

Ref. SEA 143/24

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO «USOS ASOCIADOS EN LA PARCELA DS-04 DEL AOE 00.08/M PARQUE OLÍMPICO SECTOR OESTE», PROMOVIDO POR EL CLUB ATLÉTICO DE MADRID S.A.D. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID

Por escritos de referencia en el Registro General de esta Consejería N° 30/039074.9/24 y 30/039075.9/24, de fecha de entrada en el Área de Evaluación Ambiental 18 de noviembre de 2024, la S.G de Licencias de la D.G. de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid remite documentación relativa al proyecto: «USOS ASOCIADOS EN LA PARCELA DS-04 DEL AOE 00.08/M PARQUE OLÍMPICO SECTOR OESTE», promovido por Club Atlético de Madrid S.A.D. en el término municipal de Madrid, solicitando la tramitación de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada.

El proyecto, objeto de este informe, consiste en la ejecución de tres edificios de uso comercial y restauración, la urbanización de los espacios exteriores y la construcción de un aparcamiento en superficie en la parcela DS-04 de Madrid, colindante con el Estadio Metropolitano.

Según las características, el proyecto objeto de estudio se encuentra recogido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en el Grupo 7 b) del Anexo II de dicha Ley (*“Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos”*) por lo que requiere de la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada conforme a lo establecido en su artículo 7.2 a).

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Examinado el documento ambiental remitido, se observó que era preciso completar algunos aspectos necesarios para poder emitir el Informe de Impacto Ambiental, por lo que con fecha 28 de noviembre de 2024, se solicitó al promotor información complementaria. En respuesta a lo requerido con fecha 24 de febrero de 2025 el promotor completó la información, documentación y planos solicitados en un estudio actualizado.

Conforme al artículo 46 de la Ley 21/2013, que establece la necesidad de realizar consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas por la realización del proyecto, y a fecha 18 de marzo de 2025, se solicitó informe a los siguientes organismos, obteniendo las siguientes contestaciones:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202943625729384592684**

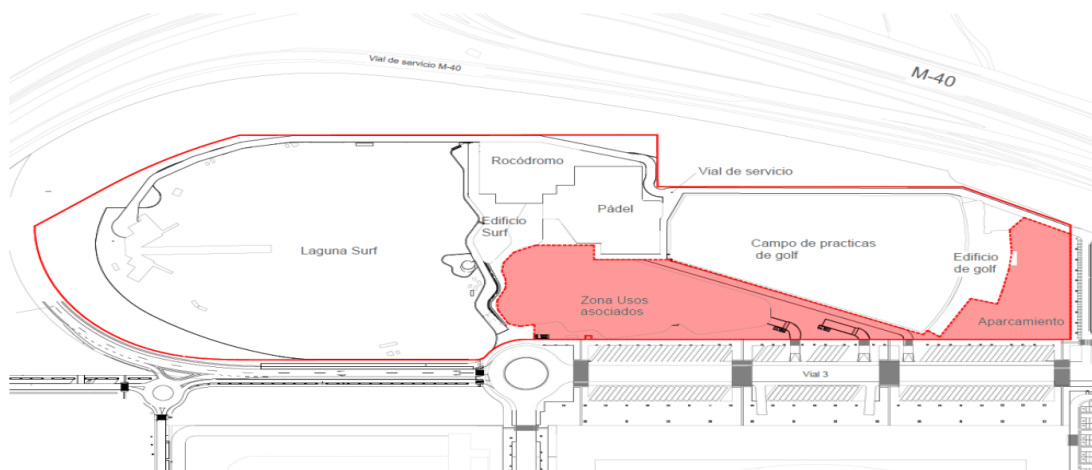
Organismo		Fecha de recepción del informe
Ayuntamiento de Madrid	Servicio de Evaluación Ambiental y Control Ambiental	09/05/2025
	D.G. de Bomberos	11/04/2025
	D.G. Gestión de Aguas y Zonas Verdes	19/05/2025
D.G. de Turismo y Hostelería		24/03/2025
Área de Sanidad Ambiental. D.G. de Salud Pública		16/04/2025
Ecologistas en Acción		-

Habiéndose cumplido el plazo de veinte días concedido sin haberse recibido los restantes informes solicitados, según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 21/2013, se puede proseguir con las actuaciones.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

1. Descripción del Proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un complejo comercial con su aparcamiento y viales asociados en la parcela DS-04. Cabe destacar que el área evaluada en este informe, se corresponde únicamente al espacio ocupado por la Zona de Usos Asociados y el Aparcamiento situado en la Zona Oeste y Sur de la Parcela DS-04, no siendo objeto de este informe el resto de usos pretendidos en la parcela (piscina de surf, rocódromo, pádel, golf y aparcamiento en subterráneo).



Fuente: Documento Ambiental octubre 2024

La Zona de Usos Asociados cuentan con una superficie aproximada de 1,75 ha (6.835 m² de edificaciones y 10.851 m² de urbanización exterior) se encuentra a nivel de calle, y en ella se pretenden construir tres edificios. El edificio E1, destinado a restauración contará con una superficie en planta de 2000 m². Los edificios E2 y E3 de 3.555 m² y 1280 m² de superficie en planta, respectivamente, tendrán usos comerciales. Cada uno de los edificios se divide en diversos locales que se entregarán en bruto. Los tres volúmenes que formarán los edificios, tendrán doble altura.



Las cubiertas de cada edificio, tendrán un vuelo en todo su perímetro creando una zona porticada exterior y abierta que canalizará los accesos desde la calle hacia el resto de instalaciones. En el espacio central, se propone una zona estancial a doble altura con vegetación y luz natural. El espacio exterior entre los edificios comerciales tendrá continuidad en sus acabados con el resto de urbanización exterior de los otros edificios proyectados.



Fuente: Documento Ambiental octubre 2024

El Aparcamiento en superficie se sitúa al sur de la parcela, y tiene acceso peatonal directo con la Zona de Usos Asociados. Cuenta con una superficie aproximada de 4.207 m². La dotación de plazas de aparcamiento se estima en 124 plazas. El parking tendrá forma rectangular en superficie y desarrolla gran parte de su área a lo largo del lindero Sur de la parcela DS-04, en una zona plana. Contará con dos accesos, desde el citado Vial 3 ubicado al oeste y desde el parking en superficie existente en la actualidad al sur. Las estructura y base de los viales estarán compuestas, por una capa granular de 25 cm de espesor de zahorra artificial compactada y 10 cm de firme asfáltico conformado por riegos de imprimación/adherencia, y mezclas bituminosas en caliente.

Topográficamente la parcela cuenta con zonas planas en plataformas. Así, respecto a movimientos de tierras, se especifica que no están previstos para la ejecución de los edificios. Respecto al aparcamiento en superficie se destaca que es una zona plana (oscilaciones de nivel entre 15 y 20 cm), y con posibles rellenos antrópicos. El movimiento de tierras previsto se realizará mediante medios mecánicos convencionales, sin afectar a los servicios de abastecimiento existentes en la zona, principalmente en desmonte.

Se ha estimado que el volumen de los residuos que se generarán en fase de obra es de 1371,35 m³, todos ellos tipo RCD Nivel II. En fase funcionamiento el promotor ha estimado la generación de unos residuos de tipo Urbano, a razón de 7,34 Kg/Año m² construido, lo que supondrá la generación de unas 51 Tn anuales de este tipo de residuos en fase de funcionamiento, por el conjunto de usos previstos.

Respecto al sistema de saneamiento, se ha considerado un sistema separativo de recogida de aguas. Se implementarán igualmente S.U.D.S. (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible) siguiendo las directrices de la *Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Libres*, mediante depósito de acumulación del agua de lluvia enterrados en el sótano junto a un aparcamiento subterráneo (no objeto de este informe). La acometida a la red municipal única de saneamiento se hará a través de un pozo existente dentro de la parcela.



El agua potable procederá de la red municipal de abastecimiento del Canal de Isabel II. Se plantea el suministro de agua sanitaria desde red general, mediante un depósito de acumulación, un grupo de presión formado por bombas de caudal variable (con bomba de repuesto), un depósito de presión (para minimizar el número de arrancadas y paradas del grupo), y una red de distribución a todos los consumos, incluido el Inter-acumulador de energía solar térmica.

El suministro de electricidad se realizará a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública aledaña. El complejo contará con dos centros de transformación de 630KVAs por cada centro, que alimentarán los cuartos de contadores para distribuir la energía. Además, se contempla la instalación de placas solares sobre la cubierta de los edificios E1, E2 y E3 abarcando una superficie 740 m² mediante 332 paneles de 455Wp cada unidad.

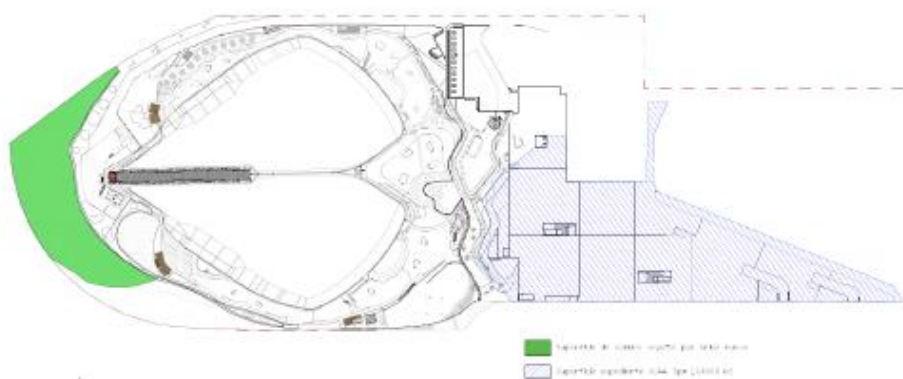
Respecto a los consumos en fase de funcionamiento la demanda energética se ha estimado en unos 79 kWh/m², lo que supondrá unos 550 MWh de consumo al anual.

La demanda anual de agua, se ha estimado, en 20.075 m³ anuales para usos terciarios y 58 m³ anuales para zonas ajardinadas considerando un riego de 140 días anuales, de los mismos, lo que supone un total de consumo de 20.133 m³.

Las instalaciones contarán con sistema contra incendios según CTE que se ha diseñado de forma que puedan tener partes independientes, y sistemas de alarma conectadas entre sí. Se han considerado recorridos de evacuación hasta espacio exterior seguro.

Respecto a movilidad, tráfico y emisiones para el cálculo de la Huella de Carbono de la actividad, el promotor ha estimado que el 66% de los desplazamientos hacia el centro se realizará mediante transporte público, un 32% mediante vehículo privado (diésel y gasolina) y un 2% mediante vehículo pesado. Las emisiones producidas por la movilidad, según el promotor, serán el componente más importante de la Huella de Carbono generada por la actividad y se han diseñado medidas preventivas y correctoras para disminuir sus efectos.

Respecto a los espacios ajardinados previstos plantea la plantación de 106 pies arbóreos: 36 *Pinus pinea*, 35 *Ulmus Minor* y 35 *Olea europea* dentro del parcela DS-04, al Norte de la misma, en zona de talud, y en un área exterior a las actuaciones objeto de este IIA.



Fuente: Información complementaria febrero 2025

El horario de apertura del centro será diferente para los diferentes usos, estableciendo como máximo un horario continuado diario desde las 7:00 am hasta las 12:00 pm. El aforo de las instalaciones proyectadas, en fase funcionamiento se estima en 2.877 personas.



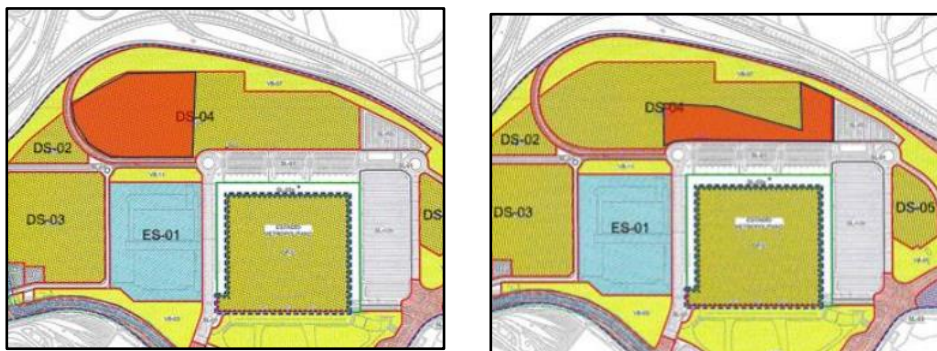
La duración de las obras será de aproximadamente 18 meses.

2. Alternativas

El promotor plantea y evalúa la alternativa de no actuación (0) y dos alternativas (1,2) de actuación.

Respecto a la Alternativa 0, se descarta debido a la naturaleza urbanística y de desarrollo previsto en la Zona, incompatible con la situación actual, Además, implicaría mantener el estado actual de las parcelas, y desde el punto de vista ambiental, supondría implantar un mantenimiento de parcelas sin uso y degradadas en esta zona.

La Alternativa 1 propone ubicar los usos asociados y aparcamiento en superficie en la Zona Norte de la parcela DS-04, aislando los usos asociados del resto de usos que se proponen en la parcela y que no forman parte del presente informe (piscina de surf, rocódromo, pádel y golf) de manera que no haya conexión entre los mismos. Se considera que dificulta los accesos peatonales por la distancia entre ambas zonas, lo que podría incrementar la demanda del vehículo, y la producción de emisiones atmosféricas asociadas. Esta alternativa se ubica en una zona con mayor pendiente y presencia de pies arbóreos que en la Alternativa 2, por lo que el movimiento de tierras y la pérdida de ejemplares arbóreos sería mayor.



Detalle ubicación **Alternativa 1 (Izquierda)** y **Alternativa 2 (Derecha)** en parcela DS-04. Fuente: Documento Ambiental

La Alternativa 2 propone ubicar los usos asociados y aparcamiento en superficie en la zona central y sur de la parcela DS-04, junto a los viarios de acceso principal, integrando los usos asociados con el resto de usos que se proponen en la parcela DS-04 de manera que haya una conexión entre mismos. Además, buscando utilizar las infraestructuras existentes (accesos principales y aparcamientos del Estadio Metropolitano), optimizando los accesos y que la zona de usos asociados tenga un servicio complementario en la parcela DS-04 fácilmente accesible desde el propio estadio.

A la vista de lo anterior, el promotor valora la **Alternativa 2** como la solución más optimizada desde el punto de vista ambiental y la establece como la alternativa seleccionada, dado que mejora la compatibilidad de usos deportivos, comerciales y de restauración, generando necesidades de movilidad menores, que la alternativa 1, reduciendo emisiones atmosféricas en fase de funcionamiento. Además, implica un movimiento de tierras inferior, una afección inferior de ejemplares arbóreos y una mayor reducción del tráfico al facilitar los accesos

3. Impactos ambientales, medidas correctoras y programa de vigilancia ambiental



En el Documento Ambiental se realiza un análisis de los impactos ambientales previstos por el desarrollo del proyecto en la fase de explotación y funcionamiento para la alternativa seleccionada (2). Para todos los impactos evaluados se obtiene una calificación cualitativa, que va desde la no afección a la afección positiva o compatible aplicando las medidas, y no detectando ninguna variable analizada con un valor estimado de afección de carácter moderado o extremo. También se detectan las variables en las que se deben implementar medidas preventivas o correctoras.

Analiza los efectos esperados sobre los factores del medio derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes. Siendo los más significativos por vientos fuertes, olas de calor, nevadas, tormentas, granizo, incendios, movimientos de laderas, o transporte por carretera. Así como la probabilidad de generar incendios debido a la presencia de focos eléctricos y térmicos (cuadros eléctricos distribuidos en la planta y en los equipos), y por la presencia de material con potencial combustible, estando la parcela en una zona con una vulnerabilidad moderada, y que por ello todas las edificaciones contarán con su Plan de Autoprotección sobre Incendios.

El promotor incluye una serie de medidas preventivas, correctoras, y compensatorias para evitar potenciales afecciones al medio, como por ejemplo la monitorización de los consumos de energía en las calefacciones, iluminación pública etc., de manera que se controlen los consumos anormales o informar a los residentes próximos, sobre el período de obras, así como de posibles cortes de carreteras afectadas, si fueran a producirse.

Por último, aporta un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA), diversificando acciones para fase de obra, y acciones destinadas a fase de funcionamiento. El promotor expresa que inicialmente establecerá una base de datos como blanco preoperacional en parámetros relativos a Calidad atmosférica y Acústica, Aguas Superficiales y Subterráneas, Visibilidad y Paisaje, así como Flora y Fauna presente, para valorar el impacto posterior.

PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

Según la Ley 21/2013, la determinación del sometimiento o no a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria debe realizarse en función de los criterios que recoge el Anexo III de dicha Ley, los cuales se basan tanto en las características de los proyectos como en su ubicación y en las características de los potenciales impactos del proyecto en cuestión.

Respecto a las características del proyecto, este contempla la urbanización, de un espacio aproximado de unas 2,3 ha, dentro de la parcela DS-04 de 12,2 ha, incluyendo zonas de acceso, zonas ajardinadas, parking en superficie, edificios de restauración o comerciales. El área objeto de estudio asienta sobre una superficie antropizada, con elementos de relleno, y escasa vegetación y fauna. El uso pretendido potencialmente se adapta a lo requerido urbanísticamente en esta superficie con condición de Área de Ordenación Especial (A.O.E. 00.08 Parque Deportivo del Este), y el PGOU del municipio de Madrid respalda los usos dotacionales y deportivos en el área objeto de proyecto.

En relación con la ubicación, las actuaciones se sitúan al noreste de la zona metropolitana de la ciudad de Madrid a unos 1300 m al oeste del término municipal de Coslada. Concretamente entre las salidas 9A y 9B de la autopista de circunvalación M-40, en el distrito de San Blas, en la que se encuentra también ubicado el Estadio Metropolitano del Atlético de Madrid. El acceso al complejo se realizará a través de la Avenida de Arcentales, al sur; la Avenida de Luis Aragonés, al norte y una calle secundaria que está en el interior del complejo, estando todos urbanizados y operativos.



En el área no se encuentran cercanas zonas de la Red Natura 2000, o espacios protegidos o humedales. Tampoco se ven afectadas Vías Pecuarias. Sin embargo, toda la superficie del proyecto se ubica en los Corredores Ecológicos Vías Verdes Urbanas, la URB 1 (Vía verde de Alcobendas) y la URB 9 (Vía Verde de Coslada), afectando igualmente en su totalidad al BIC denominado Zona Arqueológica de Ciudad Pegaso-O Donell- Cantera del Trapero.

En relación con los impactos del proyecto, destacan en fase de obra como principales impactos a considerar la pérdida de calidad atmosférica y acústica, la generación de RCDs a gestionar, la potencial contaminación sobre suelos y aguas o el incremento de tráfico. En fase de funcionamiento, destaca de nuevo la afección por incremento de tráfico (emisiones, ruido, molestias a los vecinos), el consumo de recursos (especialmente referentes a agua) o la generación de residuos asociada a este tipo de instalaciones.

Además, para la redacción de la presente Resolución se ha tenido en cuenta los siguientes informes:

La Dirección General de Turismo y Hostelería indica que no tiene ninguna observación que realizar.

La Dirección General de Bomberos, especifica que no disponen de competencias para valorar la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o catástrofes. No obstante, señalan, que el Documento Ambiental contempla los contenidos que se establecen en el artículo 45.f. de la Ley 21/2013, relativos a la identificación, descripción, análisis y, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes.

El Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública considera que los efectos o repercusiones ambientales del proyecto han sido valorados por el promotor en el Documento Ambiental. Sin embargo, puntualiza que al estar el planeamiento urbanístico en el ámbito en fase de desarrollo inicial y sin definir en detalle las características constructivas de las actuaciones, que no pueden desarrollar en profundidad los requisitos sanitario-ambientales finales y estos deberán puntualizarse con más detalle en etapas posteriores (Urbanización y Edificación).

No obstante, en base al estudio previo efectuado establece unos requisitos y recomendaciones Sanitario-Ambientales generales que han sido tenidas en cuenta en el presente Informe.

La Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental indica que desde el punto de vista urbanístico y acorde el PGOU vigente para Madrid el uso de la parcela tiene carácter dotacional y deportivo, y está incluida en el Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano. Respecto a la delimitación de áreas acústicas de la ciudad de Madrid, el ámbito se encuentra en un área acústica Tipo C – (sectores del territorio con predominio de suelo terciario recreativo y de espectáculos) y que de acuerdo con los datos del Mapa Estratégico del Ruido de 2021, actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), en el ámbito, como consecuencia del ruido del tráfico.

Establece un condicionado que se refleja en el presente informe. Además, indica que el cálculo del factor verde será realizado **para todo el conjunto de las actuaciones a desarrollar en la parcela DS-04.**

La Dirección General del Agua y Zonas Verdes, manifiesta que no se prevén impactos significativos que afecten a sus competencias.



Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, a la vista de la propuesta técnica del Área de Evaluación Ambiental, elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental y en aplicación del artículo 47 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que determina que el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid decidirá, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y basándose en los criterios recogidos en el Anexo III, si alguno de los proyectos y actividades mencionados en el artículo 7.2 de la Ley 21/2013 deben o no someterse al procedimiento de evaluación de ambiental ordinaria, esta Dirección General:

RESUELVE

Que, a los solos efectos ambientales, con la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas por el promotor y las contenidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, las cuales prevalecerán frente a las anteriores en caso de discrepancia, y sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos competentes en el ejercicio de sus respectivas atribuciones, **no es previsible que la alternativa seleccionada para el proyecto «USOS ASOCIADOS EN LA PARCELA DS-04 DEL AOE 00.08/M PARQUE OLÍMPICO SECTOR OESTE», promovido por el Club Atlético de Madrid S.A.D. en el término municipal de Madrid, tenga efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente**, no considerándose por tanto necesario que sea sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria previsto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, **siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**

1. CONDICIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD.

1.1. Previamente a la ejecución de las obras, se deberá contar con las autorizaciones y/o informes sectoriales favorables que resulten preceptivos, en particular:

- Del Servicio de alcantarillado de la Dirección General de Gestión de Aguas y Zonas Verdes (Ayuntamiento de Madrid) en relación con el sistema de saneamiento y recogida de aguas de los edificios.
- Del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas en cumplimiento de lo recogido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Del Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en relación con el cumplimiento del Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid.
- De la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español respecto a la posible afección al BIC denominado Zona Arqueológica de Ciudad Pegaso-O Donell- Cantera del Trapero.

1.2. Una vez iniciada la actividad:

- Se notificará la puesta en funcionamiento de los equipos de climatización a la Dirección General de Salud Pública (Área de Sanidad Ambiental) en el plazo de un mes, conforme establece el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- Se efectuará una notificación de la puesta en funcionamiento de los equipos de calderas (actividad potencialmente contaminante de la atmósfera) al Área de Calidad Atmosférica.

1.3. De forma previa al comienzo de la actividad se notificará a esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior la fecha de inicio de la actividad, para poder llevar a cabo el seguimiento de las condiciones establecidas en este Informe de Impacto Ambiental.



2. CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO.

- 2.1. En el diseño de los edificios se evitarán materiales generadores de brillo, procurándose acabados mate, texturas y colores similares a los dominantes en la zona en la que se localiza la edificación y buscando la continuidad y armonía del entorno.
- 2.2. Las instalaciones térmicas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria, deben cumplir con las exigencias del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- 2.3. La generación de energía eléctrica renovable en los edificios dotacionales cumplirá con lo establecido en la Sección CTE-HE5, y en el artículo 47 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS. En cuanto al aparcamiento en superficie, al tener más de 1.000m², conforme al artículo 47.2.a., deberán incorporar sistemas de generación de energía eléctrica solar fotovoltaica con una potencia nominal mínima de 10 kW, mediante pérgola fotovoltaica.
- 2.4. Dado el aforo previsto para el Centro de servicios, debe elaborarse un Plan de Autoprotección conforme establece el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia. Dicho plan debe tener en cuenta, entre el resto de factores externos, el efecto y afectación por la presencia del “Estadio Metropolitano” ubicado en sus inmediaciones, por posible efecto dominó de sus riesgos
- 2.5. Según se establece en la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, cuando el titular resulte responsable, se deberán adoptar y ejecutar las medidas necesarias de prevención, de evitación y de reparación de daños medioambientales y sufragar sus costes, cualquiera que sea la cuantía.
- 2.6. En el Proyecto de Construcción se valorarán y presupuestarán tanto las medidas expresadas en el Documento Ambiental como las que se enuncian en el presente Informe de Impacto Ambiental, incluyendo el ajardinamiento y reposición de marras. También se valorarán los costes derivados de la ejecución del plan de vigilancia ambiental, tanto en la fase de construcción como en el periodo funcionamiento de la instalación
- 2.7. Durante toda la fase de obras se contará con un técnico especialista en disciplinas medioambientales, encargado tanto del desarrollo y aplicación de las determinaciones en el Documento Ambiental y en el Programa de Vigilancia Ambiental, como del cumplimiento del condicionado establecido en el presente Informe de Impacto Ambiental.
- 2.8. Se deberá aportar al Ayuntamiento de Madrid un documento específico sobre vegetación y áreas verdes que el proyecto objeto de este IIA generará en conjunto, detallando especies, densidad, sistemas de riego y mantenimiento, etc. Este documento contemplará toda la vegetación que se implantará en el Área de Usos Asociados tanto en edificios (árboles dispersos, cubierta, fachadas, etc.) como el resto de áreas verdes que se prevén generar en esta superficie. Se aportará también plano detalle de la superficie generada para cumplir con el Factor verde. Se detallará ubicación de pies arbóreos de nueva plantación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202943625729384592684**

considerados para la compensación por la zona de aparcamiento, y en general todo elemento vegetal que se vaya a plantar en todas las superficies que contempla este IIA.

3. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y EL CAMBIO CLIMATICO.

- 3.1. Se deberán adoptar las obligaciones especificadas en el artículo 7 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Así como las medidas recogidas en la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad. En particular, lo relativo a eficiencia energética, protección de la calidad del aire, generación de energías renovables, climatización y ventilación.
- 3.2. Con el fin de minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante el transporte de residuos, se planificarán convenientemente los desplazamientos de la maquinaria restringiéndolos a las áreas estrictamente necesarias, y se adecuará la velocidad de circulación de los vehículos en la zona de trabajo y accesos, limitándola a 20 km/h mediante la señalización oportuna. Las operaciones de carga y descarga no se realizarán en condiciones de vientos fuertes, tratando evitar la dispersión de partículas. En caso de ser necesario, se valorará la implantación de medidas adicionales como el establecimiento de pantallas cortavientos u otros sistemas, como riego o pulverización localizada de agua, con el fin de limitar la dispersión de partículas
- 3.3. Toda la maquinaria será sometida a las revisiones periódicas correspondientes y mantenida correctamente conforme a las instrucciones de fabricante, asegurando que mediante este mantenimiento preventivo permanece en correctas condiciones de funcionamiento y que los niveles de emisión de contaminantes se mantienen dentro de unos niveles aceptables.
- 3.4. En el caso en que fuera necesario el uso de grupos electrógenos, estos deberán contar en todo caso con certificación "Fase V".
- 3.5. La iluminación exterior de las instalaciones se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir 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, para lo cual se atenderá a las siguientes prescripciones:
 - Se evitará el uso de lámparas de vapor de mercurio.
 - El tipo de carcasa será cerrada y opaca, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta.
- 3.6. Según informe del Servicio de Evaluación Ambiental, con objeto de minimizar las emisiones contaminantes, se deberán implantar las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecidas en el CTE-HE6 y en el artículo 45.2.c de la OCAS.
- 3.7. En caso de comprobarse durante el seguimiento ambiental en fase de funcionamiento del proyecto, que la huella de carbono del proyecto no se encuentra compensada se establecerán medidas adicionales de mitigación tales como incrementar la superficie a revegetar como compensación a las emisiones de CO₂ o la financiación de proyectos (incluidos los de investigación) de reducción o eliminación de emisiones, remitiéndose memoria a esta Consejería con dicho incremento y las medidas propuestas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202943625729384592684**

4. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

- 4.1. Se cumplirán en todo caso los valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades 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, y el resto de la legislación aplicable, tomándose las medidas que resulten necesarias para el cumplimiento de los niveles establecidos.
- 4.2. Toda maquinaria que esté sujeta a la aplicación del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre deberá cumplir las obligaciones recogidas en dicha normativa.
- 4.3. Durante la ejecución de las obras la maquinaria, equipos y vehículos de transporte, etc., deberán garantizar el cumplimiento de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT). Se deberá emplear maquinaria de bajas emisiones, priorizando maquinaria eléctrica de uso al aire libre.
- 4.4. En fase de explotación, el funcionamiento conjunto de todas las instalaciones del edificio (climatización, etc.) no superarán los límites acústicos establecidos en la OPCAT (artículo 15) para un área acústica tipo c y en el Anexo III del Real Decreto 1367/2007, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En caso necesario, se implantarán las medidas que minimicen las emisiones de ruido y que permitan cumplir dichos límites.
- 4.5. Se realizará la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, dispositivos de escape de gases (ITV) y la utilización de revestimientos elásticos en cajas de volquetes. Se procederá al engrase apropiado y frecuente de vehículos y maquinaria, que dispondrá de sistemas atenuadores de ruido, así como silenciadores y apoyos anti-vibratorios, y estos se mantendrán en buen estado

5. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS Y LAS AGUAS.

- 5.1. Conjuntamente con las operaciones de replanteo de las obras, se delimitará mediante cinta señalizadora su zona de ocupación (donde se incluirán las superficies destinadas a acopios de tierras de excavación y materiales, zonas auxiliares de obra y movimiento de maquinaria), al objeto de que no sea invadido ningún espacio fuera de la zona acotada.
- 5.2. Las zonas donde se almacenen o manipulen los residuos, así como las zonas de carga y descarga y aparcamiento y zonas auxiliares deberán disponer de solera impermeabilizada y sistemas de recogida de efluentes. Para residuos peligrosos deberá ser techada, estanca y con cubeto de retención individual o sistema equivalente, para evitar que se produzca contaminación proveniente de derrames de líquidos o de restos impregnados en dichos materiales. No se almacenarán residuos en zonas no pavimentadas.
- 5.3. Durante la fase de obras, la limpieza, el repostaje y el mantenimiento de vehículos y maquinaria se llevarán a cabo en taller externo autorizado. Sólo se admitirá la realización de dichas tareas in situ, cuando se trate de maquinaria que no pueda circular por vía pública, en cuyo caso, se llevarán a cabo dichas labores en una zona habilitada, que deberá contar con techado, solera impermeabilizada y sistemas de recogida de derrames accidentales.
- 5.4. En cuanto a las aguas sanitarias generadas en los aseos durante las obras, queda prohibido



su vertido directo al terreno (pozos negros). La gestión de esta agua deberá realizarse a través del aseo modular, siendo retiradas periódicamente, mediante gestor autorizado.

- 5.5. Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. El lavado de las canaletas en la zona de obras deberá realizarse sobre superficies impermeabilizadas, haciendo uso de contenedores para residuos inertes forrados de plástico. Los residuos generados por dicha operación serán gestionados como residuos inertes.
- 5.6. Se incorporarán medidas de ahorro de agua (en grifos, inodoros y urinarios), instalándose los dispositivos necesarios.
- 5.7. Respecto al abastecimiento de agua de consumo humano (ACS y AFS), los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir con el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- 5.8. Los efluentes líquidos generados deberán adaptarse a lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento. Conforme al anexo III del Decreto 57/2005 de la Comunidad de Madrid (que modifica los anexos de la Ley 10/1993), se deberá disponer de una arqueta de control de vertidos, ubicada previamente al pozo de arranque de la acometida de la red de alcantarillado, según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (OGUEA).
- 5.9. Cuando por accidente o fallo de funcionamiento de las instalaciones se produjera un vertido que esté prohibido y que pueda originar una situación de emergencia, como fugas de hidrocarburos o cualquier otro tipo de residuos peligrosos, el titular deberá comunicar urgentemente tal circunstancia al órgano gestor del sistema de saneamiento, al Ayuntamiento y a esta Consejería, con objeto de evitar o reducir al mínimo los daños que pudieran producirse.
- 5.10. Conforme al artículo 9 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua (OGUEA) en la Ciudad de Madrid en las zonas en construcción, que impliquen desarrollos urbanos de magnitud superior a 2.500m² habrá de establecerse un Plan de Control de la Erosión que incluya una adecuada gestión de las aguas de escorrentía, de conformidad con lo establecido en los criterios de buenas prácticas que se describen en su Anexo I, de modo que minimice el arrastre incontrolado de materiales y la contaminación de los recursos hídricos.

6. CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

- 6.1. Todos los residuos generados se gestionarán de acuerdo con su naturaleza, según establece la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, con especial interés sobre lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripciones en los registros de transportistas, aplicando igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de tipo inerte, urbanos o peligrosos.
- 6.2. La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se llevará a cabo según lo



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202943625729384592684**

establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, y la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.

- 6.3. Todos los contenedores o sacos industriales que se utilicen en las obras tendrán que estar identificados según el tipo de residuo o residuos que van a contener. Estos contenedores tendrán que estar marcados con su razón social, además del número de inscripción en el registro de transportistas de residuos.
- 6.4. Para la ejecución de rellenos y nivelado de terreno se dará prioridad a la utilización de tierras extraídas en la propia obra. Se prohíbe el depósito en vertedero de RCDs susceptibles de valorizar, que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.
- 6.5. No se abandonarán materiales de construcción, ni residuos de cualquier naturaleza, en el ámbito de la actuación o en su entorno, tanto en fase de obra como anteriores o posteriores. No se crearán escombreras, ni se quemará ningún tipo de residuos. Las zonas afectadas por la obra y colindantes deberán quedar limpias de escombros y restos de tierras no utilizados en la propia obra.
- 6.6. En su caso, para la demolición prevista de un cobertizo existente en el centro de la parcela, se atenderá a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. La gestión será llevada a cabo por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA).

7. CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- 7.1. La vegetación arbórea y arbustiva que, no siendo afectada directamente por las obras, lo pueda ser de manera indirecta, se protegerá con tablones, vallado o cualquier otro sistema que sea efectivo. La protección deberá abarcar como mínimo la superficie ocupada por la proyección de la copa sobre el suelo.
- 7.2. Los extremos de las zanjas excavadas deberán ser cerrados al final de cada jornada y deberán disponer de rampas de escape para evitar que individuos de fauna queden atrapados. En el caso de arquetas o conducciones abiertas, se instalarán rejillas que impidan el acceso de pequeños animales a su interior. En cualquier caso, antes del inicio de los trabajos diarios se observarán estos puntos para detectar individuos que hayan podido caer en la zanja o hayan entrado en la zona de obras. En caso de encontrar alguno, se recogerá y liberará en algún espacio próximo óptimo, en función de la especie encontrada. Igualmente, se dotará a los drenajes transversales y longitudinales permanentes de estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, instalando rampas o similares
- 7.3. Según lo establecido por el Área de Sanidad Ambiental, de la Comunidad de Madrid, se deberán diseñar las zonas verdes e infraestructuras verdes (cubiertas ecológicas, jardines verticales, etc.) de forma que no sean fuente de plagas nocivas para el hombre,



principalmente dípteros (mosquitos).

Con objeto de protección de la salud de la población usuaria, en el diseño de los jardines y viales deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónica y ciprés dado su carácter alérgico. Además, queda prohibido la plantación de *Cortaderia spp.* y *Acacia de albata*.

- 7.4. Las actuaciones en la vegetación de la zona de actuación deberán garantizar el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes. Cualquier actuación sobre el arbolado existente requerirá informe previo favorable de la D.G. de Gestión del Agua y Zonas Verdes.
- 7.5. En la medida de lo posible será propuesto el trasplante de los árboles afectados por la ejecución de la obra. En caso de que el trasplante fuera inviable, con la tramitación de la tala se deberá proponer la compensación del arbolado eliminado cumpliendo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- 7.6. En el espacio libre de parcela, relativo a drenaje, se tendrá en cuenta la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos que promueve los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) reduciendo la superficie pavimentada y reproduciendo, en la manera más fiel posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización.

8. SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la realización de los controles necesarios en los que se garantice el cumplimiento de cada una de las medidas de protección y corrección contempladas en el documento ambiental y en el presente Informe de Impacto Ambiental. Para ello, al contenido del plan de vigilancia establecido en la documentación deberán añadirse los siguientes controles y actuaciones:

- Se incorporará un Plan de Gestión de Plagas al Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental tanto en la fase de obras, como en la de funcionamiento, conforme establece el área de Sanidad Ambiental en su informe. Todos los avisos/incidencias serán coordinados con el Departamento de Control de Vectores del Ayuntamiento de Madrid.
- Mantenimiento periódico del pavimento que garantice su estanqueidad, en la zona de instalaciones auxiliares y almacenamiento de residuos.
- Control continuo de las condiciones de almacenamiento y gestión de los residuos (peligrosos y no peligrosos), con su oportuna documentación y de las entregas a gestor autorizado.
- Durante la fase de funcionamiento, se comprobará con la periodicidad que establezca el Ayuntamiento de Madrid el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica y en el resto de la legislación aplicable. En caso de superarse los niveles de ruido establecidos, deberán adoptarse cuantas medidas sean necesarias para su cumplimiento, en coordinación con el Ayuntamiento.
- Se deberá realizar un seguimiento, con frecuencia al menos semestral, para comprobar el correcto funcionamiento de la arqueta de control de vertidos.
- Seguimiento continuo del estado de la plantaciones efectuadas y control de riegos y cuidados a la vegetación.



- Se hará un control y seguimiento documentado de la aparición de elementos del Patrimonio Histórico-Artístico, y acciones destinadas a su protección y preservación.

Elaboración de un registro en el que figuren los resultados de la ejecución del programa de vigilancia ambiental, con especial atención a las medidas preventivas y correctoras adoptadas y la frecuencia con las que se aplican, así como de un registro de incidencias en el que se describan las situaciones en las que se produzcan accidentes o hechos inesperados. Se analizarán las causas y el origen de dichas incidencias, su repercusión medioambiental y se hará una valoración de la eficacia de los sistemas de detección y recogida que en cada caso hubieran intervenido.

Los controles externos en inmisión de contaminantes atmosféricos, ruido, analíticas de suelos o aguas subterráneas o residuales (planificación del control, toma de muestras, medidas de parámetros “in situ” y emisión de informes) deberán realizarse por una Entidad de Inspección acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) o por una Entidad de Acreditación firmante de los Acuerdos de Reconocimiento Mutuo establecidos a nivel internacional entre entidades de acreditación, en el ámbito correspondiente. Siempre que exista Laboratorio de Ensayo acreditado para ello, los ensayos de todos los parámetros a determinar, salvo los medidos “in situ”, deberán realizarse en Laboratorios de Ensayo acreditados por la ENAC o por una Entidad de Acreditación firmante de los Acuerdos de Reconocimiento Mutuo anteriormente citados.

El promotor de la actuación elaborará anualmente un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Informe de Impacto Ambiental, en los que se incluya un listado de comprobación de las medidas previstas en el Programa de Vigilancia Ambiental, así como toda la información que se considere necesaria sobre su ejecución y sobre el estado del medio ambiente y la posible producción de impactos residuales tras la implantación del proyecto. El primer informe se elaborará en el plazo máximo de tres meses desde el comienzo de la actividad, el segundo informe se remitirá en el plazo máximo de un año y tres meses desde su comienzo. Dichos informes, junto con el Programa de Vigilancia Ambiental, se remitirán al Ayuntamiento de Madrid (órgano sustantivo) y a la Subdirección General de Inspección y Disciplina Ambiental. El resto de informes quedarán en la instalación a disposición de las autoridades competentes.

Para verificar el cumplimiento de las anteriores determinaciones, esta Consejería podrá recabar la información y realizar las comprobaciones que considere necesarias, así como formular las especificaciones adicionales que resulten oportunas.

Esta Resolución se emite a efectos de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se formula sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir con la normativa aplicable y de contar con las autorizaciones de los distintos órganos competentes en ejercicio de sus respectivas atribuciones, por lo que no implica, presupone o sustituye a ninguna de las autorizaciones o licencias que hubieran de otorgar aquellos.

En aplicación de lo establecido en el artículo séptimo de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si hubieran transcurrido cinco años desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y no se hubiera producido la autorización del proyecto examinado. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia del Informe de Impacto Ambiental antes de que transcurra dicho plazo, debiendo justificar la inexistencia de cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental.

De conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del



Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la eficacia de la presente Resolución queda demorada al día siguiente al de su publicación. Transcurrido un plazo de tres meses sin que la publicación se haya producido por causas imputables al promotor, esta Resolución no tendrá eficacia.

Según lo señalado en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, el Informe de Impacto Ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma
LA DIRECTORA GENERAL DE
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA
CIRCULAR



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202943625729384592684**

**S.G de Licencias de la D.G. de la Edificación
(Ayuntamiento de Madrid)**