	Y=4522323.1622	11	X=458928.0870	Y=4522382.6860
3	X=458877.1390	Y=4522342.7960	12	X=458929.2370	Y=4522377.0160
4	X=458863.1070	Y=4522358.1965	13	X=458907.1570	Y=4522348.8460
5	X=458880.0870	Y=4522381.4465	14	X=458907.2370	Y=4522348.7660
6	X=458882.4370	Y=4522379.3965	15	X=458907.6070	Y=4522348.3860
7	X=458880.1970	Y=4522376.8765	16	X=458909.2970	Y=4522346.6560
8	X=458890.9870	Y=4522365.6565	17	X=458926.1375	Y=4522327.9810
9	X=458891.6470	Y=4522364.9765			

Figura 9. Delimitación del ámbito de la MP sobre ortofotografía y coordenadas UTM

Este ámbito, con una superficie de 2.540 m² aúna el suelo urbano consolidado del Colegio Rural Agrupado El Jarama, calificado bajo la ordenanza ND-1 y el suelo correspondiente a las fincas de suelo no urbanizable común colindantes. La delimitación con coordenadas georreferenciadas UTM se aporta en la figura anterior y en el anexo V del *Volumen I. Memoria de información*.

Este equipamiento educativo supone un uso compatible con la ordenanza ND-1. Sin embargo, se trata de un equipamiento esencial en el municipio y la calificación bajo esta norma zonal residencial no le otorga el grado de especificidad óptimo para la aplicación de determinaciones como la zonificación acústica, ni permite al planeamiento vigente mostrar de forma clara la red de equipamientos con que cuenta el municipio.



Figura 10. Delimitación del ámbito de la MP sobre planeamiento de desarrollo UE-16 donde CRA El Jarama : calificación ND-1 y no equipamiento

Por otro lado, el aumento demográfico producido en Patones y particularmente acusado en población menor de 14 años ha generado la necesidad de ampliación de las instalaciones del CRA El Jarama.



Figura 11. Situación actual en CRA El Jarama: Necesidad de ampliación de las instalaciones del colegio

Lo anterior provoca un conflicto ya que, si se aumenta la superficie ocupada por edificación dentro del suelo actualmente asignado al colegio, se dejaría a este desprovisto de espacios abiertos destinados a patio de colegio, que son claves para la infancia.

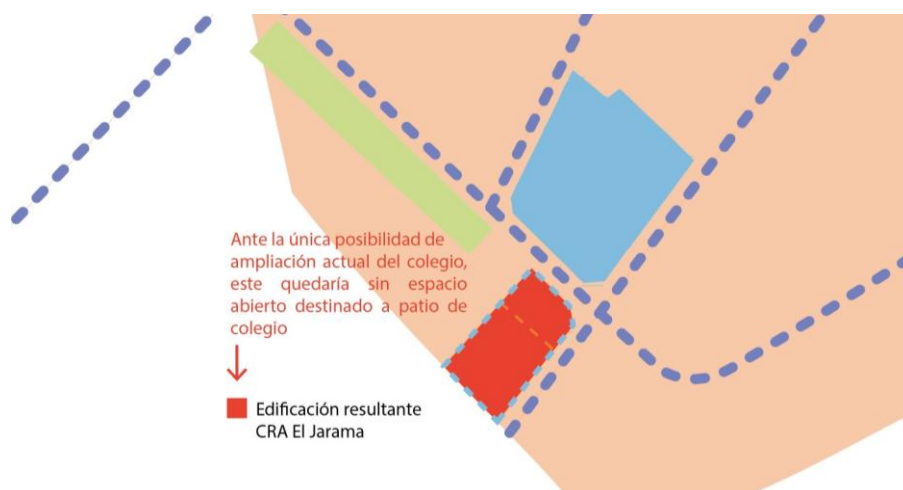


Figura 12. Conflicto: La ampliación de las instalaciones, dejaría al colegio desprovisto de espacios abiertos destinados a patio

Se genera así la oportunidad de resolver esta situación con la ampliación del suelo del colegio con las fincas de suelo no urbanizable común colindantes, de titularidad del Ayuntamiento de Patones.

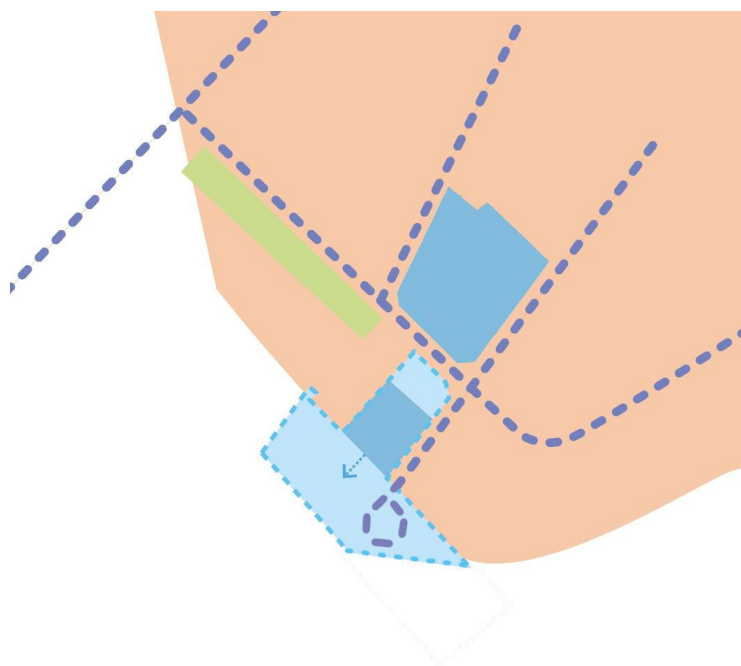


Figura 13. Solución: El ámbito de la MP abre la posibilidad de ampliar las instalaciones sin perder el espacio libre destinado a patio de colegio

En resumen:

El ámbito de la MP se limita al suelo del colegio existente y las fincas de SNU colindantes, ambos titularidad del Ayuntamiento de Patones.

Se responde a la necesidad de ampliación de las instalaciones de CRA El Jarama.

Se resuelve el conflicto generado por la necesidad de aumentar las instalaciones y mantener un espacio abierto destinado a patio de colegio.

Las pistas deportivas destinadas al patio de colegio también podrán ser usadas por los vecinos del municipio, mejorando la sostenibilidad social e intergeneracional.

Esta ordenación, que es la alternativa seleccionada, se adecúa a las normas urbanísticas vigentes en el municipio, es decir, al marco normativo de las Normas Subsidiarias y la adecuación a las disposiciones generales; a la legislación urbanística y sectorial.

1.5.2 Uso y tipología característicos: Clasificación y calificación del suelo

En el apartado 1.3 del *Bloque I. Memoria Informativa* se describen las determinaciones actuales para el ámbito.

Con esta modificación puntual se altera la clasificación de las fincas de SNU común colindantes al CRA El Jarama, pasando a formar parte del suelo urbano. Además se califica todo el ámbito como equipamiento.

En los planos se muestra la clasificación y calificación que se alteran respecto al planeamiento vigente, y su calificación y regulación que se modifica tal y como se resume en la siguiente tabla:

Fincas	Superficie (m2)	Clasificación del suelo	% Clasificación de la MP	Calificación / Regulación
2, 3	1.364	SUELO URBANO CONSOLIDADO	54%	Equipamientos y servicios
2,3	368	SUELO URBANO CONSOLIDADO	14%	Red viaria
1	808	SUELO URBANO CONSOLIDADO	32%	Equipamientos y servicios
TOTAL Equipamientos y servicios	2.172	SUELO URBANO CONSOLIDADO	86%	Equipamientos y servicios
TOTAL Red viaria	368	SUELO URBANO CONSOLIDADO	14%	Red viaria
TOTAL	2.540	SUELO URBANO CONSOLIDADO	100%	Equipamientos y servicios + Red viaria

Tabla 2. Clasificación del ámbito y calificación o regulación específica con la Modificación Puntual

En el caso del suelo no urbanizable común incluido en el ámbito, se justifica el cambio de clasificación por lo expresado en el apartado 1.5.1 del presente documento, acerca de las necesidades de ampliación del colegio, el conflicto que ello genera ateniéndose al planeamiento vigente, y la solución que aporta la presente modificación puntual.

Por otro lado el cambio de calificación del suelo del colegio se justifica, así mismo, por lo expresado en el apartado 1.5.1 del presente documento, en relación a la conveniencia de calificar este equipamiento con un grado de especificidad óptimo.

1.5.3 Parámetros urbanísticos

Regulación de la reserva de suelo: Condiciones de la ordenanza de equipamientos y servicios en el ámbito de la modificación puntual.

A continuación se establecen las condiciones de la ordenanza de equipamientos y servicios para su correcta integración en el ámbito de la modificación puntual tomando como modelo las ordenanzas de las NNUU de las NNSS del municipio con una adaptación a su contexto y entorno:

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio en el ámbito de la Modificación Puntual.

Condiciones de uso

Uso principal

Dotacional

Usos complementarios

Uso aparcamiento al servicio del uso principal.

Usos prohibidos

Quedan expresamente prohibidos los usos que no sean el uso principal o el uso compatible.

Condiciones de parcela

No se consideran las condiciones de parcela, frente y fondo mínimos.

Condiciones de posición de la edificación

Estas condiciones no se consideran, y se estará a lo que se indique en la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal donde se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual.

Condiciones de edificación

Ocupación máxima

0,5 m²/m² dentro de la superficie máxima destinada al uso de equipamientos y servicios.

Edificabilidad máxima

Edificabilidad máxima no lucrativa de 0,50 m²/m² dentro de la superficie máxima destinada al uso de equipamientos y servicios.

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas

2 plantas.

Altura máxima

10 m.

Altura mínima de piso

3 m.

Alineaciones

No se establecen condiciones de alineaciones. Serán las necesarias para instalar la dotación cumpliendo las condiciones higiénicas de esta y de las edificaciones colindantes y no se provoque impacto volumétrico negativo sobre el medio.

Cubiertas

Pendiente entre 17 y 25° (entre 35 y 47%)

Aleros

Vuelo máximo de 45 cm.

Cuerpos volados

Longitud mínima de 1,5 m. y ancho máximo de 45 cm.

Pueden sobrepasar 20 cm. los huecos a ambos lados.

Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas y constructivas se atenderán a:

Fachadas

Composición de huecos libres. Podrán ser de piedra o enfoscada en colores usuales de la zona (ocres).

Cubierta

Cubierta de teja o material coherente en tonos terrosos o rojizos

Prohibición expresa

Buhardillas de iluminación, áticos retranqueados.

En carpintería y persianas, aluminio anodizado en su color y bronce.

En cuanto al uso de chapados, plásticos o ladrillo blanco o bicolor en paramentos exteriores y de fachada.

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Definición

Corresponde al conjunto del sistema viario urbano y los pequeños espacios libres anejos al mismo que junto con los suelos edificadas configuran el modelo del núcleo urbano propuesto.

Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas de uso de tráfico rodado o peatonal de Aparcamiento público.

Estos se corresponden a espacios destinados a aparcamientos públicos.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el viario principal o ámbitos diferenciados del viario, contarán siempre que sea posible con arbolado o elementos de jardinería y no podrán invadir los

espacios libres.

Se realizará un proyecto de tratamiento del pavimento, arbolado, muretes, etc. acorde con los materiales, texturas y colores del entorno, con especial incidencia en el borde urbano.

1.6 RÉGIMEN DE USOS

Con carácter general, en el ámbito de la presente Modificación Puntual se autorizan las instalaciones y construcciones de equipamientos y servicios así como espacios libres y viario, para los suelos a los que afecta. Se podrán urbanizar el ámbito de la Modificación Puntual, teniendo en cuenta criterios medioambientales y de naturalización para su integración en el entorno, permitiéndose además del uso dotacional, el de patio, pistas deportivas y aparcamiento asociado.

Se establecen criterios para el desarrollo del proyecto de espacios libres y viario, a desarrollar en el ámbito de la Modificación Puntual. Con el régimen de usos se establecen variables fundamentales para garantizar un óptimo desarrollo de este uso, de manera que respete y proporcione una solución sostenible para el municipio y su integración en el borde urbano.

En el proyecto de urbanización, se establece que en el ámbito tendrá pavimento permeable con salvaguarda de los itinerarios peatonales accesibles.

Se establece una superficie de al menos 10% destinada a la naturalización sobre el total del ámbito destinado a equipamientos y servicios que se incluirá en el perímetro hacia el borde urbano. En la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual. 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.

URBANIZACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	MÍNIMO REQUERIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Pavimento permeable/Total pavimento (1)	Pavimento permeable con salvaguarda de los itinerarios peatonales accesibles	
Naturalización/Total ámbito	10% En la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual	En la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual

Tabla 3. Requerimientos de usos

(01) Exceptuando las pistas deportivas

1.7 PROPIEDADES AFECTADAS

La relación de las parcelas catastrales y la relación de propietarios afectados que forman parte del ámbito de la modificación puntual se encuentran en el *Bloque I. Documentación Informativa, Anexos II y IV*.

1.8 REGLAMENTOS, NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS PROYECTOS

1.8.1 Normas de proyecto

De acuerdo con el artículo 1º A/Uno del Decreto 462/1971 de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Serán por tanto de aplicación cuantas prescripciones figuren en las Normas, Instrucciones o Reglamentos Oficiales que guarden relación con las obras objeto de esta MP, con sus instalaciones complementarias, o con los trabajos necesarios para realizarlas.

Además, se contemplarán todas aquellas normas que, por la pertenencia de España a la Unión Europea, sean de obligado cumplimiento en el momento de la presentación del Proyecto Constructivo.

A tal fin, se incluye a continuación una relación no exhaustiva de la normativa técnica aplicable.

TRAZADO DE CAMINOS Y OBRA CIVIL

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la norma 6.1-IC "Secciones de firme", de la Instrucción de Carreteras.
- Orden FOM/3459/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la norma 6.3-IC: "Rehabilitación de firmes", de la Instrucción de carreteras.
- Orden FOM/298/2016, de 15 de febrero, por la que se aprueba la norma 5.2 - IC drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras.
- Orden de 31 de agosto de 1987 sobre señalización, balizamiento, defensa, limpieza y terminación de obras fijas en vías fuera de poblado (Instrucción 8.3- IC Señalización de obra).
- Recomendaciones para el diseño de intersecciones.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes (PG-3/75), según Orden del Ministerio de Obras Públicas, de 2 de julio de 1976.
- Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la instrucción de hormigón estructural (EHE-08).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.
- Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid
- Decreto 29/93, de 11 de marzo, Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid

- Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes 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
- Decreto 55/2012, BOCM de 22 de marzo de 2012, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal Isabel II Versión 4 de 2001, vigente desde el 22 de enero de 2022, apartado V, punto 8, régimen relativo a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP)
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección de la Fauna y Flora Silvestre en la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
- Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas
- Orden TED/339/2023, de 30 de marzo, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, y el anexo del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras

- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la Categoría de Árboles Singulares
- 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)
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.
- Hasta la aprobación del Real Decreto de la disposición adicional decimotercera de la Ley 11/2022, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE):
 - UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
 - UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
 - UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
 - UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
 - UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
 - UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
 - UNE 133100-7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

1.8.2 Especificaciones de proyecto

En el ámbito de la MP el proyecto de las actuaciones a realizar no está recogido en el Grupo 7 b) "Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos" del Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por lo que no debe someterse a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (art. 7.2).

1.8.3 Normas de urbanización

Los proyectos que desarrollen la MP deberán seguir las normas específicas que se describen en el *Bloque III. Documentación Normativa, Volumen II. Normativa urbanística*.

1.9 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

1.9.1 Estructura viaria, alineaciones y rasantes

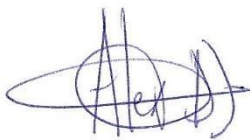
La presente modificación puntual no prevé modificación alguna en el viario, alineaciones ni rasantes.

El plano O.04 establece el viario, alineaciones y rasantes.

1.9.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

Conforme a las modificaciones propuestas en el marco de esta modificación puntual, la infraestructura básica y los servicios urbanos son modificados y/o extendidos en el caso en el que el proyecto lo requiriera para un funcionamiento correcto.

En Madrid, junio de 2026



Alexandra Delgado Jiménez

AD ARQUITECTURA URBANA

- CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1 PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Se estima una duración de los trabajos de construcción del proyecto que derivan de él de **12 meses, en total, hasta diciembre de 2027, tomando como fecha de aprobación el año 2026.**

2.2 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

A continuación se realiza un cálculo de los costes es que pueden suponer *grasso modo* el proyecto que se derivan de la presente Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Patones para la ampliación del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama en Patones de Abajo.

Este estudio se centra en los costes indicados en el siguiente apartado, pero cabe destacar que son meramente orientativos, al no estar aprobado el proyecto específico. Está calculado *grasso modo*, por lo que cualquier liquidación que se efectúe con base en ellos tendrá carácter provisional. Es cometido del cada proyecto en su versión final definir los costes con mayor nivel de precisión y detalle.

Cabe destacar que no se ha considerado la pérdida patrimonial del Ayuntamiento por destinar parcelas municipales para la ampliación del colegio CRA porque no conllevan pérdida de aprovechamiento urbanístico del patrimonio municipal. Y porque la valoración a realizar para obtener otros suelos sería urbanística o expropiatoria y se obtendría un valor igual o menor que si se hiciera una expropiación a particulares, en suelos de similares características. Y se indica que igual o menor, porque cuando se hace una expropiación el valor de los bienes sería igual a los del Ayuntamiento (por superficie y ubicación, ya que se valorarían bajo la misma legislación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de valoraciones de la Ley de Suelo), pero existe un 5% de premio de afección, que de ejecutarse, haría más lesiva para las arcas públicas esta situación. El 5 % del premio de afección se incluye siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el jurado, y se calcula exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, que en este caso sería el suelo.

La aportación de fincas del patrimonio municipal de suelo permite la no afección a terceros de una manera directa. Además, de no ser así, esto supondría un proceso largo de gestión, con los costes de gestión asociados, lo que supone un coste de oportunidad en la actual situación derivada de la presión turística que padece el municipio cuando esta puede tornarse en oportunidad social, ambiental y económica con esta MP. Es decir, de no aprobarse y realizarse la Modificación Puntual esto supondría

un importante coste de oportunidad para el Ayuntamiento de Patones y el conjunto de los vecinos, lo que supone un perjuicio para los estándares de calidad que deben buscar siempre la excelencia de la Comunidad de Madrid. La no aprobación de esta Modificación Puntual, y no ejecución de los proyectos que de él se derivan, conllevaría un gran coste de oportunidad, además de la pérdida de competitividad asociada y de calidad de vida para los vecinos, en especial, para las familias con hijos.

2.2.1 Valoración de las obras

El presupuesto del proyecto se desglosa en las diversas partidas de ejecución de las obras, según su naturaleza, además de Gestión de Residuos, Seguridad y Salud. Se incluyen también los gastos asociados. Se indica a continuación una estimación de coste de ejecución-

2.2.2 Estimación de los costes de la Modificación Puntual

Valoración y cuantificación de las actuaciones

a) Obtención del suelo

No existe coste asociado a tal fin en la definición del proyecto ya que no es necesaria la ocupación ni expropiación de los suelos debido a que se realiza sobre suelos públicos.

b) Ejecución de las actuaciones

Para el cálculo de las actuaciones se establece como ampliación una edificación de la máxima edificabilidad en el máximo volumen de dos alturas, y el resto de la superficie que no forma parte de la parcela original del colegio como patio con elementos de naturalización. Por ello:

- Edificabilidad no lucrativa máxima a desarrollar: $2.172 \times 0,5 = 1.086 \text{ m}^2\text{c}$
- Superficie construida colegio actual: $465 \text{ m}^2\text{c}$
- Edificabilidad máxima de ampliación: $1.086 - 465 = 621 \text{ m}^2\text{c}$

Se realiza la hipótesis de máxima edificación posible desarrollada en dos plantas como el colegio actual: $310,50 \text{ m}^2\text{c}$ de ocupación en planta baja.

- Superficie de la modificación puntual (MP) donde se realizan los proyectos (se excluye parcela actual del colegio): $2.540 - 808 = 1.732 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie de la MP destinada a ampliación de equipamientos y servicios: $1.364,50 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie destinada a naturalización: 10% ámbito de la MP de equipamientos y servicios = $136 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie destinada a urbanización: $1.732 - 310,50 - 136 = 1.285,50 \text{ m}^2\text{s}$.

- Coste edificación colegio infantil y primaria/m2: 1.027,00 euros/m2
- Coste urbanización/m2: 140,94 euros/m2
- Coste naturalización/m2: 118,32 euros/m2
- Coste total edificación colegio infantil y primaria: 637.767 euros
- Coste urbanización: 181.178,37 uros
- Coste naturalización: 16.091,52 euros

Se estima que el importe de gastos asociados es el 10% del importe de la obra.

ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL		
PROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL COLEGIO CRA		
Importe de la obra		
Ref.	Descripción	Presupuesto
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	835.036,89
Importe de gastos asociados		
	Proyecto, ESS, DO y CSS IVA incluido	83.503,69
TOTAL OBRA Y GASTOS ASOCIADOS ÁMBITO MP		918.540,58

Tabla 4. Valoración de la ejecución de las actuaciones del ámbito de la modificación puntual: obra y gastos asociados

c) Coste total de las actuaciones

Las actuaciones previstas en la Modificación Puntual se corresponden con el coste de ejecución al no haber coste de obtención del suelo.

ESTIMACIÓN COSTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	918.540,59
---	-------------------

Tabla 5. Coste total de las actuaciones: estimación costes de la Modificación Puntual

2.2.3 Financiación

La financiación de los proyectos que derivan de esta MP es pública en su totalidad, y se financia mediante subvenciones al Ayuntamiento de Patones y/o ejecución directa por parte de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, en todo caso con una financiación obtenida ex profeso para tal fin.

2.3 SISTEMA DE EJECUCIÓN

La presente Modificación Puntual no requiere para su implementación de ningún tipo de sistema de gestión del suelo, habilitando las diferentes actuaciones mediante la aportación de la justificación de la disponibilidad de los terrenos en los que vayan a actuar por cualquiera de los medios previstos en la legislación civil o, en caso de alteraciones futuras, acudiendo a los modos públicos de obtención.

Para la ejecución de las infraestructuras se requiere (al margen de las autorizaciones administrativas pertinentes):

TOTAL OBRAS Y GASTOS ASOCIADOS	918.540,59
--------------------------------	------------

Tabla 6. Valoración de la ejecución de las actuaciones: obra y gastos asociados

- La aprobación de la presente MP;
- Tramitación municipal de las licencias de edificación y urbanización, en su caso.

- CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

El análisis del impacto normativo en las materias de referencia, y específicamente del impacto de género, en el planeamiento urbanístico, exige partir de un concepto que no se encuentra expresamente recogido en ninguna Ley ni ha sido objeto de desarrollo reglamentario. Se hace necesario recurrir a otras fuentes conceptuales para definir el contenido del impacto.

Por una parte, la doctrina jurisprudencial que, de forma indirecta, se ha encargado de acotar ese concepto: En la STS de 27.10.16 se afirma *"Impacto de género se considera cuando, no existiendo desigualdades de partida en relación con la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, no se prevea modificación alguna de esta situación."*

La STSJM de 18.04.17 destaca la importancia que tiene que el planificador analice el impacto de género que los instrumentos de ordenación pueden originar al regular la ubicación y características de las redes generales y locales en conexión con centros docentes, equipamientos, transporte y movilidad o una u otra tipología edificatoria, así como al regular la ubicación, proximidad y accesibilidad de espacios libres, zonas verdes y parques públicos, *"todo ello considerando una realidad social, en deseable pero lento cambio y evolución, que en no pocas ocasiones aún muestra que, en determinadas zonas urbanas, es la población femenina la que sigue mayoritariamente asumiendo el cuidado y atención de menores, ancianos y personas discapacitadas, la que conduce para llevar a los hijos al colegio, la que accede mayoritariamente a los centros comerciales y/o grandes superficies para garantizar el suministro y atención de las necesidades básicas de la familia, o, incluso, la que acude prácticamente a diario con menores (propios o entregados a su cuidado, como una de las tareas que, contractualmente, desempeña al servicio del hogar familiar) a parques infantiles cuya proximidad y accesibilidad se revela necesaria para poder conciliar el resto de los quehaceres domésticos, que, también mayoritariamente, sigue todavía teniendo la mujer que atender en solitario"*.

Por otra parte, diversas instituciones científicas o administrativas han ido abordando en estudios específicos, los criterios para la efectiva incorporación de la perspectiva de género al planeamiento urbanístico:

- i. Que se conciba el urbanismo como una herramienta de intervención pública para corregir desigualdades (urbanismo volcado a los vecinos).

En este aspecto, la presente modificación puntual propone la adecuación de las instalaciones y espacios docentes del CRA El Jarama a las necesidades que ha producido el incremento poblacional

analizado en el apartado 1.1.4 “Necesidades en materia de equipamientos y servicios” de la memoria de información.

La adecuación de la red de equipamientos a las necesidades producidas por el aumento demográfico evitará la aparición de desigualdades como consecuencia del infradimensionamiento de los equipamientos.

ii. Que los municipios den cabida y espacio para la mayor parte de los grupos sociales (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad), reconociendo las necesidades específicas de cada colectivo.

La presente modificación puntual responde a este criterio, pues con el planeamiento vigente, el CRA El Jarama tendría que prescindir de la necesaria ampliación de sus instalaciones, o realizar esta última sobre el espacio destinado a patio de colegio. La presencia de un equipamiento educativo adecuado a las necesidades y de espacios abiertos destinados a patio de colegio en este tipo de centros es imprescindible y responde a una necesidad específica del grupo social compuesto por sus alumnos. Además, las instalaciones del patio podrán ser usadas por los vecinos lo que permite una mayor integración de todos los vecinos.

iii. Que el espacio contribuya a acoger y promover la transformación social, prestando atención a la escala cercana, posibilitando el funcionamiento de estos espacios para conseguir la autonomía dentro de los mismos, creando condiciones de seguridad y calidad del espacio.

A este respecto, la presente modificación puntual propone la ampliación del equipamiento actual a todo el ámbito de la MP, suponiendo el espacio ganado (1.732 m²) para el centro un 68% del total de la MP y un 114 % más de suelo para el colegio CRA. Esto garantizará la dotación de este equipamiento con espacio suficiente para desarrollar su actividad en condiciones de seguridad y con espacios de calidad, tanto en cuanto al espacio construido como a los espacios libres de patio de colegio.

iv. Que se genere bienestar social a través de los equipamientos, localizándolos cerca del continuo urbano de forma que se pueda acceder a los mismos tanto en vehículo privado como público, garantizando una oferta pública de calidad y de proximidad para los servicios básicos: educación, sanidad, deporte, ocio y cultura.

Pese a que la presente modificación puntual no modifica el emplazamiento del equipamiento educativo, se ha de remarcar su ubicación dentro del continuo urbano y su proximidad a una de las principales arterias de comunicación del municipio, la Avenida de Madrid.

3.1.1 Análisis de impacto

i. Lenguaje inclusivo

Durante la tramitación, se ha tenido en cuenta la *Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista* publicada por el Ayuntamiento de Madrid, como documento de referencia en el ámbito regional, para evitar sesgos sexistas en los documentos elaborados por la administración.

ii. Mejora de la red de equipamientos

La presente Modificación Puntual contribuye al refuerzo y mejora de la red municipal de equipamientos, consolidando y ampliando un servicio educativo de carácter público que resulta esencial para la población. La adecuación y ampliación del centro permite atender la demanda existente sin necesidad de desplazamientos a otros municipios, favoreciendo la proximidad en la prestación del servicio y reduciendo la movilidad obligada. Ello incide positivamente en la conciliación de la vida familiar y laboral, en la cohesión social y en la fijación de población, además de optimizar el uso de las infraestructuras ya implantadas y reforzar la autosuficiencia dotacional del municipio conforme a los principios de sostenibilidad y equilibrio territorial.

3.1.2 Conclusiones

En el análisis del impacto por razón de género de la Modificación Puntual se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Esta modificación puntual no contiene determinaciones que incidan directamente en la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.

No contiene determinaciones que supongan un impacto negativo en las materias reguladas en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.

No contiene determinaciones que supongan un impacto negativo en la familia en los términos recogidos en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Tampoco contiene determinaciones que supongan un impacto negativo en las materias en la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.

Durante su redacción y tramitación se ha mantenido un lenguaje inclusivo y no sexista. Por tanto, se considera que la propuesta supone un impacto positivo en materia de igualdad de género.

3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, establece una serie de medidas en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual o por expresión de género.

Estas medidas se engloban en los siguientes ámbitos:

- Ámbito social
- Ámbito policial y de la justicia
- Ámbito de la administración
- Apoyo y reconocimiento institucional
- Apoyo en el ámbito rural
- Centro de documentación y memoria histórica LGBTI
- Políticas en el ámbito de la juventud
- Garantía estadística
- Ámbito familiar
- Ámbito educativo
- Ámbito de la salud
- Ámbito laboral
- Ámbito ocio, cultura, turismo y deporte
- Derecho de admisión

- Ámbito de la inmigración y la cooperación internacional al desarrollo

Dentro del ámbito de la administración, se establece la necesidad de someter a evaluación de impacto sobre orientación todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid y deberán contar con el preceptivo informe sobre su impacto por razón de orientación sexual e identidad de género.

El marco de competencias para la modificación puntual no incluye la actuación sobre los ámbitos en los que la Ley establece medidas de no discriminación y su valoración se realiza basándose en los principios del urbanismo inclusivo, que pasan por las valoraciones que ya se han llevado a cabo respecto del impacto de género.

Los objetivos de planificación de la modificación puntual no suponen discriminación alguna para los vecinos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales.

Las actuaciones propuestas para la ampliación del CRA El Jarama constituyen un incremento de la calidad de vida para toda la población del municipio, sin distinción por su orientación sexual.

Por lo tanto, puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género, ya que las propuestas contenidas en la modificación puntual se conciben como aspectos universales.

Se considera por tanto que la modificación puntual supone un impacto positivo en materia de discriminación por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

3.3 IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima que *"las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia"*.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia en su artículo 22 prescribiendo que *"las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia"*.

La modificación puntual no supone merma alguna en la garantía de protección del menor, ni de la familia, sino todo lo contrario, ya que tiene un impacto muy positivo.

La presente Modificación Puntual supone una mejora sustancial en la dotación destinada a la infancia y la adolescencia, al reforzar y ampliar un equipamiento educativo de carácter público que presta servicio directo a estos colectivos. La ampliación de los espacios vinculados al centro y la adecuación de su marco urbanístico permiten mejorar las condiciones de uso, seguridad y funcionalidad del equipamiento, favoreciendo un entorno escolar más adecuado y adaptado a las necesidades actuales.

En consecuencia, puede considerarse que la Modificación Puntual tiene un impacto positivo sobre la infancia, la adolescencia y las familias, al garantizar una prestación educativa de proximidad, reforzar la conciliación de la vida familiar y laboral y contribuir a la cohesión social y al bienestar comunitario.

3.4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34. "Otras medidas públicas de accesibilidad" lo siguiente:

"3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."

En la Comunidad, la Disposición Adicional décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y

de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”

Igualmente es necesario tener en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Según lo dispuesto en las citadas normativas las garantías de accesibilidad se basan en dos conceptos:

- Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.
- Diseño universal: o diseño para todas las personas, que puedan ser utilizados en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

Por sus contenidos, la presente modificación puntual tiene efectos positivos sobre la accesibilidad universal, ya que permite una mejora dotacional que responde a las necesidades del municipio, en continuidad su suelo urbano.

Se incluyen las condiciones específicas en el *Bloque III. Volumen II. Normativa Urbanística*.

- CAPÍTULO 4. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

4.1 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA Y PLAN DE ETAPAS

La garantía de la viabilidad económica y financiera de la iniciativa se justifica en el Capítulo 2 Programación de ejecución y Estudio Económico Financiero de este documento.

Se genera una estimación del coste para la ejecución de la modificación puntual (918.540,59 €).

Por otra parte, se prevé la ejecución en etapa única, aunque la ejecución material se realizará conforme a la aprobación del proyecto que lo desarrollan, y en su caso, obtención previa de financiación.

4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.2.1 Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) describe la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad. Para ello, ha de contener entre sus documentos el presente instrumento de ordenación en relación con las actuaciones de transformación urbanística que contempla, tiene por finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El apartado 4 de ese artículo 22 prescribe la necesidad de un informe o memoria de sostenibilidad económica como parte de la documentación en las actuaciones de transformación urbanística, el cual *“ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

El referido art. 22.4 desprende que la obligatoriedad de redacción del Informe de sostenibilidad atañe únicamente a los instrumentos de planeamiento general y/o parcial de desarrollo de ámbitos o sectores, y en consecuencia se considera exigible la sostenibilidad económica para los documentos de modificación puntual; por ello, se redacta este Informe de sostenibilidad económica a fin de comprobar que dicha actuación es económicamente viable para el municipio.

El apartado 5 de este artículo requiere, en todo caso, para todo tipo de actuaciones sobre el medio urbano, la elaboración de *“una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”*

4.2.2 Objeto del informe

De esta forma, en este Informe de sostenibilidad económica, se describen las características básicas de la modificación puntual, haciendo exclusiva consideración del equipamiento y servicios asociados; por otra parte, se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

Para ello se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios para atender el equipamiento previsto en la modificación puntual, así como el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación potencial prevista, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

A tal efecto, se elabora el presente Informe de sostenibilidad económica que analiza la suficiencia de recursos para la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para este nuevo crecimiento urbano, trascendiendo la fase de ejecución urbanizadora y ponderando el coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas.

Por tanto, el Informe de sostenibilidad económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la modificación puntual, lo que considera principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos previstos.

El nuevo crecimiento susceptible de producir un impacto sobre la Hacienda Local a los efectos de este Informe se centra en el objeto de la modificación puntual, que se refiere a la definición de un nuevo ámbito para el Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama, que le permita ampliar sus instalaciones en contigüidad.

Completa la sistemática de la formulación del examen de sostenibilidad económica la Guía Metodología para la redacción de los informes de sostenibilidad económica del Ministerio de Fomento, en la que se detallan, las operaciones, fórmulas y cálculos a llevar a cabo para elaborar correctamente este informe.

4.2.3 Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Patones para la ampliación del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama en Patones de Abajo

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

DESCRIPCIÓN

La redacción de la presente Modificación Puntual tiene como objetivo desarrollar las actuaciones necesarias para la ampliación del equipamiento educativo existente además de la extensión del viario para su acceso y la adecuación de su calificación urbanística, lo que requiere la correspondiente alteración de la clasificación y calificación del suelo, así como otras determinaciones de la ordenación del ámbito afectado, como la zonificación acústica, en respuesta a las necesidades actuales de la población.

La ampliación del centro educativo responde al incremento del número de alumnos adscritos y a la insuficiencia de los espacios actualmente disponibles, circunstancia que hace necesaria la incorporación de parcelas colindantes destinadas al uso escolar y que facilitarán una futura ampliación de las instalaciones. Esta actuación repercute directamente en la mejora de los equipamientos y servicios públicos municipales, reforzando la red dotacional existente.

La Modificación Puntual tiene como propósito garantizar la correcta adecuación del planeamiento a la realidad física y funcional del ámbito, permitiendo la consolidación del uso educativo implantado y su adaptación a las necesidades presentes y futuras del municipio. Asimismo, busca alcanzar un equilibrio entre el crecimiento demográfico, la prestación de servicios públicos de calidad y el mantenimiento de la cohesión social, contribuyendo a la estabilidad y sostenibilidad del municipio.

El objeto principal de la presente Modificación Puntual es la ampliación y mejora del equipamiento educativo existente, lo que permitirá el desarrollo posterior de las actuaciones necesarias para su adecuación funcional, complementándose con la regularización de la calificación urbanística del suelo conforme a su uso efectivo.

Por todo ello, la Modificación Puntual tiene como objetivo general dotar al municipio de un equipamiento educativo dimensionado y adecuado a la nueva realidad demográfica y social, garantizando la correcta prestación del servicio público y su integración en la ordenación urbanística vigente. Sus objetivos específicos son:

- La ampliación del ámbito del equipamiento educativo mediante la incorporación de parcelas colindantes.

- La adecuación de la clasificación y calificación urbanística del suelo a su condición de equipamiento educativo.
- La mejora de los espacios libres vinculados al centro, destinados a uso escolar.
- La consolidación de un servicio educativo de proximidad que favorezca la cohesión social y la fijación de población.
- La integración del equipamiento ampliado en la trama urbana existente, garantizando su correcta articulación con el entorno residencial.

Estos objetivos se resumen en:

Establecer la ordenación necesaria para:

- Ampliar la superficie destinada a equipamiento educativo y espacios libres asociados;
- Adecuar el régimen urbanístico del ámbito a su uso dotacional efectivo.

RESERVAS DE SUELO

Las propiedades afectadas por el ámbito de la modificación puntual son en su totalidad de titularidad del Ayuntamiento de Patones por lo que no se contemplan expropiaciones en su actual configuración. La totalidad de fincas que forman parte de esta modificación puntual se describen gráficamente en las fichas catastrales ubicadas en Anexo II del Bloque I, y se aportan la Relación de propietarios afectados en el Anexo IV del Bloque I, junto a las Certificaciones Catastrales. Las coordenadas UTM del ámbito de la Modificación Puntual se referencian en el Anexo V del Bloque I.

Las propiedades afectadas por el ámbito que compone la modificación puntual en el municipio de Patones son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE EN MODIFICACIÓN PUNTUAL (m2)	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (m2)	SUPERFICIE DE AFECTADA RESPECTO AL TOTAL%
MODIFICACIÓN PUNTUAL			
Finca 1: 9026104VL5292N0001TP	808	808	100%
Finca 2: 28107A007007080000LZ	1.651	2.642	62%
Finca 3: 28107A007090030000LH	81	81	100%
TOTAL	2.540		

Tabla 7. Parcelas afectadas por la modificación puntual

APROVECHAMIENTO

Según la legislación urbanística, en este caso en particular, no existe aprovechamiento urbanístico lucrativo alguno que corresponda al Ayuntamiento ya que se trata de la mejora de un equipamiento municipal considerado como un **bien de servicio público** y, por tanto, de dominio público.

4.2.4 Evaluación Prevista de Desarrollo

Se prevé la ejecución en **etapa única**, aunque la ejecución material se realizará conforme a la aprobación del proyecto o proyectos que los desarrollan y la obtención de financiación para ello.

4.2.5 Hacienda pública

La hacienda pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Patones, por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio. Para ello se parte de los ingresos y gastos del año 2025. (Último dato con aprobación definitiva).

INGRESOS

En el capítulo de ingresos, destacan como principales aportaciones a la hacienda municipal los siguientes ingresos:

Impuestos directos	1.059.000,00
Impuestos indirectos	10.000,00
Tasas y otros ingresos	268.500,00
Transferencias corrientes	1.207.100,00
Ingresos patrimoniales	61.000,00
Transferencias de capital	1.000,00
Pasivos financieros	0
TOTAL	2.606.600,00

Las partidas mayores de ingresos corresponden a impuestos directos y transferencias corrientes, con 1.059.000,00 € y 1.207.100,00 €, respectivamente.

La suma de estos conceptos asciende a 2.266.100,00 €, que representa un 86,94% del total.

Los ingresos por pago de tasas, precios públicos y otros ingresos suman 268.500,00 €, que representa un 10,30% del presupuesto.

GASTOS

En el capítulo de gastos, destacan como principales las siguientes partidas:

Personal	620.000,00
Bienes corrientes y servicios	630.500,00
Gastos financieros	5.000,00
Transferencias corrientes	1.154.100,00
Inversiones reales	197.000,00
Pasivos financieros	0
TOTAL	2.606.600,00

El capítulo de gastos se equilibra con el de ingresos, siendo las partidas de gastos más importantes del año 2025, las correspondientes a las inversiones reales con 197.000,00 € que representan un 7,55% del presupuesto, los gastos de personal con 620.000,00 € (23,78%), y los de bienes corrientes y servicios de 630.500,00 (24,18%).

Esta modificación puntual prevé la mejora dotacional necesaria para responder a las necesidades de la creciente población del municipio de Patones con una inversión limitada, enfocándose en la ampliación del equipamiento preexistente a las nueva necesidades, ampliándolo con suelo de titularidad del Ayuntamiento de Patones y evitando así costes de expropiación.

Atendiendo por todo ello a criterios de viabilidad económica de la mano de la prestación del mejor servicio posible desde este equipamiento educativo, cuyas instalaciones podrán ser ampliadas dentro del nuevo ámbito, que es continuo, y cuya calidad de los espacios abiertos queda así garantizada.

El Ayuntamiento está legitimado a la presentación de la presente Modificación Puntual en orden a su formulación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto establece que la revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá justificarse en razones de interés público y ajustarse al procedimiento establecido para su formulación.

ENDEUDAMIENTO

La Modificación Puntual no comportará gastos para la Hacienda Pública Local, dado que se ejecutará bajo subvenciones. En cuanto al equipamiento previsto, este se ejecutará conforme se consiga una financiación para su ejecución.

4.2.6 Análisis de Ingresos

En este apartado se enumera la composición de los ingresos liquidados y se expone su evolución a lo largo de un período de 10 años. La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Patones, como en todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

- a. Los impuestos directos son aquellos que gravan personalmente al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa.
- b. Los impuestos indirectos son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
- c. Las tasas y otros ingresos incluyen tanto las tasas, como las licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).
- d. Las transferencias corrientes son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma, por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- e. Los ingresos patrimoniales son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
- f. La enajenación de inversiones reales son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.
- g. Las transferencias de capital equivalentes al Capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.
- h. La variación de activos financieros son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
- i. La variación de pasivos financieros refleja lo que el Ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

AÑO	TOTAL INGRESOS	%
2025	2.606.600,00	-26,55%
2024	3.548.800,00	15,11%
2023	3.083.000,00	11,98%
2022	2.753.100,00	4,87%
2021	2.625.200,00	4,44%
2020	2.513.700,00	2,49%
2019	2.452.600,00	1,47%
2018	2.417.100,00	3,92%
2017	2.326.000,00	10,34%
2016	2.108.090,00	2,75%

4.2.7 Análisis de gastos

Del mismo modo que ocurre con los ingresos, los gastos municipales se estructuran en una serie de capítulos homogéneos para todos los municipios, los cuales se detallan a continuación:

- Los gastos del personal recogen todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
- Las compras corrientes incluyen los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
- Los gastos financieros incluyen los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
- Las transferencias corrientes se refieren a las subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- Las inversiones reales son los gastos del Ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
- Las transferencias de capital son las aportaciones que el Ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- Los activos financieros constituyen los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- Los pasivos financieros corresponden a amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

4.2.8 Impacto sobre la hacienda local

Impacto de la actuación sobre los Ingresos Municipales

En el caso de la presente MP no se genera aprovechamiento urbanístico lucrativo alguno atribuible al Ayuntamiento, dado que la actuación se desarrolla sobre suelos destinados a equipamiento municipal, clasificados como bienes de dominio público y afectos a un servicio público.

La ampliación del equipamiento educativo no comporta rendimiento económico directo ni ingresos derivados de su explotación, al tratarse de una infraestructura pública destinada a la prestación del servicio educativo. No obstante, los beneficios derivados de esta actuación son de carácter indirecto y presentan una naturaleza social, funcional y territorial. Entre ellos destacan:

- La optimización de la red de equipamientos públicos municipales, reforzando su capacidad de respuesta ante el crecimiento demográfico.
- La consolidación de un servicio educativo de proximidad que favorece la cohesión social y la permanencia de población en el municipio.
- La mejora de la integración urbana del equipamiento, garantizando su correcta articulación con el entorno inmediato.
- La mejora de las condiciones de uso, seguridad y funcionalidad del centro educativo.
- La adecuación de los espacios libres y áreas de recreo a las necesidades actuales del alumnado y con la posibilidad de uso por parte de los vecinos.

La ordenación propuesta permite regularizar y dimensionar adecuadamente el ámbito dotacional, asegurando la coherencia entre la realidad física existente y su régimen urbanístico. Esta adecuación repercute directamente en la calidad del servicio público prestado y en las condiciones de bienestar de la población, al garantizar espacios educativos suficientes, seguros y funcionales.

La presente actuación se configura, por tanto, como una medida de interés público orientada a reforzar la red de equipamientos municipales, sin generar aprovechamiento lucrativo, pero con una clara incidencia positiva en la estructura urbana y en la calidad de vida del conjunto de los residentes.

En el caso del uso de espacio al aire libre para el patio del colegio, dentro de los usos de equipamientos y servicios, no se estipula a priori la existencia de tasa alguna para su uso por parte de los vecinos cuando no esté en el uso como espacio educativo, por lo que no se tienen ingresos derivados de su explotación. Su desarrollo tiene efectos indirectos positivos de carácter económico, social y ambiental en el municipio.

Impacto de la Actuación sobre los Gastos Municipales

Los principales gastos asociados a la ejecución de la presente Modificación Puntual se corresponden con las actuaciones necesarias para la ampliación del equipamiento educativo y de los espacios libres vinculados al mismo y estarán cubiertos por subvenciones al Ayuntamiento de Patones o incluso ejecución directa por parte de la Consejería responsable de educación.

En consecuencia, no será necesario que el Ayuntamiento afronte inversiones significativas en infraestructuras y servicios urbanísticos básicos para su desarrollo. No obstante, el Ayuntamiento, directamente o mediante concesión administrativa, asumirá el mantenimiento posterior de las redes públicas generales (equipamientos y servicios y espacios libres y viario) resultantes de la ejecución del nuevo desarrollo.

En relación con los servicios urbanísticos básicos, se prevé un impacto económico reducido en lo que respecta al suministro y mantenimiento de energía eléctrica, dado el escaso incremento previsto en la demanda de este servicio.

Por otro lado, no se han contemplado en este documento los costes derivados de eventuales expropiaciones para la obtención de suelos, ya que se ha optado por localizar las actuaciones en parcelas de titularidad pública. Por tanto, la afección sobre la Hacienda Local en este aspecto se considera mínima.

Finalmente, conlleva un bajo coste de mantenimiento, ya que se utilizarán en parte recursos propios y se calcula un coste adicional aproximado anual de 21.500,00 €. Esta cifra es el resultado del coste de un empleado (equipamiento) a razón de 13.500 euros, y el coste del servicio de mantenimiento para el equipamiento de 8.000 euros. Estos costes serán parte de los gastos corrientes que representan un porcentaje pequeño (3,4% del presupuesto de gastos de Bienes corrientes y servicios 2025) y asumible dentro del presupuesto municipal. En principio no se establece una tasa de pago para el uso de pistas deportivas del patio fuera del horario escolar por parte de los vecinos, pero en caso de ser necesario para la sostenibilidad económica, en el futuro se podrá implementar.

Además, su implantación contribuye a evitar costes de mayor impacto que podrían derivarse de soluciones alternativas o la falta de equipamientos y servicios y el declive en la calidad de vida en el municipio que supone la inacción.

4.2.9 Conclusiones

Del análisis de la incidencia de la presente Modificación Puntual sobre los ingresos y gastos municipales, se derivan las siguientes conclusiones principales:

- **Ausencia de aprovechamiento lucrativo directo:** La actuación se desarrolla sobre suelos de dominio público destinados a equipamiento educativo, por lo que no se genera aprovechamiento urbanístico lucrativo atribuible al Ayuntamiento, ni ingresos derivados de la patrimonialización de aprovechamientos, ni ingresos por licencias urbanísticas o impuestos asociados a la edificación.
- **Carácter gratuito del uso público:** La ampliación prevista tiene como única finalidad reforzar la prestación de un servicio público esencial, sin finalidad lucrativa ni recaudatoria, consolidando su condición afecta al sistema de equipamientos.
- **Incremento de ingresos indirectos municipales:** A pesar de la ausencia de ingresos directos, se prevé un retorno económico indirecto a través del impulso a la población residente a la que se dota de servicios, lo que puede traducirse en un incremento futuro de actividad económica e ingresos tributarios asociados.
- **Mejoras socioeconómicas y funcionales:** Puede afirmarse que los efectos sobre el medio socioeconómico serán positivos, puesto que este tipo de obras contribuyen a la creación de puestos de trabajo durante la fase de construcción, y al desarrollo del municipio en su conjunto, lo que repercute también en la calidad de vida de los vecinos. Los efectos sobre el medio socioeconómico pueden considerarse favorables, al garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, mejorar las condiciones de escolarización y contribuir a la estabilidad demográfica.
- **Financiación completa de la ejecución:** La totalidad de los gastos de ejecución del Plan Especial estará cubierta una subvención o ejecución directa de la Consejería responsable de educación, por lo que no se requiere inversión directa por parte del Ayuntamiento.
- **Costes de mantenimiento bajos:** Los costes futuros derivados del mantenimiento del nuevo ámbito del CRA que se corresponde con el ámbito de la MP serán reducidos, dada la naturaleza y escala de la actuación, así como la limitada demanda de servicios urbanísticos adicionales (como el suministro eléctrico). Se utilizarán en parte recursos propios y se estima un coste anual de mantenimiento de 21.500,00 €, correspondiente a gastos corrientes que representan un pequeño porcentaje y asumible dentro del presupuesto municipal. En principio no se establece una tasa de pago para el uso del patio como pista deportiva fuera del horario

escolar, pero en caso de ser necesario para la sostenibilidad económica en el futuro se podrá implementar. Además, este gasto se verá compensado indirectamente por el retorno económico asociado a la consolidación de un servicio educativo de proximidad que favorece la cohesión social y la permanencia de población en el municipio, lo que repercute positivamente en la Hacienda Local a través del cobro de impuestos y otras figuras de recaudación municipal.

- **Inexistencia de costes por expropiación:** La actuación se desarrolla sobre parcelas de titularidad pública, lo que elimina la necesidad de procesos expropiatorios y minimiza la afección económica sobre la Hacienda Local por este concepto.
- **Viabilidad operativa de la actuación:** La Modificación Puntual establece el marco urbanístico necesario para la ampliación del equipamiento, permitiendo su desarrollo conforme a las necesidades funcionales y a la programación, garantizando así su viabilidad técnica y administrativa.

En conjunto, la actuación proyectada refleja una **sostenibilidad económica positiva**, al combinar financiación externa, bajo coste de mantenimiento, posibilidad de cobro de tasas específicas relativas al uso en el futuro, retorno indirecto en ingresos y beneficios económicos, ambientales y sociales significativos, sin comprometer el equilibrio financiero del Ayuntamiento.

4.3 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La sostenibilidad ambiental de la presente Modificación Puntual queda garantizada mediante su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental que resulta de aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

La actuación afecta parcialmente a suelo clasificado como no urbanizable, incorporando exclusivamente los terrenos estrictamente necesarios para la ampliación del equipamiento educativo preexistente. La transformación prevista es de carácter estrictamente dotacional, sin uso residencial ni finalidad lucrativa.

La ordenación concentra la intervención en suelos colindantes al centro ya implantado, garantizando la continuidad espacial y minimizando la afección ambiental. Las futuras actuaciones deberán cumplir la normativa sectorial aplicable y atender a criterios de integración paisajística y eficiencia en el uso de los recursos.

En consecuencia, la Modificación Puntual es compatible con los principios de desarrollo sostenible, al responder a una necesidad pública real con una incidencia territorial mínima y proporcionada.

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

AAC	Autorización Administrativa de Construcción
AAP	Autorización Administrativa Previa
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
CM	Comunidad de Madrid
DA	Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico
DAE	Declaración Ambiental Estratégica
EAE	Estudio Ambiental Estratégico
EsIA	Estudio de impacto ambiental
ETRS	Sistema de referencia Terrestre Europeo (<i>European Terrestrial Reference System</i>)
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
LSCM	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
MP	Modificación puntual
NNSS	Normas Subsidiarias
RP 78	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
TRLRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

- **VOLUMEN II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL
AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
VOLUMEN II. NORMATIVA URBANÍSTICA

JULIO 2026



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

Dº. Marta Rubio Martín, Arquitecta del Ayuntamiento de Patones

Dº. Carmen Martínez, Abogada del Ayuntamiento de Patones

Dº. Concha Martínez, Arquitecta Técnica del Ayuntamiento de Patones

Dº. Iciar Espiña Melones, Ayuntamiento de Patones

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

EQUIPO REDACTOR

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

Colaboradores:

D. Juan de Dios Wilhelmi Vera, Arquitecto

Dº. Freideriki Christina Koura Manoli, Estudiante de Arquitectura

ÍNDICE

VOLUMEN II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES.....	5
I. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
I.1. Naturaleza.....	5
I.2. Objeto	5
I.3. Ámbito de aplicación	6
I.4. Relación con el planeamiento superior	6
I.5. Vigencia y obligatoriedad	6
I.6. Tramitación	6
I.7. Carácter y efectos de la Modificación Puntual	7
I.8. Documentación e interpretación de los documentos	7
I.9. Normativa complementaria.....	7
II. RÉGIMEN Y REGULACIÓN DE LOS USOS.....	8
II.1 Clasificación y calificación del suelo	8
II.2 Régimen de los usos.....	8
II.4 Parámetros urbanísticos.....	9
III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	12
III.1 Condiciones de las edificaciones e instalaciones.....	12
III.2 Condiciones de fomento de la sostenibilidad en las edificaciones e instalaciones	13
IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	13
IV.1 Condiciones de la urbanización y/o de mejora de acceso	13
IV.2 Normas de fomento de la sostenibilidad en la urbanización	15
IV.3 Directrices de fomento de la sostenibilidad en la urbanización	15
V. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	18
V.1 Normas generales	18
V.2 Normas de diseño para la protección ecológica y paisajística.....	19
V.3 Normas de calidad acústica.....	20
V.4 Medidas de Protección Ambiental.....	21
VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES SECTORIALES	24
VI.1 Protección del patrimonio histórico, cultural, arqueológico y paleontológico ...	24
VI.2 Gestión de residuos	24

VI.3	Afecciones a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid	28
VI.4	Protección de cauces	28
VI.5	Protección de vías pecuarias.....	35
VI.6	Protección contra riesgos geotécnicos	36
VI.6	Protección contra el riesgo de incendio	36
VI.7	Protección frente al riesgo alto de inundaciones	36
VI.8	Protección frente al riesgo por fenómenos meteorológicos adversos	37
VI.9	Servidumbres aeronáuticas	37
VI.10	Protección de infraestructura de Canal de Isabel II.....	38
VI.11	Protección a la biodiversidad y gestión forestal	39
VI.12	Protección de la geología y geomorfología	40
VI.13	Protección de la edafología y calidad del suelo	41
VI.14	Protección de la hidrología e hidrogeología	42
VI.15	Protección de la vegetación	44
VI.16	Protección de la fauna	46
VI.17	Protección del medio socioeconómico.....	49
VI.18	Protección de la sanidad ambiental	49
VI.19	Protección de las infraestructuras	50
VI.20	Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica	53
CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA		58
VII. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....		58
VII.1	Ejecución de la Modificación Puntual.....	58
VII.2	Sistema de gestión y actuación.....	58
VIII. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA.....		59
VIII.1.	Memoria de sostenibilidad económica.....	59
VIII.2.	Viabilidad económica y financiera	59
VIII.3.	Plan de etapas.....	59

VOLUMEN II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES

I. DISPOSICIONES GENERALES

I.1. Naturaleza

La Modificación Puntual (en adelante, MP) del planeamiento urbanístico vigente tiene por objetivo:

- la ampliación del colegio rural agrupado (CRA) El Jarama mediante la incorporación de parcelas colindantes clasificadas como suelo no urbanizable destinándolas a la implantación de edificación de uso educativo y urbanización de un espacio destinado a patio escolar con pistas deportivas que puedan ser de uso también para el municipio, además de la extensión del viario para su acceso.
- la adecuación de la calificación urbanística del colegio como uso dotacional, actualmente incluida en una norma zonal de uso residencial. De esta manera, la ordenación urbanística vigente se corresponde con la realidad física y funcional del centro educativo existente, garantizando la correspondencia entre el uso dotacional efectivamente implantado y la calificación urbanística del suelo.

Con ello se pretende facilitar la ampliación del centro educativo y una correcta interpretación del régimen urbanístico aplicable y se dispone de un marco adecuado para la planificación de las necesidades espaciales del centro, en un contexto de aumento del número de alumnos adscritos al mismo.

El objetivo de la Modificación Puntual es la mejora de la red de equipamientos 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 LSCM.

I.2 Objeto

Conforme al artículo 57 de la LSCM, la presente Modificación Puntual tiene por objeto la revisión y la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán justificarse en razones de interés público y ajustarse a las determinaciones y al procedimiento establecido para su formulación, garantizando la coherencia con el modelo territorial y urbanístico definido por el planeamiento vigente, para legitimar desde el planeamiento urbanístico la ejecución de los proyectos de edificación de uso educativo y urbanización de un espacio

destinado a patio escolar con pistas deportivas que puedan ser de uso también para el municipio además de la extensión del viario para su acceso y la adecuación de la calificación urbanística del colegio como uso dotacional, actualmente incluida en una norma zonal de uso residencial, dentro de su ámbito de aplicación.

I.3 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Normativa Urbanística particulares se limita al ámbito de la presente Modificación Puntual.

El ámbito de la Modificación Puntual 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 esta Modificación Puntual, ni a otra clase de suelo.

La georreferenciación del ámbito que conforma la Modificación Puntual queda reflejada en el *Anexo V del Bloque I. Documento informativo*.

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 de la Modificación Puntual.

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

I.5 Vigencia y obligatoriedad

La Modificación Puntual 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

La Modificación Puntual afecta solo al municipio de Patones por lo que su tramitación es competencia del Consejero competente en materia de ordenación urbanística, previo informe de la Comisión de Urbanismo, en función de lo dispuesto en el art. 61.2 de la Ley del Suelo 9/01.

I.7 Carácter y efectos de la Modificación Puntual

Las determinaciones de esta Modificación Puntual 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 esta Modificación Puntual se ajusta a lo establecido en el art. 43 de la Ley del Suelo y en el art. 37 del Reglamento de Planeamiento, comprendiendo los documentos escritos y gráficos que forman parte del mismo.

La Modificación Puntual consta de los siguientes documentos:

- a) Bloque I. Documentación Informativa
 - I. Memoria de Información y Anexos
 - II. Planos de Información
- b) Bloque II. Documentación Ambiental
 - I. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y Anexos
 - II. Planos de Alternativas
- c) Bloque III. Documentación Normativa
 - I. Memoria de Ordenación
 - II. Normativa Urbanística
 - III. Planos de Ordenación

En la interpretación de los documentos de la presente Modificación Puntual 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 los equipamientos y servicios definidos y a las afecciones sectoriales existentes.

II. RÉGIMEN Y REGULACIÓN DE LOS USOS

II.1 Clasificación y calificación del suelo

El ámbito de la Modificación Puntual cuenta con una superficie de 2.540 m² y se pormenoriza en las diferentes clases y categorías de suelo tales como Suelo No Urbanizable (Común) y Suelo Urbano Consolidado.

En detalle, la parcela del colegio actual tiene una superficie de 808 m² y está clasificado como suelo urbano consolidado. Las parcelas colindantes al sur del colegio de 1.732 m² tienen un suelo clasificado de no urbanizable común. **La Modificación Puntual supone la variación o modificación de la clasificación de suelo actual en el caso del suelo urbanizable común a suelo urbano consolidado, y el cambio de calificación en el caso del suelo urbano consolidado existente que se corresponde con la parcela del actual colegio CRA.**

A efectos urbanísticos, la presente Modificación Puntual define esos suelos como redes públicas generales con la calificación del uso de equipamientos y servicios así como espacios libres y viario en el territorio municipal de Patones.

II.2 Régimen de los usos

Con carácter general, en el ámbito de la presente Modificación Puntual se autorizan las instalaciones y construcciones de equipamientos y servicios así como espacios libres y viario, para los suelos a los que afecta.

Se podrán urbanizar el ámbito de la Modificación Puntual, teniendo en cuenta criterios medioambientales y de naturalización para su integración en el entorno, permitiéndose además del uso dotacional, el de patio, pistas deportivas y aparcamiento asociado.

En el proyecto de urbanización, se establece que en el ámbito tendrá pavimento permeable con salvaguarda de los itinerarios peatonales accesibles.

Se establece una superficie de al menos 10% destinada a la naturalización sobre el total del ámbito destinado a equipamientos y servicios que se incluirá en el perímetro hacia el borde urbano. 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.

URBANIZACIÓN DEL SUELO DESTINADO A DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	MÍNIMO REQUERIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Pavimento permeable/Total pavimento (1)	Pavimento permeable con salvaguarda de los itinerarios peatonales accesibles	
Naturalización/Total ámbito	10% En la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual	En la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual

Tabla 1. Requerimientos de usos.

(1) Exceptuando las pistas deportivas

II.4 Parámetros urbanísticos

Regulación de la reserva de suelo: Condiciones de la ordenanza de equipamientos y servicios y espacios libres y viario en la reserva de suelo del ámbito de la Modificación Puntual

A continuación se establecen las condiciones de la ordenanza de equipamientos y servicios y de espacios libres y viario, para su correcta integración en el ámbito de la Modificación Puntual tomando como modelo las ordenanzas de las NNUU de las NNSS del municipio con una adaptación a su contexto y entorno:

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio en el ámbito de la Modificación Puntual.

Condiciones de uso

Uso principal

Dotacional

Usos complementarios

Uso aparcamiento al servicio del uso principal

Usos prohibidos

Quedan expresamente prohibidos los usos que no sean el uso principal o el uso compatible.

Condiciones de parcela

No se consideran las condiciones de parcela, frente y fondo mínimos.

Condiciones de posición de la edificación

Estas condiciones no se consideran, y se estará a lo que se indique en la zona afectada por la franja perimetral de protección de riesgo alto de incendio forestal donde se cumplirán las consideraciones que derivan de la normativa sectorial y que se fijan en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual.

Condiciones de edificación

Ocupación máxima

0,5 m²/m² dentro de la superficie máxima destinada al uso de equipamientos y servicios.

Edificabilidad máxima

Edificabilidad máxima no lucrativa de 0,50 m²/m² dentro de la superficie máxima destinada al uso de equipamientos y servicios.

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas

2 plantas.

Altura máxima

10 m.

Altura mínima de piso

3 m.

Alineaciones

No se establecen condiciones de alineaciones. Serán las necesarias para instalar la dotación cumpliendo las condiciones higiénicas de esta y de las edificaciones colindantes y no se provoque impacto volumétrico negativo sobre el medio.

Cubiertas

Pendiente entre 17 y 25° (entre 35 y 47%)

Aleros

Vuelo máximo de 45 cm.

Cuerpos volados

Longitud mínima de 1,5 m. y ancho máximo de 45 cm.

Pueden sobrepasar 20 cm. los huecos a ambos lados.

Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas y constructivas se atenderán a:

Fachadas

Composición de huecos libres. Podrán ser de piedra o enfoscada en colores usuales de la zona (ocres).

Cubierta

Cubierta de teja o material coherente en tonos terrosos o rojizos

Prohibición expresa

Buhardillas de iluminación, áticos retranqueados.

En carpintería y persianas, aluminio anodizado en su color y bronce.

En cuanto al uso de chapados, plásticos o ladrillo blanco o bicolor en paramentos exteriores y de fachada.

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Definición

Corresponde al conjunto del sistema viario urbano y los pequeños espacios libres anejos al mismo que junto con los suelos edificados configuran el modelo del núcleo urbano propuesto.

Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas de uso de tráfico rodado o peatonal de Aparcamiento público. Estos se corresponden a espacios destinados a aparcamientos públicos.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el viario principal o ámbitos diferenciados del viario, contarán siempre que sea posible con arbolado o elementos de jardinería y no podrán invadir los espacios libres.

Se realizará un proyecto de tratamiento del pavimento, arbolado, muretes, etc. acorde con los materiales, texturas y colores del entorno, con especial incidencia en el borde urbano.

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. En el diseño de los edificios e instalaciones se tomarán medidas como elevar la planta baja y otras que sean necesaria que reduzcan y minimicen la exposición de los usuarios al riesgo de inundación por rotura de presas que existe en el ámbito.

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 en el ámbito de la Modificación Puntual 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 dotaciones;
- implantarse con dimensiones y ocupación adecuadas al ámbito 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 LSCM 9/01, los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones de la presente Modificación Puntual.

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 de la Modificación Puntual tiene una única fase, aunque podrá ser ejecutada en momentos temporales diferentes. De tal modo, y en consideración de las previsiones específicas determinadas por la MP, se redactará el/los correspondiente/s proyecto/s 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 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 de la MP 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 esta MP.

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.

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 espacios libres ajardinados, relativos a:
 - o El diseño de los espacios libres ajardinados, 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.

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.

Directrices 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 los espacios libres ajardinados 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 los espacios libres ajardinados. 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 los espacios libres ajardinados 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 deberá fomentar la naturalización en las zonas a urbanizar o edificar. 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 preventivas y correctoras:

- 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.
- Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- Se establece una superficie de al menos 10% destinada a la naturalización sobre el total del ámbito destinado a equipamientos y servicios que se incluirá en el perímetro hacia el borde urbano.
- Se velará porque las actuaciones eviten la ruptura de la imagen tradicional del núcleo urbano, tanto en los bordes que configuran sus fachadas exteriores, como en el aspecto volumétrico del conjunto.

- Se realizará un proyecto de tratamiento del pavimento, arbolado, muretes, etc. acorde con los materiales, texturas y colores del entorno, con especial incidencia en el borde urbano.
- Los cerramientos que se ejecuten en el ámbito de actuación deberán adaptarse a las determinaciones urbanísticas que resulten de aplicación y utilizar materiales, acabados y soluciones constructivas compatibles con las características paisajísticas y arquitectónicas del entorno urbano de Patones de Abajo.

En fase de obras:

- Las instalaciones auxiliares y acopios se localizarán preferentemente en áreas que presenten una menor incidencia visual, considerando especialmente su visibilidad desde los puntos más frecuentados por la población como puede ser la carretera M-102 u otros puntos de observación relevantes. Siempre que sea posible, estas instalaciones se dispondrán de forma ordenada y compacta, reduciendo la dispersión visual y la percepción de desorden.
- Las superficies desnudas resultantes de los movimientos de tierra, aunque limitados por la topografía prácticamente llana del ámbito, se estabilizarán lo antes posible mediante soluciones provisionales como la hidrosiembra temporal o similares, reduciendo tanto la afcción visual como la generación de polvo.
- Se adoptarán medidas de gestión y retirada periódica de residuos, materiales sobrantes y elementos provisionales, evitando la acumulación prolongada de escombros, restos de obra o residuos que degraden la calidad visual del ámbito. La limpieza del entorno de obra deberá realizarse de forma sistemática, especialmente en aquellas zonas más visibles.

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 de la MP aplicarán, y si cabe con mayor cautela, todas las medidas generales preventivas y correctoras indicadas para las superficies interiores.

V.3 Normas de calidad acústica

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- Se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
- Será de aplicación el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación, o normativa técnica vigente de aplicación.
- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios 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 suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas.
- Se plantará arbolado en torno a las vías de circulación y el aparcamiento y otras posibles barreras.
- En el diseño de los espacios exteriores y pistas deportivas podrá valorarse la incorporación de elementos vegetales o de apantallamiento paisajístico que contribuyan a atenuar la propagación del ruido hacia las zonas residenciales próximas. Los criterios referentes a plantaciones también repercuten en la reducción del impacto visual y la mejora de la integración paisajística.

En fase de obras:

- Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de construcción, se procederá a la utilización de maquinaria homologada que cumpla los valores límite de emisión de ruido establecidos en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, así como el mantenimiento adecuado de la misma para evitar incrementos innecesarios de los niveles sonoros.
- En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento de los niveles acústicos establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se deberá restringir el horario de las obras al periodo diurno.
- El funcionamiento de la maquinaria más ruidosa (maquinaria de corte, perforación y pulido) se limitará al horario menos sensible dentro de los periodos diurnos. La sustitución

de los contenedores para acopio de materiales y/o segregación de residuos se realizará, siempre que sea posible, también en dichos periodos.

- Se dispondrá de un manual de buenas prácticas para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales, en el que se contemplen medidas destinadas a minimizar las emisiones y molestias, tales como el apagado de la maquinaria cuando no se encuentre en uso.
- La ubicación de las instalaciones provisionales y de los accesos a la obra se planificará de manera que se reduzcan al mínimo las afecciones acústicas sobre la población colindante.
- Se establecerán limitaciones de velocidad para los vehículos que circulen desde o hacia el recinto de obra y se promoverá, mediante la señalización correspondiente, una conducción uniforme que evite aceleraciones y frenadas bruscas.
- Los operarios, conductores y demás, se abstendrán de forzar la maquinaria a revoluciones de motor innecesarias, y limitarán el uso de avisadores acústicos, cláxones y megáfonos para intentar contener las molestias a la población y la fauna.
- Las tareas de manipulación de materiales, montajes de estructuras, etc. se realizarán con especial cuidado con el fin de evitar golpes, caídas, impactos y, en general, manipulaciones que puedan producir niveles sonoros innecesariamente elevados.

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 de la MP.

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 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 con tapizado de xerófilas sin riego y plantación de especies autóctonas.
- Instalación de placas fotovoltaicas y sistemas de iluminación solar
- Creación de puntos de recarga de vehículos eléctricos
- Creación de aparcamiento de bicicletas para favorecer la movilidad blanda, peatonal y ciclista

Por último, la MP 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 ámbito de la MP, 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 espacios libres ajardinados diferenciándose de los espacios de otro carácter.

En los espacios libres ajardinados asociados al uso dotacional estos serán arborizadas con especies vegetales autóctonas que tengan bajos requerimientos hídricos que no produzcan pólenes 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.

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 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 sustantivo 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 histórico, cultural, arqueológico y paleontológico

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- 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 de la Modificación Puntual.
- Cualquier obra, excavación o movimiento de tierras que afecte a zonas en las que se detecten restos arqueológicos y/o paleontológicos durante su ejecución deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, adoptándose las medidas y procedimientos que dicha normativa establece para su protección, conservación y gestión
- 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.

En fase de obras:

- Se atenderá a las determinaciones que establezca en su resolución la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español.

VI.2 Gestión de residuos

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

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

En fase de obras:

- 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).
- 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. El jalonamiento se realizará mediante cinta de señalización de obra de color rojo y blanco, o negro y amarillo, por razones de visibilidad.
- Una vez finalizadas las obras y retirados todos los residuos, materiales y elementos sobrantes, las zonas auxiliares y áreas de trabajo deberán quedar completamente limpias, procediéndose posteriormente a su restauración ambiental. Asimismo, se llevará a cabo el desmantelamiento y retirada de todas las infraestructuras e instalaciones provisionales utilizadas durante la ejecución de los trabajos.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.
- Se cubrirán los contenedores y materiales ligeros susceptibles de ser desplazados por viento.
- Los residuos sólidos urbanos y asimilables, una vez clasificados por tipo, deberán ser trasladados a un vertedero autorizado o gestionados por empresas acreditadas. Si no fuera posible contar con un gestor autorizado y se tratara de cantidades reducidas, podrán depositarse en los contenedores municipales correspondientes según su fracción.

- Se tratará de reutilizar en la obra los excedentes de excavación, escombros y excedentes de hormigón. En caso de que no fuera posible se gestionarán en vertedero autorizado.
- Se llevará a cabo un manejo seguro de sustancias peligrosas (aceites, combustibles, pinturas, adhesivos), con almacenamiento en cubetos estancos y zonas impermeabilizadas.
- Las zonas de obra destinadas al almacenaje de residuos quedarán convenientemente señalizadas y para cada fracción se dispondrá un cartel señalizador con el tipo de residuo.
- Los residuos estarán en todo momento en adecuadas condiciones de higiene y seguridad y se evitará en todo momento la mezcla de fracciones ya seleccionadas.
- Se evitará, en todo caso, la sobrecarga de los contenedores por encima de sus capacidades límite.
- Los residuos peligrosos se depositarán sobre cubetos de retención apropiados a su volumen; además deben de estar protegidos de la lluvia.
- Todos los productos envasados que tengan carácter de residuo peligroso deberán estar convenientemente identificados especificando en su etiquetado el nombre del residuo, el código IER, el nombre y dirección del productor y el pictograma normalizado de peligro.
- Las zonas de almacenaje para los residuos peligrosos habrán de estar suficientemente separadas de las de los residuos no peligrosos, evitando de esta manera la contaminación de estos últimos.
- Los líquidos combustibles, inflamables o peligrosos se almacenarán en recipientes incombustibles, inatacables y herméticos depositados en recintos aislados de las zonas de trabajo que, en todo caso, estarán exclusivamente destinados a albergar dichos productos. No se deben incluir en estos envases productos diferentes de los que establezca su etiquetado. Los almacenes deben disponer de un sistema de ventilación forzada e iluminación antideflagrante.
- Los residuos de construcción y demolición deberán separarse según lo especificado en el artículo 5, apartado 5, del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Se contará con un Protocolo de actuación inmediata ante derrames.
- Se prohibirá la realización de actividades de mantenimiento de maquinaria fuera de zonas habilitadas.
- Se procederá a la limpieza de las vías de acceso que puedan verse afectados por acumulaciones de barro o polvo generadas por el tránsito de maquinaria.

- En cuanto a la gestión de posibles acumulaciones de residuos de construcción y demolición, esta se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.
- Se elaborarán y difundirán entre los trabajadores las normas de seguridad y actuación en caso de emergencia, con información sobre la peligrosidad, manipulado, transporte y almacenamiento correcto de las sustancias.

En fase de desmantelamiento en caso de causas sobrevenidas:

En caso de tener que desmantelar los proyectos realizados 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, estos 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

El ámbito de la Modificación Puntual no afecta 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 Tago.

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 de la 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 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 condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen 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 de la Modificación Puntual se asienta sobre las masas de agua subterránea "TORRELAGUNA- ES030MSBT030.004" y "ALUVIAL DEL JARAMA: GUADALAJARA-MADRID- ES030MSBT030.024", 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 Tago 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 discurra por dominio público hidráulico y su zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrológica del Tago. 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 ámbito de la MP, se plantea la obligatoriedad de que para las nuevas operaciones urbanísticas o en caso de la construcción de nuevas edificaciones con licencia de obras, se exigirá 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 de la Modificación Puntual 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 riesgos geotécnicos

Se deberá tener en cuenta el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) y el Código Técnico de la Edificación (CTE) en la posterior fase de edificación

Se recomienda la realización de estudios geotécnicos específicos en fases posteriores del proyecto para definir adecuadamente las soluciones constructivas y de cimentación más adecuadas, dado que el terreno se asienta sobre materiales poco consolidados formados por arcillas, arenas y cantos, presentando una aptitud baja para explanaciones y posibles problemas de cimentación asociados a la heterogeneidad litológica, la aparición de asientos diferenciales y determinados fenómenos de expansividad.

Durante las obras se seguirán las prescripciones del estudio geotécnico y se realizarán inspecciones continuas del terreno durante las excavaciones y extendidos, ajustando las soluciones ante cualquier desviación que aparezca durante las mismas.

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 (INFOMA).

Será obligatorio el cumplimiento de las recomendaciones y medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, previstas en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFORMA) y en el Plan Municipal ante Emergencias de Incendios Forestales de Patones.

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 Protección frente al riesgo por fenómenos meteorológicos adversos

La planificación de la obra incluirá un calendario flexible que contemple posibles retrasos por inclemencias, con procedimientos de parada segura ante alerta meteorológica.

Frente a olas de calor se adoptarán medidas de seguridad laboral, con horarios adaptados, puntos de hidratación y zonas de sombra para el personal, evitando la exposición prolongada en las horas de mayor radiación.

También se deberán reforzar las fijaciones de elementos susceptibles de desprendimiento bajo viento, asegurar la protección de instalaciones eléctricas provisionales para evitar averías y gestionar la iluminación de obra evitando deslumbramientos o confusiones con señales aeronáuticas.

VI.9 Servidumbres aeronáuticas

El ámbito de la Modificación Puntual no presenta afección por servidumbres aeronáuticas.

Destaca que, en caso de que se determinaran este tipo de afecciones sobre el ámbito de la Modificación Puntual, 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 de la Modificación Puntual, o entre la normativa y los planos recogidos en la Modificación Puntual prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, si las hubiere, sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento.

VI.10 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 a 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.11 Protección a la biodiversidad y gestión forestal

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

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 apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar 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 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.12 Protección de la geología y geomorfología

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- Se deberá realizar un estudio geotécnico previo que caracterice el terreno y defina los parámetros de diseño para firmes y viales, dimensionado de zanjas, rellenos, cimentaciones, etc. Asimismo, este estudio debe cubrir toda el área de actuación, profundizando lo suficiente para garantizar una correcta caracterización del terreno y seguridad estructural.
- Se deberá gestionar adecuadamente el excedente de tierras, priorizando su reutilización siempre que sea geotécnicamente viable, empleándolo como material de relleno en el propio ámbito o en otras obras.
- Se recomienda concentrar la ocupación del suelo en las superficies estrictamente necesarias para el desarrollo de la ampliación, limitando la impermeabilización excesiva del terreno y

favoreciendo la incorporación de superficies permeables. De esta manera, se contribuirá a mantener parcialmente las condiciones naturales de infiltración y drenaje.

- Cuando sea técnicamente viable, se incorporarán soluciones de drenaje sostenible que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales y reduzcan la escorrentía superficial.

En fase de obras:

- Con carácter previo al inicio de las obras, debe garantizarse que los movimientos de tierras previstos se ajusten estrictamente a lo necesario para la implantación de la ordenación, evitando excavaciones, desmontes y rellenos innecesarios que puedan alterar de forma irreversible la configuración fisiográfica del ámbito.
- Se deberá gestionar adecuadamente los materiales geológicos excavados, asegurando su correcta caracterización, acopio temporal y, en la medida de lo posible, reutilización dentro del propio ámbito.
- Se deberá prestar especial atención a procesos geomorfológicos inducidos, tales como la erosión, la subsidencia o la alteración de drenajes naturales, que puedan verse afectados por la modificación del relieve.
- Una vez concluidas las obras, todas las superficies afectadas temporalmente que no vayan a quedar ocupadas por la edificación o pavimentos serán restauradas y acondicionadas, restituyendo en la medida de lo posible sus características iniciales y favoreciendo su integración con el entorno urbano y paisajístico existente.

VI.13 Protección de la edafología y calidad del suelo

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- En la medida de lo posible se limitarán los movimientos de tierras y la alteración de la estructura natural del suelo, adaptándose a la topografía existente.
- Se evitará la artificialización innecesaria del suelo y sellados excesivos, limitando la ocupación del terreno a las áreas estrictamente requeridas por la ordenación.
- Se integrarán en el diseño, siempre que sea posible, soluciones basadas en sistemas urbanos de drenaje sostenible: pavimentos permeables, zanjas filtrantes, cunetas verdes, etc. que contribuyen a mantener la capacidad de infiltración, reduciendo a su vez la escorrentía superficial y el riesgo de erosión.
- Se deberá buscar el equilibrio entre los volúmenes de excavación y relleno, minimizando la generación de excedentes de tierras y reduciendo la necesidad de realizar aportes externos de material.

En fase de obras:

- Antes del inicio de los trabajos se procederá al jalonamiento y delimitación de las zonas de actuación, restringiendo la circulación de maquinaria y el almacenamiento de materiales a las superficies estrictamente necesarias para la ejecución de las obras. De esta forma se evitará la compactación innecesaria del suelo en áreas no afectadas por la actuación.
- Se procederá a conservar la vegetación natural del terreno hasta que sea necesario removerla, y reducir el área de suelo que se altera por la construcción.
- Antes de iniciar movimientos de tierra, se recomienda retirar y almacenar la capa fértil del suelo (hasta unos 50 cm) en condiciones adecuadas, evitando su compactación, mezcla con otros materiales o pérdida por erosión. Este material se acopiará en montones controlados de menos de 2 m de altura para preservar sus propiedades y garantizar su funcionalidad ecológica. Posteriormente, será reextendido en todas las superficies no edificadas ni pavimentadas, con el fin de restituir las condiciones edáficas y favorecer la recuperación natural del área intervenida.
- Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero controlado de residuos inertes más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona de obras por un período de tiempo superior a 6 meses.
- Se prohibirá el vertido al suelo de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.
- Las operaciones de mantenimiento y repostaje de maquinaria deberán realizarse en zonas acondicionadas al efecto, dotadas de medidas de contención adecuadas.
- Si, pese a la consideración de las medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado.
- Una vez finalizadas las obras, deberá procederse a la restitución morfológica y visual del terreno, con el objetivo de recuperar su configuración original y minimizar el impacto paisajístico, mediante la correcta extensión del suelo vegetal conservado y, en su caso, la mejora de sus propiedades mediante aporte de materia orgánica y acondicionamiento físico.

VI.14 Protección de la hidrología e hidrogeología

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- Para el mantenimiento de la vegetación, la aplicación de fertilizantes y de herbicidas se hará en dosis adecuadas para evitar la infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se procurará el uso de sistemas de drenaje sostenible o cualquier otra condición que contribuya a minimizar las afecciones a la calidad de las aguas, permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo y reduzca la cantidad de agua que se dirige a los sistemas de drenaje convencionales.
- Se contemplarán sistemas de captación de aguas pluviales para su reutilización parcial en riego y limpieza.
- En el caso de que se contemple algún tipo de depósito de combustible o elemento que pueda contener aceites dieléctricos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar 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.
- Se procurará que las excavaciones no afecten a los niveles freáticos, y se deberá evitar alterar la zona de recarga de acuíferos.

En fase de obras:

- Queda completamente prohibido el vertido al suelo y a las aguas de aceites, grasas, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.
- La localización de las edificaciones temporales de obra e instalaciones auxiliares (parque de maquinaria, zonas de almacenamiento de residuos, etc.), deberán ubicarse en una zona donde el drenaje natural de las aguas superficiales no se vaya a ver afectado y se caracterizará por su completa impermeabilidad (en caso de llevarse a cabo labores de mantenimiento de maquinaria) y encontrarse suficientemente alejadas, para evitar derrames y vertidos de sustancias peligrosas, a las vaguadas y cursos fluviales.
- Con el fin de evitar cualquier afección accidental derivada de malas prácticas durante la ejecución de las obras, 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.
- En el caso de que sea necesaria la realización de acopios temporales, especialmente de tierras, éstos se realizarán, igualmente, fuera de la red natural de drenaje.
- Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un

curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico

- En aquellos casos en los que sea necesario realizar rebajes del nivel freático o drenajes temporales, estas actuaciones deberán planificarse cuidadosamente para minimizar alteraciones en el régimen hidrogeológico del entorno. La extracción de aguas subterráneas durante las obras deberá limitarse temporalmente, controlarse desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo y ejecutarse conforme a la normativa aplicable, evitando afecciones a captaciones cercanas o a ecosistemas dependientes del agua subterránea
- Una vez finalizadas las obras, la zona deberá quedar limpia de cualquier producto sobrante de las mismas.

VI.15 Protección de la vegetación

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- Se recomienda incorporar arbolado de sombra en las áreas de estancia y recreo del centro educativo, contribuyendo a mejorar el confort climático, incrementar la cobertura vegetal del ámbito y generar nuevos refugios para la fauna asociada a entornos urbanos.
- Deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente.
- Se prohíbe la plantación de dos especies vegetales invasoras: *Cortaderia spp.* y *Acacia dealbata* que son altamente alergénicas.
- Deberá haber un (1) árbol por cada cinco (5) plazas de aparcamiento.
- A priori, las plantaciones se efectuarán en otoño o en primavera, procurando siempre que se realicen en las condiciones climatológicas más óptimas y con buen tempero. Es importante que en los días de plantación no se produzcan heladas.
- En caso de ser necesario durante los primeros años tras la plantación (particularmente en los meses estivales) podrá realizarse un aporte hídrico puntual mediante riego con cuba, garantizando así la supervivencia y correcta implantación de los ejemplares.
- Se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada, con especial atención a los riegos precisos, que se aplicarán, como mínimo durante los tres años posteriores a su implantación
- Con el fin de prevenir la introducción o expansión de especies exóticas invasoras, se garantizará que todo el material vegetal utilizado en ajardinamientos, restauraciones o actuaciones de obra proceda de viveros certificados y cuente con procedencia genética local. Asimismo, se realizará un control periódico de áreas de acopio, zonas removidas o taludes,

ya que son puntos especialmente vulnerables a la colonización por especies oportunistas o invasoras. Si se detecta su presencia, se aplicarán protocolos de erradicación temprana.

- Se deberán emplear especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y, en caso de ser necesario, de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (como césped).
- El mantenimiento de la vegetación se realizará por medios mecánicos o manuales, evitando el uso 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.

En fase de obras:

- Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la protección y el crecimiento adecuado de los árboles de nueva plantación, incluyendo la colocación de tutores o vástagos de dimensiones adecuadas y la instalación, en caso necesario, de sistemas de riego eficiente orientados a la optimización del consumo de agua.
- Una vez concluidas las obras, deberá acometerse una restauración vegetal adecuada de las zonas intervenidas, garantizando una correcta implantación de la vegetación.
- Se permitirá la aplicación de cubiertas de suelo o mulching mediante el empleo de materiales orgánicos, entre ellos cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (exclusivamente el obtenido a partir de la fermentación de lodos desecados de estaciones depuradoras de aguas residuales), así como mediante materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Se deberán emplear abonos de liberación lenta si se requiere mejorar la fertilidad del suelo.
- Deberá prestarse atención a la prevención de la introducción y propagación de especies vegetales invasoras, tanto a través de los materiales de aporte como del movimiento de tierras y maquinaria. Si durante las obras se detectaran ejemplares incluidos en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras se procederá a su eliminación, siempre con la autorización correspondiente.
- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el vertido de residuos sólidos y líquidos contaminantes en la vegetación del entorno.
- En aquellas áreas en las que el suelo pueda verse afectado de manera significativa (por ejemplo, con vertidos accidentales de aceites, combustibles o productos químicos procedentes de maquinaria y equipos), se realizarán controles periódicos de parámetros básicos, como el pH y el contenido en nutrientes, con el objetivo de detectar posibles alteraciones que puedan comprometer la viabilidad de la vegetación prevista.
- La gestión adecuada del suelo vegetal retirado durante las obras constituirá una medida fundamental para facilitar la recuperación de la vegetación una vez finalizadas las actuaciones

más intensivas. Dicho suelo deberá retirarse de forma selectiva, almacenarse en condiciones que eviten su compactación, mezcla o erosión, y reutilizarse posteriormente en las labores de revegetación y ajardinamiento del ámbito.

- Los trabajos destinados a la restauración de la cubierta vegetal se llevarán a cabo en el menor plazo posible, a fin de facilitar la revegetación espontánea y minimizar el riesgo de erosión del terreno.
- A lo largo de la fase de obras, y especialmente en las zonas ya restauradas o en proceso de revegetación, en caso de ser necesario, se implementarán planes de riego y de seguimiento que permitan reducir el estrés hídrico de la vegetación implantada y favorecer su correcto establecimiento. En aquellos puntos donde se detecte acumulación de sedimentos o compactación excesiva del suelo, se procederá a su retirada y a la descompactación del terreno, asegurando unas condiciones adecuadas para el desarrollo radicular.

VI.16 Protección de la fauna

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- Dada la condición de borde urbano, se tomarán medidas sobre la contaminación lumínica, ya que podría reducir la calidad de los hábitats faunísticos. En este sentido, se recomienda aplicar las siguiente medidas:
 - 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.

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de prevención de la contaminación lumínica y del fomento del ahorro y eficiencia energéticos derivados de instalaciones de iluminación.
 - En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.
 - Se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
 - Se atenderá a lo establecido por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, donde se recomienda disponer de lámparas que emitan luz con longitudes de onda superiores a 440 nm. Asimismo, se utilizarán luminarias de temperatura ultracálida, ya que, al generar una dispersión de la luz menor a la luz blanca, evita en buena medida la contaminación lumínica con temperatura de color en el rango entre 1800 K y 2200 K.
 - Se cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. El haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso. Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 0%.
 - Se utilizará preferentemente un sistema de alumbrado con soportes de baja altura (3-5 metros).
- En las labores de mantenimiento de la vegetación, se deberá 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.

En fase de obras:

- Se adoptarán medidas de control de las emisiones acústicas y vibraciones de la maquinaria de la obra y se mantendrá en funcionamiento solamente durante el tiempo imprescindible para la realización de actividades.
- Se adoptarán medidas de control de horarios, restringiéndose el periodo de obras al horario diurno y procurando ejecutar aquellas actividades que supongan un mayor impacto acústico fuera de las horas de mayor actividad biológica.
- Los operarios, conductores y demás, se abstendrán de forzar la maquinaria a revoluciones de motor innecesarias, y limitarán el uso de avisadores acústicos, cláxones y megáfonos para intentar contener las molestias a la fauna.
- Las tareas de manipulación de materiales, montajes de estructuras, etc. se realizarán con especial cuidado con el fin de evitar golpes, caídas, impactos y, en general, manipulaciones que puedan producir niveles sonoros innecesariamente elevados.
- Los equipos y la maquinaria auxiliar utilizada se ajustarán a la legislación vigente, y serán utilizados de acuerdo con las condiciones correctas de funcionamiento.
- En el caso de que se detecten nidos de especies sensibles con estatus de conservación, se procederá a informar a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de la Comunidad de Madrid, con el fin de determinar el lugar más idóneo para su traslado, en caso necesario, o establecer paradas biológicas para evitar molestias, especialmente cuando se vayan a realizar labores de movimientos de tierras, que deberán planificarse de manera preferente fuera de la época reproductora.
- Se adoptarán medidas para prevenir el atrapamiento o la mortalidad accidental de fauna, como el control de zanjas abiertas, el cubrimiento de huecos o la supervisión periódica de áreas susceptibles de actuar como trampas para pequeños vertebrados.
- La iluminación temporal asociada a las obras deberá limitarse al mínimo imprescindible, empleando sistemas que reduzcan el impacto sobre especies sensibles a la contaminación lumínica.
- Se recomienda la utilización de fuentes luminosas con temperaturas de color cálidas o neutras, evitando la emisión de longitudes de onda cortas asociadas a la luz blanca fría o azulada, que presentan un mayor potencial de alteración sobre la fauna.

- 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 constatare que dichas actuaciones estuvieran produciendo o pudieran producir afección alguna a especies catalogadas, se podrán tomar medidas adicionales de protección.

VI.17 Protección del medio socioeconómico

Se establece las siguientes medidas preventiva y correctora:

- Se debe favorecer la integración urbana del ámbito y asegurando la accesibilidad universal.

VI.18 Protección de la sanidad ambiental

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- El gestor del abastecimiento de agua deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos con carácter previo a la construcción. Sin dicho informe no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la ampliación prevista.
- Deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente. Además, queda prohibida la plantación de dos especies vegetales invasoras: *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia dealbata* (Mimosa, acacia, acacia francesa) que son altamente alergénicas.
- No deberá realizarse el riego de zonas verdes en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno.

En fase de obras:

- Se deberá reducir la emisión de partículas y gases de combustión y controlar el polvo mediante el riego frecuente, la limitación de la velocidad de circulación y el uso de maquinaria con motores en buen estado de mantenimiento de manera que se disminuya la exposición del personal de obra y de quienes puedan encontrarse ocasionalmente en las inmediaciones.
- Deberán aplicarse medidas preventivas frente a la posible contaminación del sistema de abastecimiento de agua durante la obra:
 - Evitando roturas en la red, localizando y señalizando previamente todas las conducciones de agua, implantando distancias de seguridad al excavar, usando maquinaria adecuada y métodos de excavación controlados,

protegiendo las canalizaciones descubiertas con entibaciones o barreras físicas, etc.

- Implantando sistemas de protección frente a retornos, como válvulas antirretorno, evitando conexiones directas entre la red potable y conducciones de obra, utilizando depósitos intermedios cuando sea necesario, etc. para evitar que agua potencialmente contaminada de la obra (zanjas, maquinaria, mezclas, barro...) retroceda hacia la red potable.
 - Estableciendo procedimientos de actuación inmediata en caso de incidencia tales como cortar el suministro en caso de rotura o contaminación, avisar de inmediato al gestor del agua, aplicación de protocolos de reparación rápida, etc.
- Para evitar que aparezcan focos de plagas y vectores se evitarán encharcamientos y láminas de agua estancada en zanjas, excavaciones y acopios, se retirarán con frecuencia los residuos de obras y se limpiarán las zonas de restos orgánicos. En caso de detectarse, se procederá a su eliminación mediante métodos no químicos o, en caso necesario, de biocidas autorizados.

VI.19 Protección de las infraestructuras

Se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

Infraestructuras viarias

- El diseño del viario garantizará la accesibilidad para personas con movilidad reducida, en cumplimiento con la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- Las plazas de aparcamiento se situarán en el viario principal o ámbitos diferenciados del viario, contarán siempre que sea posible con arbolado o elementos de jardinería y no podrán invadir los espacios libres.

Red de abastecimiento

- 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 a 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.

Infraestructuras de telecomunicaciones

- 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.

En fase de obras:

Infraestructuras viarias

- Se garantizará en todo momento la seguridad vial y peatonal en el entorno del CRA El Jarama y de los viales de acceso al centro educativo. Para ello, se instalará una señalización temporal clara, visible y adaptada a las distintas fases de ejecución de las obras, informando adecuadamente de las posibles restricciones de circulación, ocupaciones puntuales de calzada o modificaciones en los itinerarios habituales de acceso.
- En caso de que resulte necesario realizar desvíos provisionales o alteraciones temporales del tráfico, estos deberán diseñarse de manera que se mantenga la accesibilidad al centro educativo, a las viviendas próximas y al resto de equipamientos del entorno, garantizando condiciones adecuadas de seguridad para vehículos, peatones y usuarios vulnerables, especialmente escolares. Asimismo, se prestará especial atención a los periodos de entrada y salida del alumnado, minimizando las interferencias entre el tráfico de obra y los desplazamientos asociados a la actividad docente.
- Las zonas de obra estarán debidamente balizadas y delimitadas, manteniendo itinerarios peatonales seguros y accesibles durante todo el periodo de ejecución de los trabajos.
- Una vez finalizadas las obras, se procederá a la reposición y restitución del viario público afectado, devolviéndolo a su estado original o al definido en el proyecto de urbanización, garantizando en todo caso unas condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad y calidad. A tal efecto, se repararán los firmes deteriorados, se repondrán aceras, bordillos, señalización, drenaje y demás elementos viarios que hubieran resultado afectados por el tránsito de maquinaria o por las propias obras, debiendo quedar el conjunto en correctas condiciones de uso.

Red de saneamiento

- Cualquier intervención vinculada a la instalación o conexión de la red de saneamiento deberá desarrollarse bajo estrictos criterios de seguridad sanitaria y ambiental, evitando que las obras deriven en episodios de contaminación, vertidos o afecciones a las aguas subterráneas.

- Antes de excavar, será imprescindible localizar y señalizar los colectores existentes, protegiendo su integridad mediante entibaciones y métodos de excavación controlada que reduzcan el riesgo de roturas.
- Si se produjera una afección accidental, se activarán protocolos inmediatos que incluyan la contención del vertido, la reparación urgente y la comunicación al gestor del saneamiento.
- El almacenamiento de tuberías, piezas especiales y componentes de la red deberá realizarse en condiciones higiénicas adecuadas, evitando su exposición a aguas estancadas o materiales que pudieran contaminar el interior de las conducciones.
- Antes de proceder al relleno de zanjas, se verificarán la correcta pendiente, alineación y sellado de las uniones, asegurando la estanqueidad del sistema y evitando fugas hacia el subsuelo.

Red de abastecimiento

- Será necesario localizar, señalizar y proteger las conducciones actuales antes de acometer cualquier excavación, estableciendo distancias de seguridad adecuadas y empleando técnicas de excavación controlada que minimicen el riesgo de dañar la red.
- Si durante los trabajos queda algún tramo de tubería expuesto, deberá protegerse mediante barreras físicas, entibaciones o cubiertas temporales, evitando que queden en contacto con aguas de zanja, barro o materiales susceptibles de introducir microorganismos o sustancias nocivas.
- Para impedir el retorno accidental de agua contaminada hacia la red potable, se implantarán válvulas antirretorno, se evitarán conexiones directas entre las conducciones de agua potable y las instalaciones auxiliares de obra, y, cuando sea necesario, se recurrirá a depósitos intermedios destinados exclusivamente al abastecimiento de la obra.
- En caso de incidencia, como roturas o sospechas de contaminación, deberá aplicarse un protocolo inmediato que incluya la interrupción del suministro, el aviso urgente al gestor del abastecimiento y la reparación con garantías sanitarias, acompañada de las verificaciones analíticas pertinentes.
- Se mantendrán los materiales y accesorios en condiciones higiénicas adecuadas, evitando su almacenamiento en lugares húmedos o contaminados, y protegiéndolos frente a polvo, animales o precipitaciones.
- Antes de la puesta en servicio, las conducciones nuevas deberán someterse a procesos de limpieza, desinfección y prueba de estanqueidad conforme a normativa, asegurando que la red entra en funcionamiento sin riesgo sanitario.

Infraestructuras eléctricas

- Deberá extremarse la precaución para evitar daños en otros servicios enterrados, en particular redes de abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telecomunicaciones, mediante trabajos cuidadosamente planificados y la verificación previa del subsuelo.
- Se adoptarán medidas de seguridad que impidan el acceso no autorizado a zonas de trabajo donde existan conducciones energizadas o maniobras de conexión y prueba.
- En el caso de que se deban acometer trabajos en las inmediaciones de las líneas eléctricas subterráneas, la apertura del terreno deberá llevarse a cabo mediante catas manuales, no pudiendo emplearse ningún tipo de maquinaria pesada (excavadora, etc.).
- Con objeto de evitar afecciones a la capacidad de transporte de la línea, y a las labores en la localización de averías u otros trabajos de mantenimiento, no podrá acopiarse ningún tipo de material sobre la traza de la línea subterránea.
- La ejecución de las obras deberá cumplir, en cuanto a distancias se refiere, con lo dispuesto en el apartado 5 "Cruzamientos, proximidades y paralelismos" de la ITC LAT 06 Líneas Subterráneas con Cables Aislados incluida en el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 223/2008. Independientemente de estas indicaciones deberá tenerse en cuenta la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente relativa a esta materia.

VI.20 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.

Se establecen las siguientes recomendaciones como medidas ambientales preventivas y correctoras:

Reducción de la contribución al cambio climático

Se trata de medidas con efecto positivo en la reducción del consumo de energía y las emisiones asociadas de gases de efecto invernadero (GEI) y, por tanto, en la mitigación del cambio climático, así como, en algunos casos, en la reducción del consumo in situ de combustibles

fósiles y la consiguiente emisión de contaminantes, contribuyendo también a la preservación de la calidad del aire local.

Arquitectura bioclimática y sostenibilidad energética en la edificación

Certificación de sostenibilidad y calificación energética

- Incluir en el diseño de la futura edificación estrategias bioclimáticas y sistemas de alta eficiencia en la producción energética renovable y convencional, así como sistemas de gestión automatizada que mejoren el comportamiento energético.

Certificación de sostenibilidad y calificación energética

- Diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, así como fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el verano.
- En el proyecto edificatorio, diseñar y tratar el soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en las fachadas al oeste.
- Procurar la protección solar mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.), considerando también a la vegetación circundante, existente o prevista.
- En caso de disponer áreas arboladas, recurrir a especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.
- En las superficies ciegas de fachadas, evitar los tonos superficiales oscuros en las orientaciones más expuestas al sol (Sur y Oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.
- En fachadas acristaladas, evitar superficies reflectantes que puedan concentrar la radiación reflejada sobre los espacios libres.

Aprovechamiento bioclimático

- Vincular las direcciones de ventilación a la presencia de las áreas con presencia de arbolado.
- Generar microclimas, especialmente en las zonas más próximas a las aulas y zonas de recreo del alumnado, con vegetación caduca y elementos que aporten sombra.

Captación solar y energía renovable

- Implementación de equipos de aerotermia para climatización y ACS en las nuevas edificaciones del centro, al igual que ya ocurre en el edificio existente.
- En cubiertas destinar la superficie libre de otras instalaciones a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable).

- En los proyectos de edificación superar, en caso de ser aplicable, la contribución mínima de energía renovable para producción de ACS que establezca la exigencia HE4 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación (CTE), de modo que supere el 70%. Si se emplean bombas de calor para la producción de ACS podrán considerarse renovables cuando su rendimiento estacional (SCOP_{dhw}) sea superior a 2,5, determinado para una temperatura de preparación no inferior a 45°C, procurando su hibridación con energía solar fotovoltaica.

Instalaciones

- En relación a la iluminación exterior, se remite a las medidas y recomendaciones sobre eficiencia energética y control de la contaminación lumínica recogidas en el DAE.
- En caso de que se recurra a grupos electrógenos o instalaciones asimilables para suministro de emergencia, situadas en el interior de las edificaciones, recurrir a modelos que produzcan las menores emisiones y que cuenten con la certificación "Fase V" o superior.
- Implantar sistemas de monitorización y gestión de la demanda y el consumo energéticos en aquellas instalaciones de la nueva edificación que lo permitan.
- Realizar un buen mantenimiento preventivo de las instalaciones energéticas para evitar mermas en su eficiencia, con especial atención a las basadas en combustibles fósiles.

Adaptación y resiliencia frente al cambio climático

Espacio público e infraestructura verde

- En el espacio destinado a naturalización, se tenderá a contar con una proporción claramente mayoritaria de superficie con presencia de vegetación arbolada y de suelo permeable que contribuya a la captación de lluvia, la sombra y la retención de la humedad natural, la reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO₂ y a la preservación de la calidad del aire.
- Recurrir preferentemente a la plantación de especies autóctonas adecuadas, de baja demanda hídrica.
- Realizar un plan de mantenimiento de las plantaciones, prestando especial atención en la conservación de los ejemplares arbóreos y de los posibles ejemplares trasplantados, incluyendo el control de plagas y las pautas de poda que sean más adecuados para cada especie.

Criterios bioclimáticos en el diseño de espacios abiertos

- Maximizar en general las superficies de suelo permeable para aumentar su humedad y reducir la necesidad de riego y aporte para compensar pérdidas debidas a la evapotranspiración.

- Considerar la implantación de pavimentos permeables en la urbanización de áreas exteriores, incluso en las destinadas a aparcamiento, como el pavicésped, que permite que el agua de lluvia se infiltre entre las celdas de pavimento y llegue al suelo, evitando escorrentías y mejorando la absorción natural.
- En el caso de instalarse fuentes en el patio, deberán disponer de dispositivos economizadores de agua.

Resiliencia de la urbanización y edificación

- Se promoverá el uso de materiales ecológicos en la urbanización y edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida, atendiendo a las Declaraciones Ambientales de Producto.
- Recurrir en los proyectos de urbanización y edificación a herramientas de análisis de la huella de carbono y ciclo de vida (tales como ECOMETRO ACV), seleccionando los procesos y materiales de menor impacto y mayor capacidad de reutilización y reciclaje, así como su procedencia, recurriendo preferentemente a proveedores y fabricantes locales.
- Procurar edificios con balance de CO₂ casi nulo, nulo o incluso positivo acreditándolos mediante procesos de certificación destinados a este aspecto (tales como CO₂ NULO de la asociación ECÓMETRO).
- En las operaciones de reforma y sustitución, recurrir también a proveedores preferentemente locales y materiales de menor impacto ambiental de acuerdo a la declaración ambiental de producto (DAP), con especial atención al uso de materiales reciclados y susceptibles de reutilización y reciclaje.
- Se recomienda la creación de aparcamiento de bicicletas para favorecer la movilidad blanda, peatonal y ciclista
- Se priorizará el uso de materiales para pavimentos y asfaltos con acabados claros y un elevado Índice de Reflectancia Solar (SRI), ya que esta propiedad reduce la absorción de calor y contribuye a mitigar el efecto isla de calor urbano.
- Emisiones y calidad del aire
- En la selección de especies para nuevas plantaciones, tener en cuenta la emisión al aire de polen alérgico que pueda afectar a la salud, evitando en la medida de lo posible las especies de alta incidencia alérgica como pueden ser plátanos, olivos, arizónicas y cipreses.
- En las nuevas plantaciones, recurrir a especies autóctonas que, preferentemente, reúnan las siguientes características en relación a la captación de contaminantes:
- Elevada superficie foliar, lo que aumenta su capacidad para capturar contaminantes atmosféricos, siendo las coníferas las que presenta mayores índices de área foliar.

- Densidad, pero no excesiva como para impedir el paso del aire a través de la copa, lo que limitaría la capacidad de filtración a la parte más externa.
- Combinar especies caducifolias y perennifolias y, dentro de estas últimas, coníferas con otras especies que también ofrecen un efecto continuado de captación, como las encinas
- Realizar un adecuado mantenimiento de la vegetación para conservarla en buen estado de salud y, con ello, su capacidad de retener y absorber contaminantes atmosféricos.

En fase de obras:

- Durante la ejecución de los proyectos de urbanización y edificación, seleccionar proveedores preferentemente locales y materiales con menor impacto ambiental de acuerdo a la declaración ambiental de producto (DAP), con especial atención al uso de materiales reciclados y susceptibles de reutilización y reciclaje.
- Comprobar el cumplimiento de las limitaciones a las emisiones de los vehículos de motor y maquinaria a emplear durante las obras (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
- Controlar las emisiones de la maquinaria mediante la verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono.
- El uso de grupos electrógenos en obra deberá ser excepcional y estar debidamente justificado, empleándose los que produzcan menores emisiones, preferentemente alimentados por combustibles gaseosos (gas natural y GLP).
- Se evitará el levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, así como al apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas.
- Se cubrirán con toldos o lonas las cajas de los camiones que transporten las tierras procedentes de préstamos y/o materiales excedentarios de la obra (en el caso de que los hubiere), así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, sobre todo en los desplazamientos que tengan lugar fuera del ámbito de la obra.
- Se colocarán cercados de malla fina en las zonas de polvo para evitar su difusión
- Se deberán apagar los equipos que no se estén utilizando para evitar la emisión de contaminantes.
- El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con una antigüedad limitada ya que, debido a las mejoras en la eficiencia de los motores, la maquinaria moderna presenta menores emisiones

atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.

- Durante las obras, seguir buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético:
 - o Utilización de equipos mecánicos y maquinaria lo más eficientes posibles.
 - o Restricción de su encendido a los momentos de uso, apagando los motores cuando no se utilicen, en especial cuando se trata de maquinaria pesada o autogeneradores.
- Procurar que el suministro eléctrico de obra proceda de la red eléctrica general y, en caso de no ser posible ésta, recurrir a sistemas de autoconsumo de energías renovables o acumuladores de energía sin combustión.
- Procurar que el suministro eléctrico exterior de obra sea de origen renovable, recurriendo a comercializadoras con certificados de Garantía de Origen (GdO).

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA PROPUESTA

VII. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

VII.1 Ejecución de la Modificación Puntual

Una vez que entre en vigor la Modificación Puntual 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 de la Modificación Puntual se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 79.3 LSCM. 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 esta Modificación Puntual, 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*.

01931553J Firmado
ALEXANDR digitalmente por
A DELGADO 01931553J
JIMENEZ (R: ALEXANDRA
B75662825) DELGADO
Fecha: 2026.07.20
19:21:42 +02'00'

- **VOLUMEN III. PLANOS DE ORDENACIÓN**

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

O.02 CLASIFICACIÓN

O.03.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS Y ORDENAZAS

O.03.2 ALINEACIONES: PATONES DE ABAJO

O.04 VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES

O.05 CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS

O.06 REDES PÚBLICAS DEL MUNICIPIO

O.07.1 CONEXIÓN SERVICIOS BÁSICOS: ABASTECIMIENTO

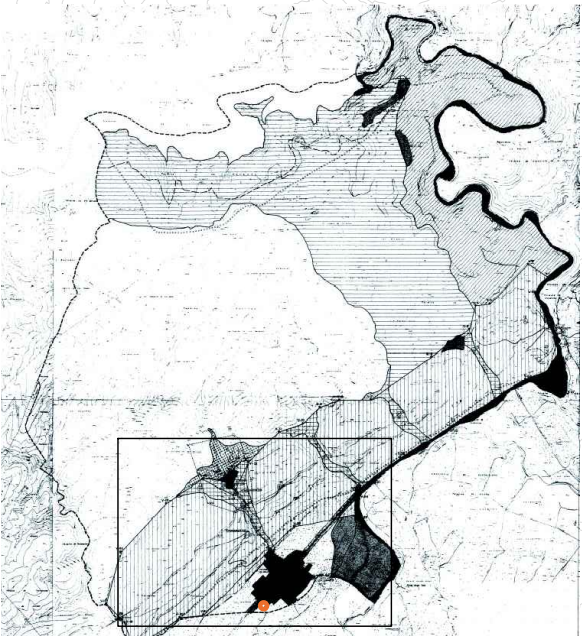
O.07.2 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO DETALLE ÁMBITOS

O.07.3 CONEXIÓN SERVICIOS BÁSICOS: SANEAMIENTO

O.07.4 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO AMPLIACIÓN ÁMBITOS

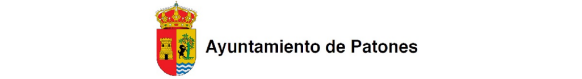
O.07.5 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: TELECOMUNICACIONES DETALLE ÁMBITOS

O.08 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA: ORDENACIÓN PROPUESTA



- LÍMITES
- | | |
|----|-----------------------------------|
| TM | TÉRMINO MUNICIPAL |
| SU | SUELO URBANO |
| MP | ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL |

Nota: Se muestran en tablas las coordenadas automáticas de los ámbitos que conforman el Plan Especial. Por claridad gráfica se muestra una selección de las mismas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

04080160

E. 1:8.000

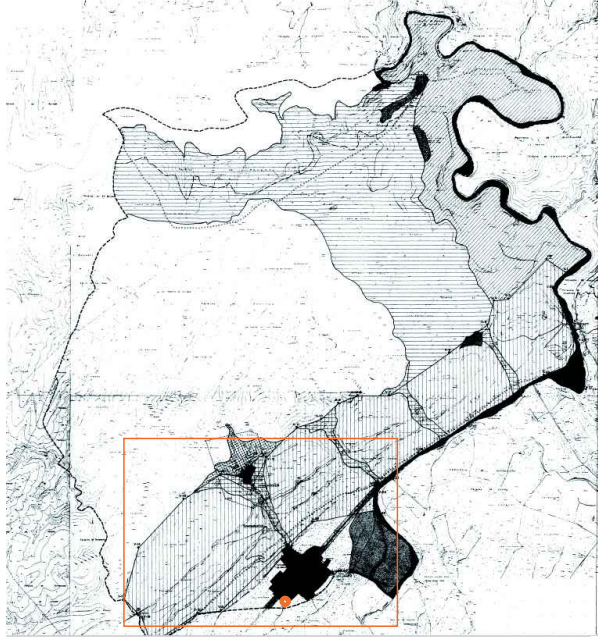
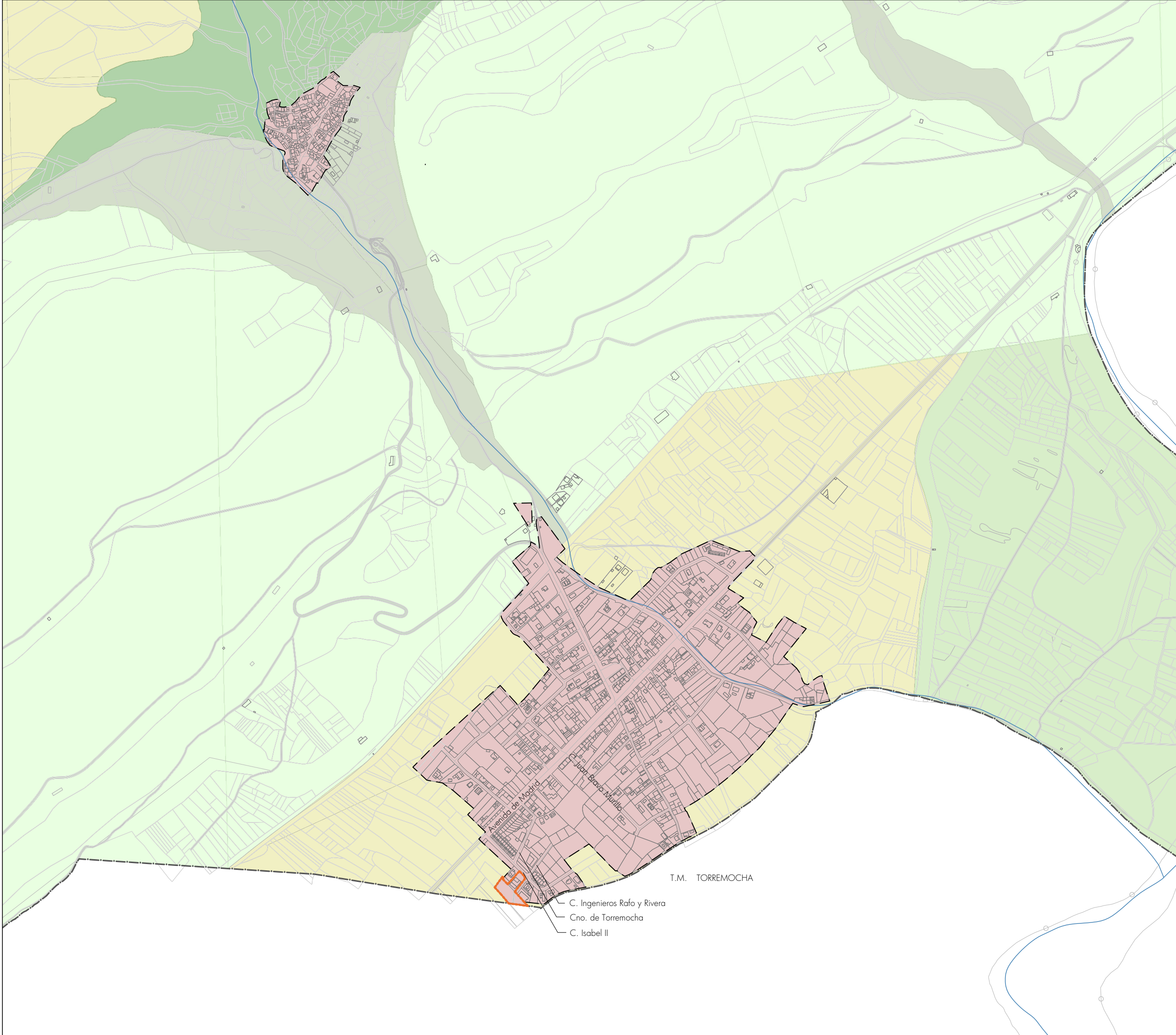
E. 1:4.000

Formato A3
Formato A1

N

0.01

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



- SUELO URBANO

SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE

SNU SUELO NO URBANIZABLE
- SNU-IEPC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS ECOLÓGICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SNU-IEC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL
- SNU-IEC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SNU-IEC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS AGRÍCOLA
- LÍMITES

TM TÉRMINO MUNICIPAL

SU SUELO URBANO

MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cartografía:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E. 1:8.000
E. 1:4.000

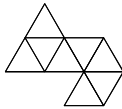
Formato A3
Formato A1

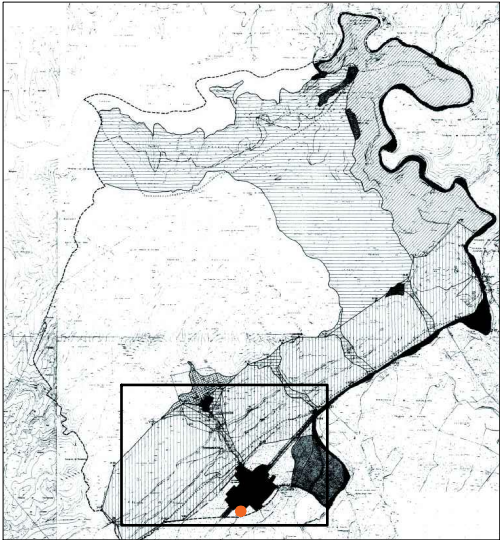
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

N

1

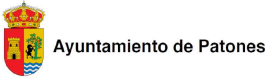
CLASIFICACIÓN 0.02





- LEYENDA**
- PATONES DE ARRIBA**
- ORDENANZA DE CONSERVACION, CASCO TRADICIONAL
 - ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACIÓN, CASCO TRADICIONAL
 - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
 - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS
 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELAS
 - RED VIARIA
 - LIMITE DE SUELO URBANO
 - LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 - ELEMENTOS NEGATIVOS
- PATONES DE ABAJO**
- CASCO TRADICIONAL PATONES DE ABAJO
 - NUEVOS DESARROLLOS PATONES DE ABAJO
 - NUEVOS DESARROLLOS PATONES DE ABAJO
 - INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
 - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - ESPACIO DE USO Y DOMINIO PUBLICO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL - ARTESANAL
 - RED VIARIA
- LÍMITES**
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - LÍMITE DE SUELO URBANO

Nota:
La cartografía del plano proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992, mientras que los ámbitos del Plan Especial se han delimitado según cartografía catastral con proyección ETRS89.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

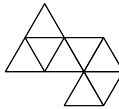
JUNIO 2026

0 40 80 160 E: 1:8.000 E: 1:4.000 Formato A3 Formato A1 EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

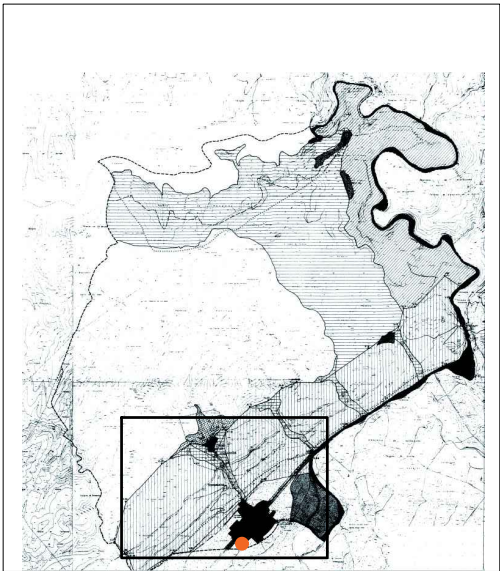


CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS Y ORDENAZAS

O.03.1



Directora Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta



LEYENDA

PATONES DE ABAJO

- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ESPACIOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- ÁREAS DE PAVIMENTACIÓN PREFERENTEMENTE PEATONAL
- ÁREAS DE COEXISTENCIA DE TRÁFICOS
- RED VIARIA

- CONEXIONES URBANAS ENTRE VÍA DE ACCESO
- CARRETERA DE ACCESO A LOS CASCOS URBANOS
- SENDA ECOLÓGICA DEL BARRANCO

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

LÍMITE DEL SUELO URBANO

Nota:
La cartografía del plano proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992, mientras que los ámbitos del Plan Especial se han delimitado según cartografía catastral con proyección ETRS89.



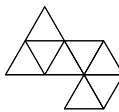
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160 E. 1:8.000 E. 1:4.000 Formato A3 Formato A1 EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



ALINEACIONES: PATONES DE ABAJO 0.03.2

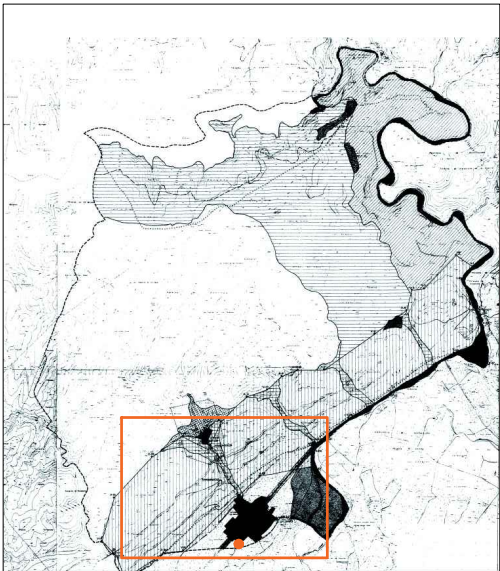
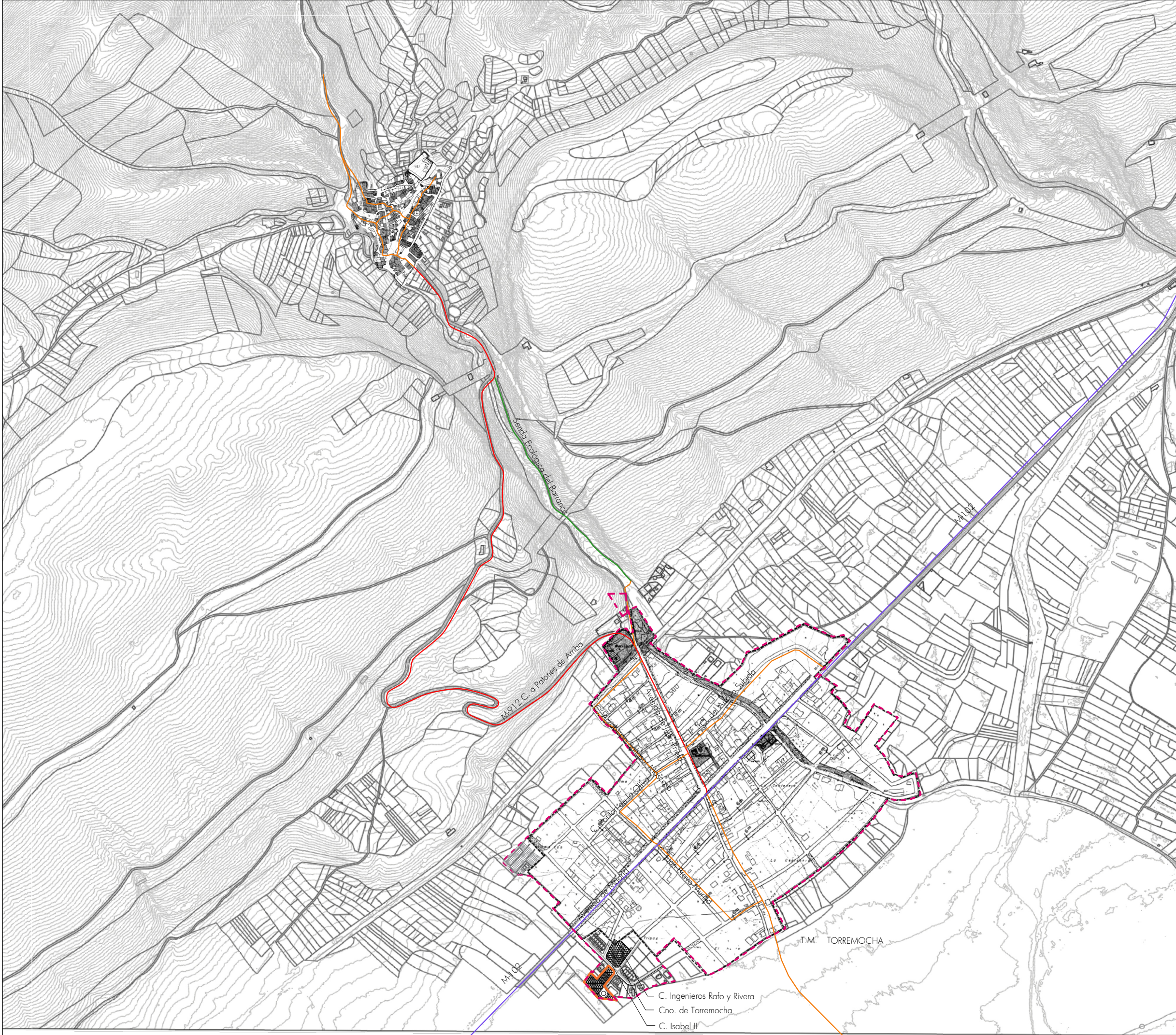


Directora Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

oficina@adarquitecturaurbana.com



LEYENDA
PATONES DE ARRIBA

- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- TRAZAS DE EDIFICACIÓN
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELAS
- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ELEMENTOS NEGATIVOS

PATONES DE ABAJO

- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ESPACIOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- ÁREAS DE PAVIMENTACIÓN PREFERENTEMENTE PEATONAL
- ÁREAS DE COEXISTENCIA DE TRÁFICOS
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL/ARTESANAL
- RED VIARIA

CONEXIONES URBANAS ENTRE VÍA DE ACCESO

- CARRETERA DE ACCESO A LOS CASCOS URBANOS
- SENDA ECOLÓGICA DEL BARRANCO

LÍMITES

- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- LÍMITE DE SUELO URBANO

Nota:
La cartografía del plano proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992, mientras que los ámbitos del Plan Especial se han delimitado según cartografía catastral con proyección ETRS89.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

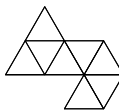
JUNIO 2026

0 40 80 160 E: 1:8.000 Formato A3
E: 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES

0.04

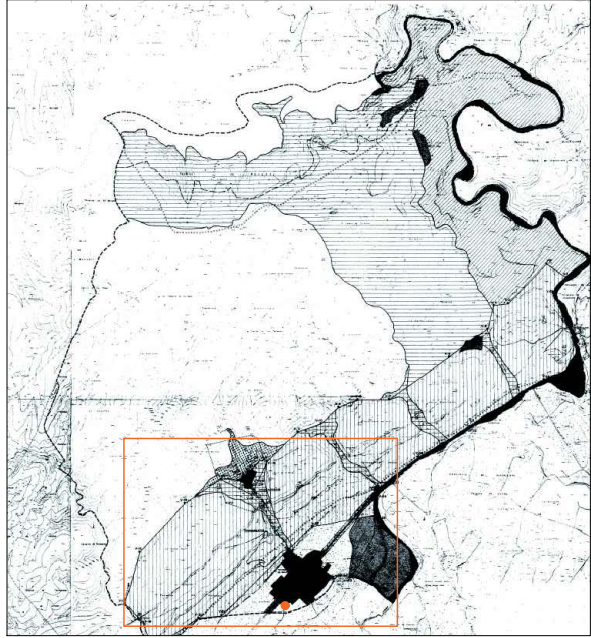
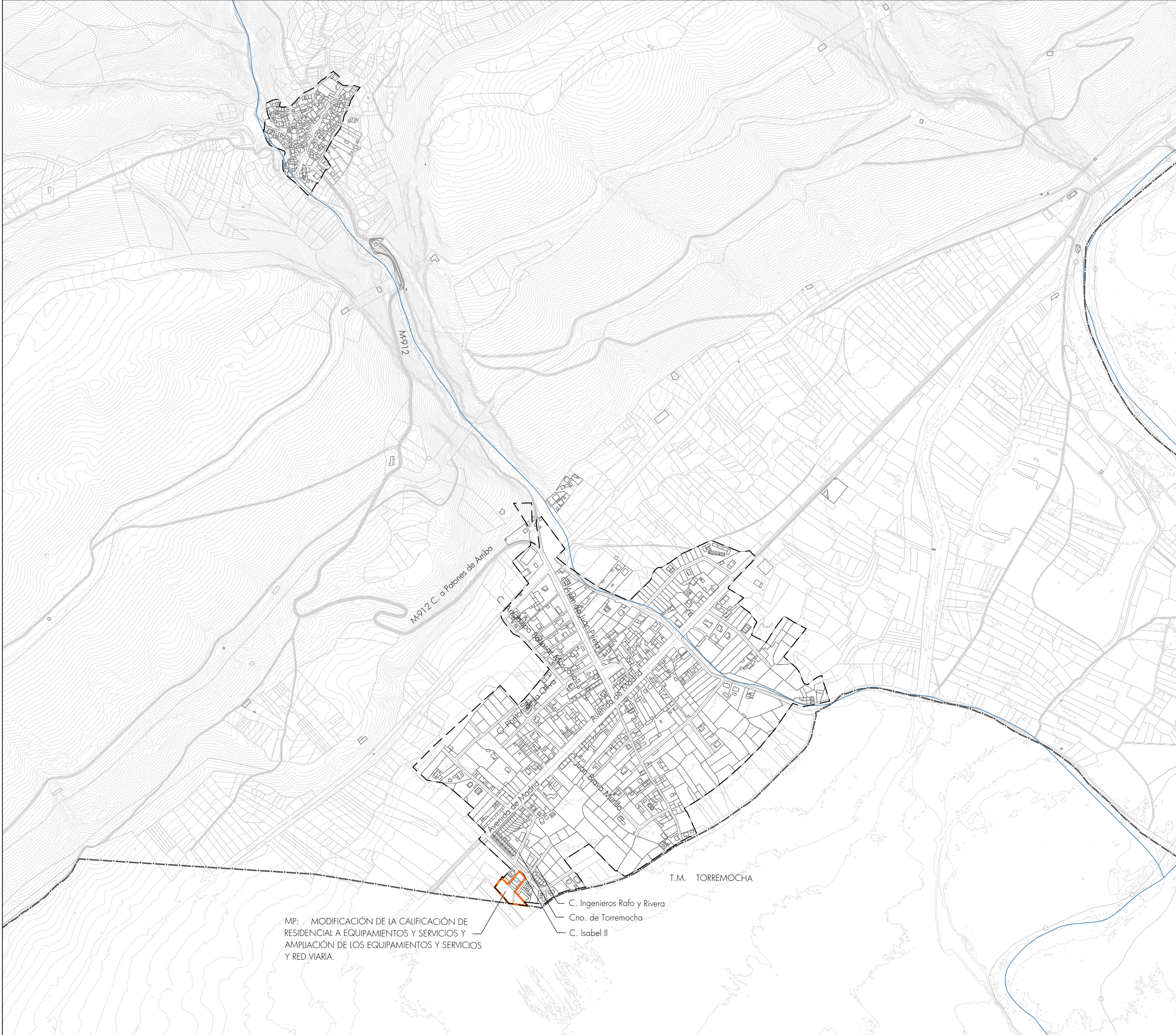


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

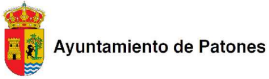
Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

oficina@adarquitecturaurbana.com



LÍMITES	
— TM	TÉRMINO MUNICIPAL
- - - SU	SUELO URBANO
MP	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cartografía:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

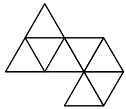
E. 1:8.000
E. 1:4.000

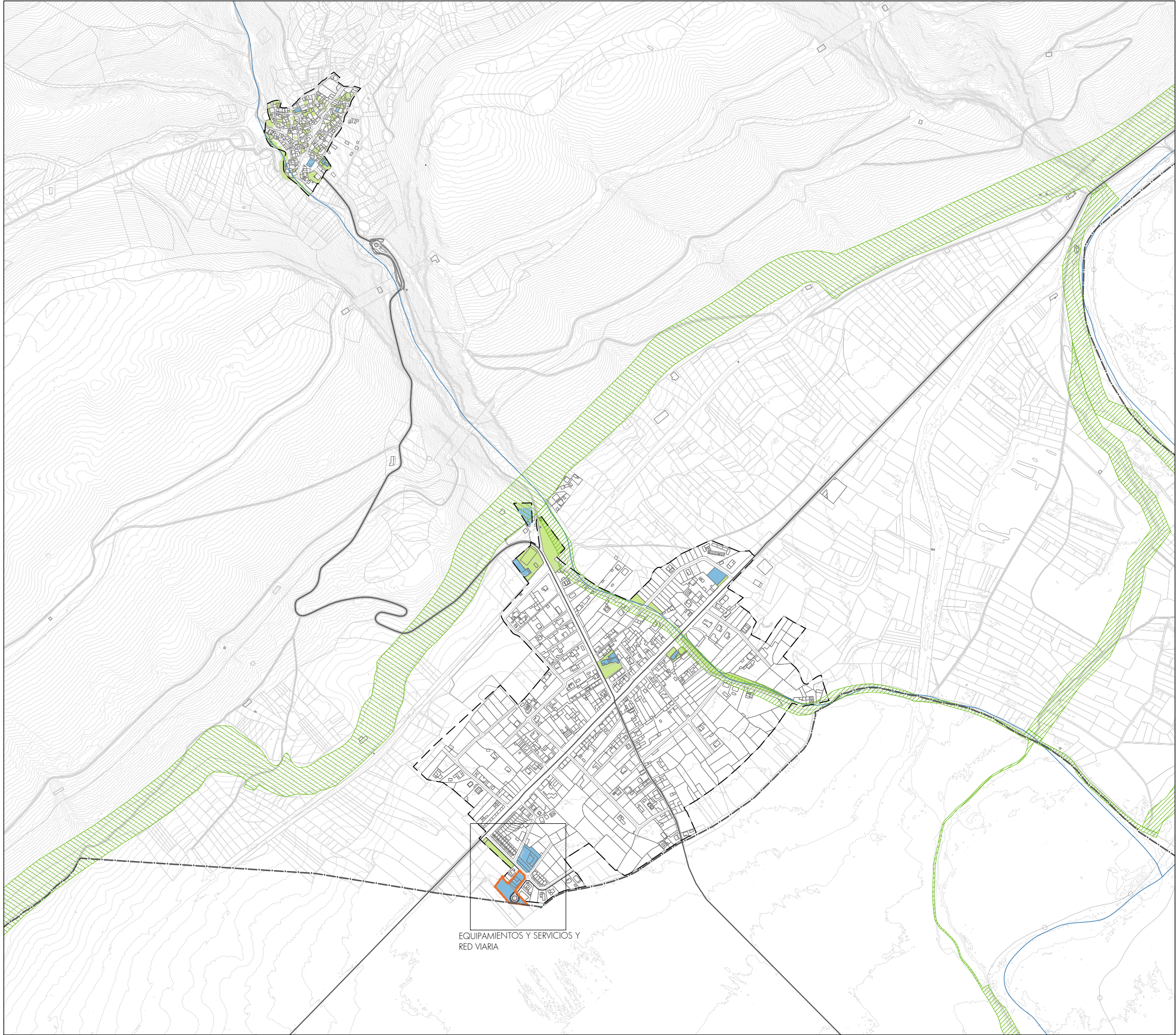
Formato A3
Formato A1

N
I

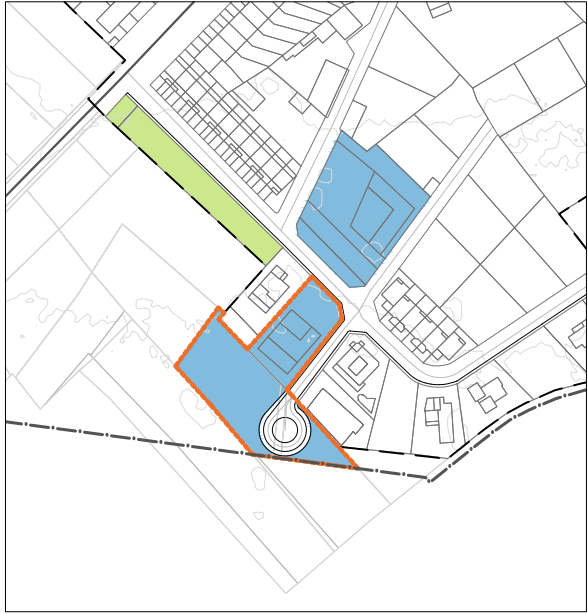
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS 0.05





EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS Y
RED VIARIA



REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES

VÍAS PECUARIAS

RED VIARIA

REDES GENERALES

ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS

RED LOCAL

RED VIARIA

LÍMITES

TM TÉRMINO MUNICIPAL

SU SUELO URBANO

MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con
información topográfica del MDT25 cada 2 metros.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo datos
abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y
Ganadería.



Ayuntamiento de Patones

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL
AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E: 1:8.000

E: 1:4.000

Formato A3

Formato A1

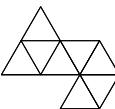
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

N

1

REDES PÚBLICAS DEL MUNICIPIO

0.06

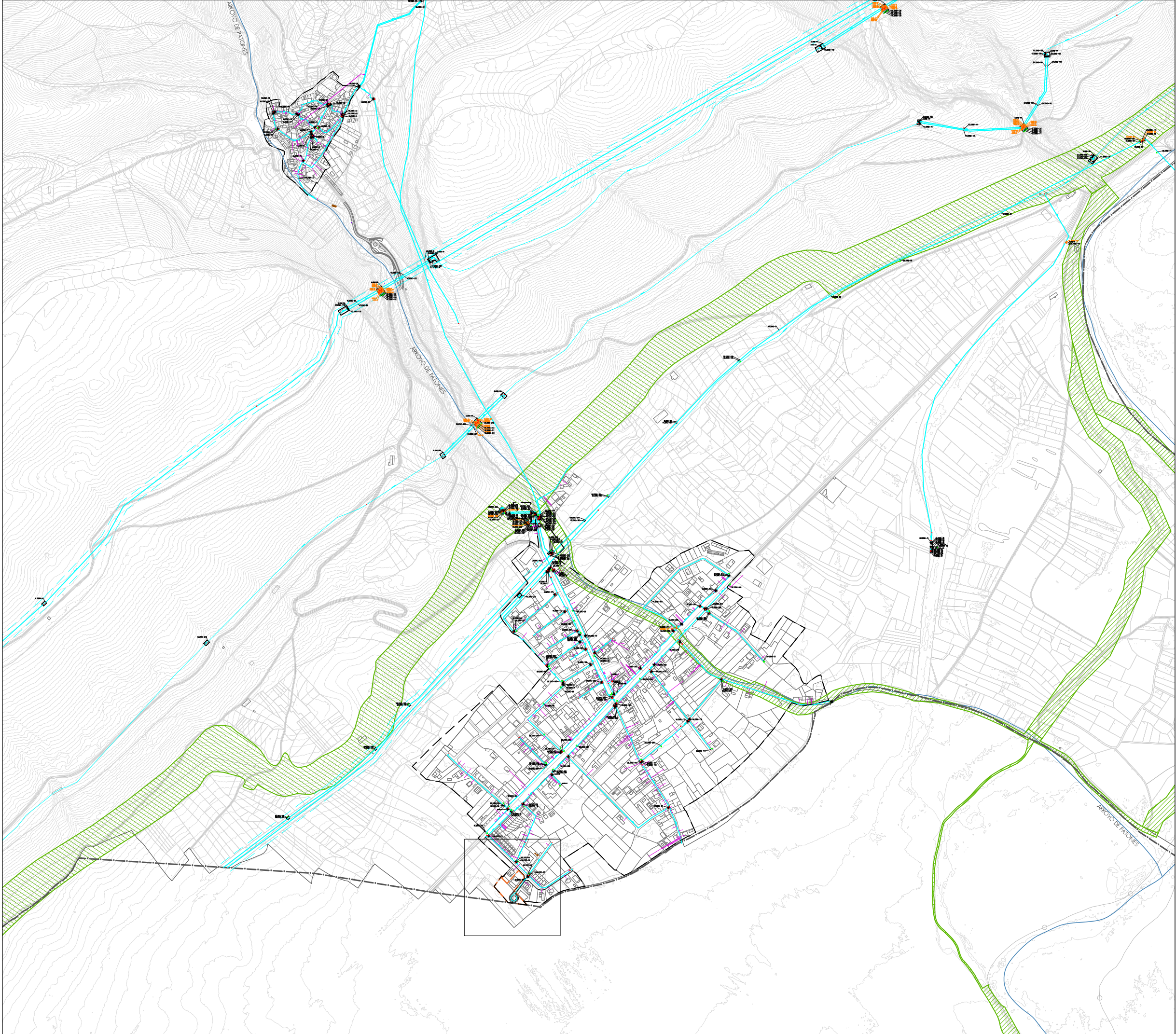


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

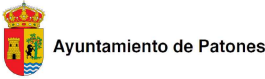
oficina@adarquitecturaurbana.com



- MODIFICACIÓN PUNTUAL
- RED GENERAL: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- SERVICIOS BÁSICOS
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- REDES PÚBLICAS
- REDES SUPRAMUNICIPALES
 - VÍAS PECUARIAS
 - RED VIARIA
- REDES GENERALES
- ZONAS VERDES
 - EQUIPAMIENTOS
- RED LOCAL
- RED VIARIA
- LÍMITES
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
 - SU SUELO URBANO
 - MP MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E: 1:8.000
E: 1:4.000

Formato A3
Formato A1

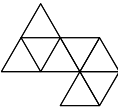
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

N

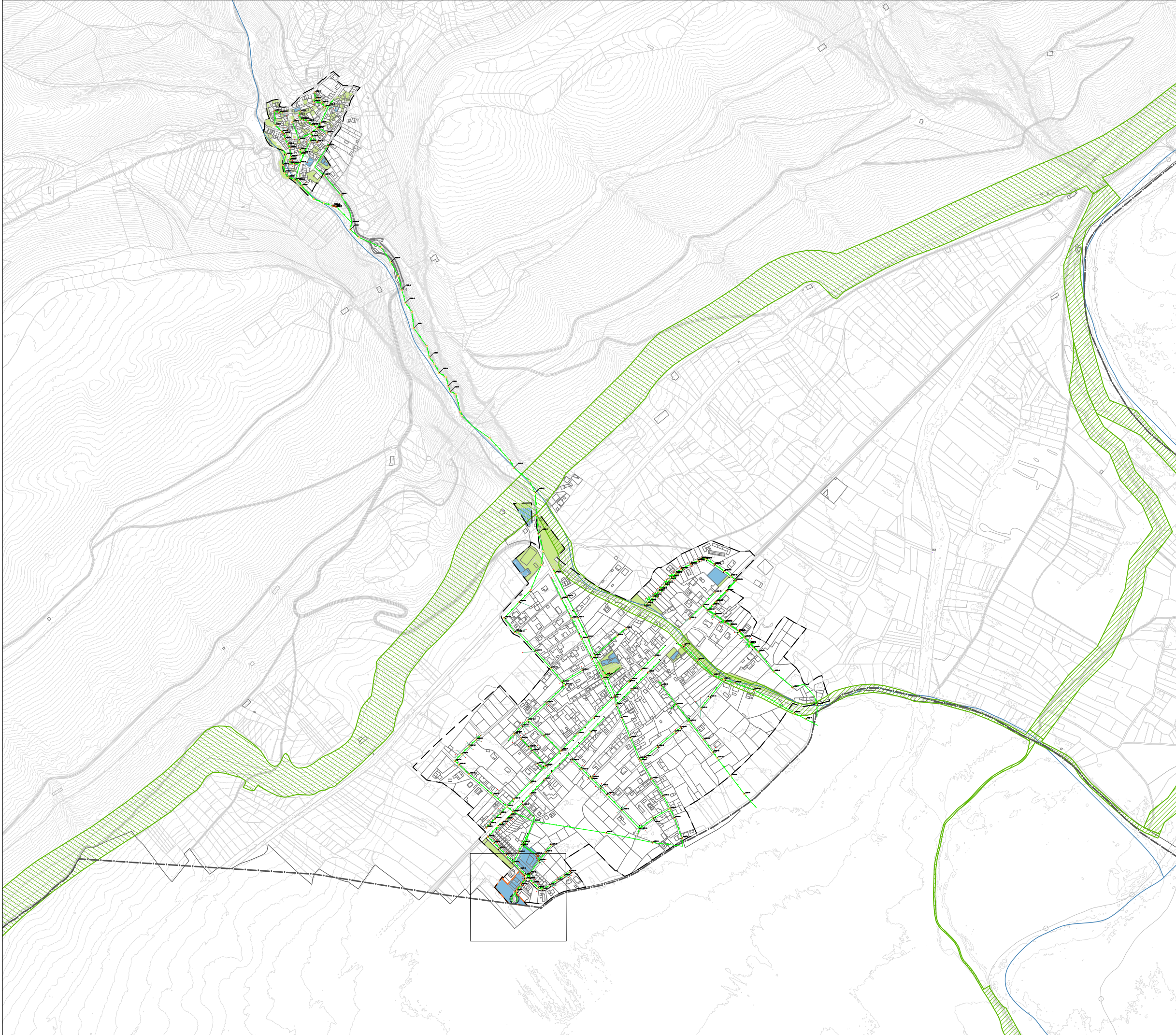
1

CONEXIÓN SERVICIOS BÁSICOS:
ABASTECIMIENTO

0.7.1



Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta



MODIFICACIÓN PUNTUAL

RED GENERAL: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

SERVICIOS BÁSICOS

RED DE SANEAMIENTO

REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES

VÍAS PECUARIAS

RED VIARIA

REDES GENERALES

ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS

RED LOCAL

RED VIARIA

LÍMITES

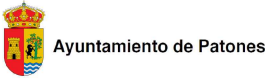
TM TÉRMINO MUNICIPAL

SU SUELO URBANO

MP MODIFICAICÓN PUNTUAL

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

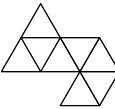
JUNIO 2026

0 40 80 160 E: 1:8.000 Formato A3
E: 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



CONEXIÓN SERVICIOS BÁSICOS: SANEAMIENTO

0.7.3

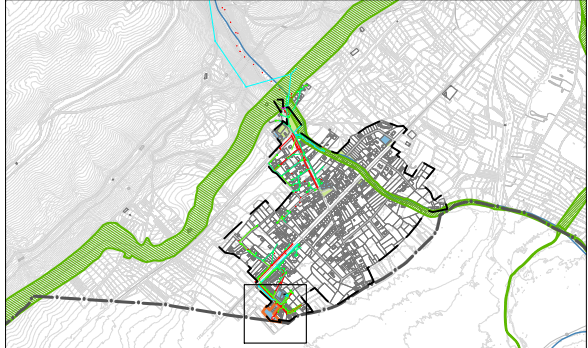
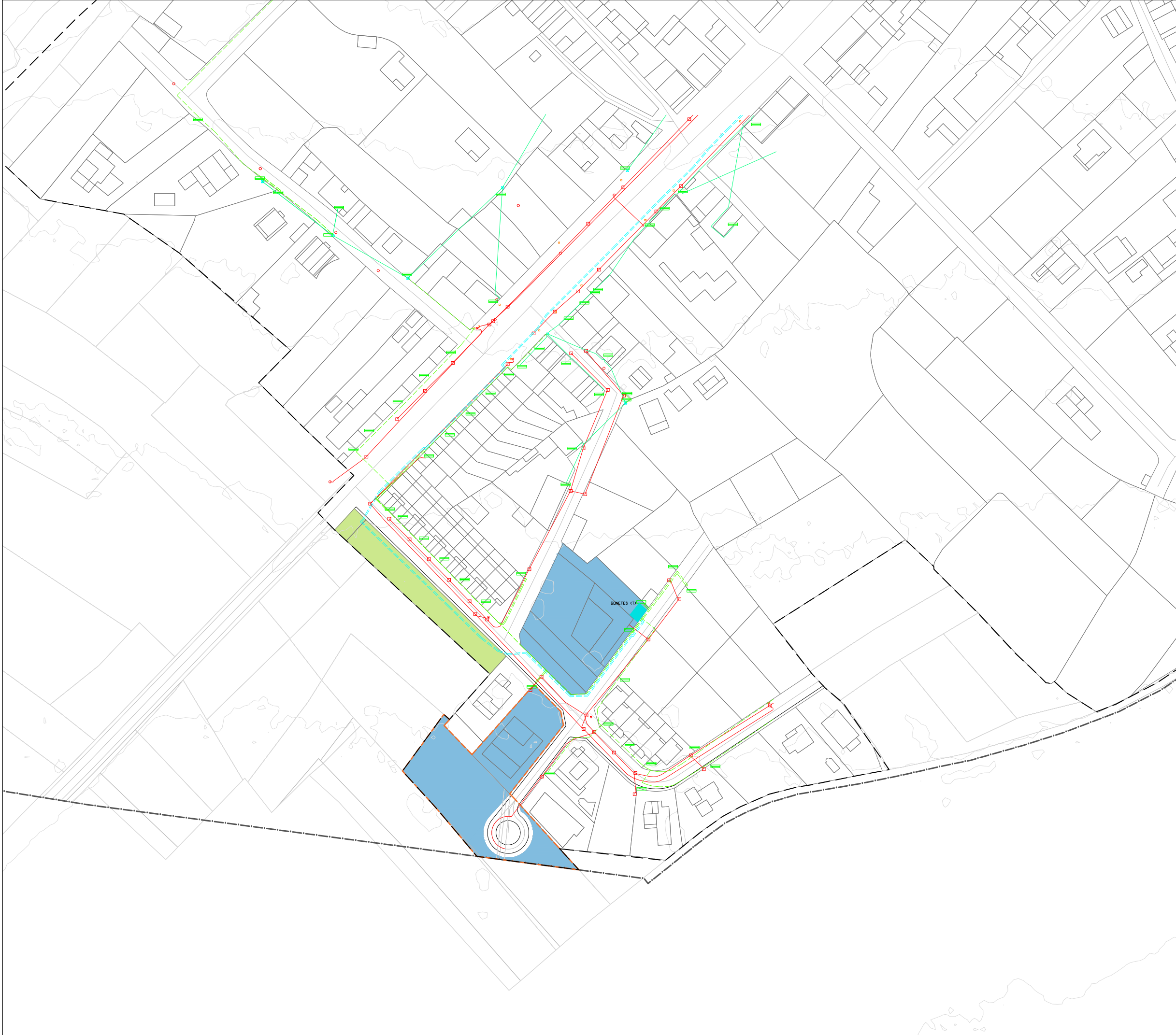


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

oficina@adarquitecturaurbana.com



MODIFICACIÓN PUNTUAL

- RED GENERAL: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- SERVICIOS TELECOMUNICACIONES
i-DE Grupo Iberdrola
- MEDIA TENSION
- BAJA TENSION
- CLIENTE
- LÍNEA AÉREA
- LÍNEA SUBTERRÁNEA
- Telefónica
- TRAZADO PRISMA CANALIZACIÓN
- POSTE
- REDES PÚBLICAS
- REDES SUPRAMUNICIPALES
- VÍAS PECUARIAS
- RED VIARIA
- REDES GENERALES
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS
- RED LOCAL
- RED VIARIA
- LÍMITES
- TM
- TÉRMINO MUNICIPAL
- SU
- SUELO URBANO
- MP
- MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 7.5 15 30

E. 1:1.500
E. 1:1.250

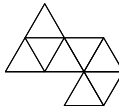
Formato A3
Formato A1

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

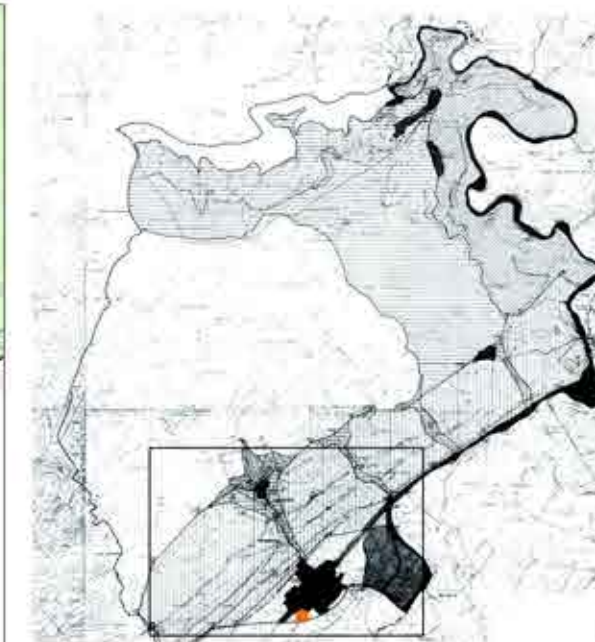
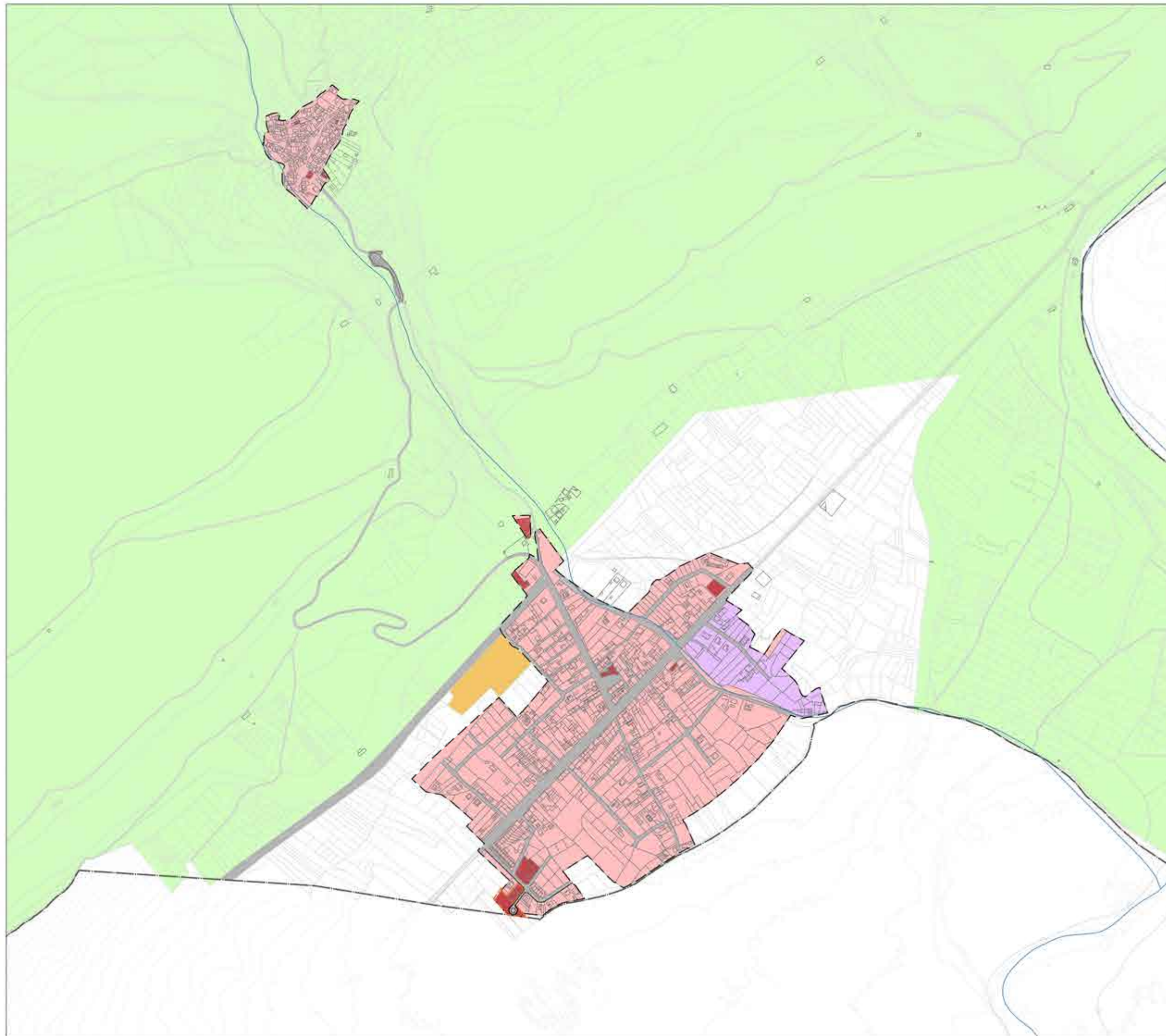


CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS:
TELECOMUNICACIONES DETALLE ÁMBITOS

0.7.5



Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta



- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- ZONA E
- ZONA F
- ZONA G
- SIN ZONIFICACIÓN

LÍMITES

- TM TÉRMINO MUNICIPAL
- SU SUELO URBANO
- MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



Ayuntamiento de Patones

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL
AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

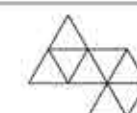
JUNIO 2026

0 40 80 160 E: 1:8.000 F: 1:4.000 Formato A3 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89 / UTM zone 30N



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA:
ORDENACIÓN PROPUESTA

0.08



AD ARQUITECTURA URBANA

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

www.adarquitecturaurbana.com

oficina@adarquitecturaurbana.com