

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46**RIVAS-VACIAMADRID****URBANISMO**

A los efectos establecidos en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que con fecha 31 de octubre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de Aprobación definitiva del Plan Especial en Avda. Levante 97-Parcela 22 ZUOP 7 “Campillo de San Isidro”, del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

Dicho acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que contra el mismo cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia en Madrid en plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

A los efectos prevenidos en el mismo artículo, se hace público que con fecha 19 de diciembre de 2018, se procedió a depositar en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio una copia del Plan Especial en Avda. Levante 97-Parcela 22 ZUOP 7 “Campillo de San Isidro”, junto con copia diligenciada del expediente tramitado para su aprobación, publicándose, en cumplimiento de lo preceptuado en el citado artículo 66.1, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, texto íntegro de las (ordenanzas/o/ del articulado) del referido Plan.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA PARCELA 22
DEL ZUOP 7 “CAMPILLO DE SAN ISIDRO” DEL PGOU
DE RIVAS-VACIAMADRID (MADRID)**

SEPTIEMBRE 2017

1. *Objeto del Plan Especial*

El objeto del Plan Especial que desarrolla el presente documento es justificar la mejora de la parcela 22 del suelo urbano ZUOP 7-“Campillo de San Isidro”, con el fin de aumentar el número de viviendas de dicha parcela y redistribuirlas en base a sus usos, todo ello de acuerdo al PGOU de Rivas-Vaciamadrid.

La conveniencia y oportunidad de dicho instrumento de planeamiento se justifica por la necesidad de modificar y mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida en el Estudio de Detalle de las Parcelas 21 y 22, tal como contempla la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, el propio PGOU de Rivas-Vaciamadrid en el artículo 133.5 de las Normas Urbanísticas, dice textualmente: “... se contempla la posibilidad de aumentar el número máximo de viviendas previstas manteniendo inalterable la edificabilidad máxima permitidas”, como es nuestro caso, en base a favorecer políticas sociales de protección de grupos específicos (juventud, mayores, familias monoparentales, etc.) en materia de vivienda... buscando soluciones de vivienda más pequeñas, cumpliendo una serie de condiciones que posteriormente se describirá.

Es por ello que, atendiendo a la situación de la manzana dentro del municipio en un suelo urbano consolidado residencial y lindando con una de las avenidas principales, puede producirse el incremento de viviendas y de volumen que se van a describir en los siguientes puntos.

2. *Antecedentes*

Como antecedente, este Plan Especial tiene una serie de instrumentos de planeamiento previos al aquí presente, en los que se otorga y modifica sucesivamente la ordenación del sector al que pertenece la manzana de actuación y que se exponen en orden cronológico:

- Plan Parcial del Sector 6, aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1996, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana del año 1993.
- Modificación puntual n.º 1 del Plan Parcial, aprobado con fecha de 2 de junio de 1998.

- Proyecto de compensación del Sector 6, aprobado definitivamente el 30 de octubre de 1998.
- Modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial, aprobado con fecha de 30 de noviembre de 1999.
- Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, aprobado con fecha 18 de marzo de 2004, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid con fecha 22 de abril 2.004.
- Estudio de Detalle sobre las manzanas 21 y 22 de la ZUOP 7 “Campillo de San Isidro” aprobado definitivamente en fecha 20 de octubre de 2005.

Dicho Plan Especial deberá dar cumplimiento en todo momento a la siguiente legislación que le es de aplicación:

- Texto Refundido RDL 7/2015, del TRLSyDU.
- Ley 9/2001, aprobada el 17 de julio de 2000, del Suelo de la C.A.M., y sus posteriores modificaciones.
- Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, aprobado con fecha 18 de marzo de 2004.

Tanto la ley 9/2001, del suelo de la CAM. en sus art. 50 y 51, como el PGOU de Rivas-Vaciamadrid en el artículo 62, establecen respecto a los planes especiales el contenido sustantivo y la documentación de los que deben constar:

- Determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de actuación.
- Determinaciones propias del plan parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del plan general.
- Documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, si procediera, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

De acuerdo pues con todo lo anteriormente señalado y con el Reglamento de Planeamiento en sus Art. 83 al 85, la presente Memoria se estructura dando satisfacción a las determinaciones fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

3. Situación actual y descripción de la parcela

La parcela de actuación se encuentra situada en el sur del término municipal, concretamente en la ZUOP 7 “Campillo de San Isidro” del actual Plan General (anteriormente denominado sector 6). El Plan General clasifica este suelo como urbano y a la parcela en cuestión como “Subzona “b”: Actividad de Centralidad”.

Efectuada una reciente medición topográfica, la Parcela M22 tiene una superficie de 4.538,29 m² y forma rectangular, siendo sus linderos:

- Al Oeste, con la avenida de Levante, en línea recta de 70.81 m.
- Al Sur, con la calle Miralrío, en línea recta de 64.14 m.
- Al Este, con la calle Lago Constanza, en línea recta de 70.70 m.
- Al Norte, con la Parcela 22’, en línea recta de 64.14 m.

Cabe destacar que la descripción anterior no coincide con la Catastral ni con la Cédula Urbanística; en el primer caso, se deberá efectuar una modificación catastral, y en el segundo, la Cédula Urbanística resultante de este Plan Especial reflejará la situación real de la parcela en cuestión.

Referencia Catastral: 6645902VK5664N0001BF.

4. Topografía

En cuanto a la topografía destacar el desnivel existente en las alineaciones, sentido ascendente Sur-Norte; así tenemos un desnivel de 1.5 m en la calle Lago Constanza, 3.0 m en la calle Miralrío y 3.00 en la avenida de Levante, todo ello nos genera un desnivel diagonal Norte-Sur de 4.50 m que utilizamos para minimizar el impacto de la propuesta de nuevas alturas.

5. Determinaciones del planeamiento vigente

5.1. Plan general vigente: El planeamiento urbanístico de carácter general, donde se enmarca el ámbito objeto del Plan Especial, está definido por el plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, aprobado definitivamente, según establece el Art. 61 de la

Ley 9/2001, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en fecha 18 de marzo de 2004, según resolución de 29 de marzo del 2004 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad autónoma de Madrid.

Dicho PGOU, clasifica a la parcela objeto de esta actuación como “, incluida en la zona urbana con ordenación pormenorizada ZUOP 7 “Campillo de San Isidro”, y define las actuales determinaciones para el uso residencial colectivo (Subzona a, grado 1), que va a ser el uso predominante:

a) Artículo 141. Zona 7. Campillo de San Isidro. Subzona “a”.

Condiciones de parcela:

- Parcela mínima: Superficie mínima 1.000 m². La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m.
- Parcelaciones permitidas: Las que abarcando una manzana completa, cumplan con las condiciones de parcela mínima.

Condiciones de edificabilidad.

- Según plano adjunto.
- No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m² del espacio bajo cubierta, ni las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

Condiciones de volumen.

- La ocupación máxima permitida es la que resulte de aplicar retranqueos.
- El número máximo de plantas sobre rasante será de cinco (baja más cuatro) y un ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada.
- Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computando a efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m.

Condiciones de posición de la edificación.

- Sin retranqueo establecido a alineación oficial, teniendo que retranquearse H/2 (mínimo 3 m.) a resto de linderos.

Condiciones de los usos.

- Uso característico: Residencial.
- Usos compatibles:
 - Comercial en planta baja.
 - Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.
 - Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
 - Dotacional en planta baja.
 - Garaje-aparcamiento.
 - Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.

b) Ficha de ordenación de Campillo de San Isidro.

— Parámetros básicos:

- Superficie total del sector: 420.997 m².
- Uso característico: Residencial.
- Número de viviendas: 1.363.
- Superficie edificable: 171.438 m².

c) Plano anejo a la zona de ordenación ZOUOP. 07.

Asigna a las manzanas 21 (5.766 m² de superficie) y 22 (4.287 m² de superficie), de manera conjunta, una edificabilidad de 36.000 m² y un total de 170 viviendas.

5.2. Estudio de detalle sobre las manzanas 21 y 22: La edificabilidad y número de viviendas asignadas a ambas parcelas por el Plan General fueron repartidas mediante Estudio de Detalle sobre las parcelas, aprobado definitivamente el 20 de octubre de 2005.

En dicho Estudio de Detalle se le asignaban a la manzana 22 los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: 17.000 m².
- Número de viviendas: 24.
- Uso característico: Actividad de centralidad.

ESTADO ACTUAL	SUP. PARCELA	USO	EDIFICAB.	VIVIENDAS	ALTURA
Parcela 22	4.287,00	Actividad Centralidad	17.000	24	B+4+AT (16.00m)

6. Justificación y descripción de la propuesta de ordenación

Objetivos de la ordenación:

1. El objetivo del presente documento es aumentar el número de viviendas con el fin de materializar la edificabilidad de la manzana 22 en uso residencial, cuya proporción actual es ilógica, al salir una media de 708 m² edificables por vivienda.

El cálculo para el aumento de viviendas, así como al régimen que se destina se realiza teniendo en cuenta los siguientes criterios al amparo del articulado del PGOU de Rivas-Vaciamadrid:

- Artículo 133 del Plan General: El incremento máximo de viviendas se establece en un 13% de las previstas por el Plan para cada Sector.
- Decreto 74/2009, Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid: sobre suelo residencial libre se podrá destinar viviendas en cualquier régimen de protección, ya sea precio básico o limitado.

2. Se zonifica la parcela con el fin de ordenar volumétricamente las diferentes tipologías de viviendas resultantes: vivienda libre y vivienda con protección pública para venta de precio limitado.

Justificación:

La propuesta de este Plan Especial cumple las funciones reflejadas en el Art. 50 de la LSCM; así, el planteamiento propuesto, es compatible con la ordenación estructurante del ZUOP en cuanto a modelo de ocupación, utilización del suelo y estructura urbana, ya que al tratarse de un área de reparto consolidada no se altera la clasificación del suelo, el sistema de redes públicas, ni los usos y edificabilidades que no se varían.

Tal como indica la ficha de ordenación del Plan General el número de viviendas asignadas al sector 6 es de 1.363, siendo la manzana 22 la única manzana sin edificar de todo el sector. Aplicando el incremento del 13% que permite el artículo 133 Plan General, podríamos aumentar el número de viviendas hasta un máximo de 177 unidades más.

Teniendo en cuenta la superficie de la manzana dicho aumento resultaría excesivo, por lo que haciendo un cálculo de lo realmente tiene cabida se asigna un incremento de 160 viviendas que, con las 24 iniciales, dan un resultado total para toda la manzana de 184 viviendas.

Por otro lado, al amparo del artículo 133.5 del PGOU Rivas-Vaciamadrid, y al tratarse de conversión a vivienda libre, dicho incremento del número de viviendas (160) es 50% vivienda libre, 25% vivienda protegida VPPL en régimen de venta y 25% vivienda protegida VPPL en régimen de alquiler, bien sea alquiler o alquiler con opción compra.

La redistribución de edificabilidad se realiza de acuerdo a criterios comerciales y de cabida en la parcela.

El siguiente cuadro desglosa la propuesta:

PROPUESTA PLAN ESPECIAL		SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	UNIDADES	USO	MEDIA VIVIENDA
M22	LIBRE	4.538,29	10.605,00	104	SUBZONA A: Residencial	101,97
	VPPL		6.395,00	80		79,94
			17.000,00	184		

7. Normas urbanísticas de la propuesta

Este Plan Especial mantiene todas las condiciones y parámetros especificados en el artículo 141 del Plan General de Ordenación Urbana, a excepción de los siguientes puntos, modificados para conseguir una mejor ordenación pormenorizada:

En las condiciones de volumen, se aumenta el número de plantas como descrito en el capítulo de topografía. Dicho aumento de altura se produce para dar cabida a la edificabilidad existente en la parcela.

El número máximo de plantas sobre rasante será de seis (baja más cinco) y un ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada (19.00 m) y siete (baja más seis) y un ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada (22.00 m).

Por otro lado, los edificios a construir resultado del incremento de viviendas descrito, deberán incorporar instalaciones de uso social-comunitario del tipo lavandería, salón de usos múltiples o cualquier otro que se ajuste a los fines previstos de políticas sociales en materia de vivienda antes descritos.

8. Descripción de la parcela resultante del plan especial

Una vez aprobado este Plan Especial la parcela tendrá la siguiente descripción:

Parcela 22:

- Descripción: parcela en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro de la ZUOP 7 “Campillo de San Isidro”, de forma rectangular con una superficie de cuatro mil quinientos treinta y ocho con veintinueve metros cuadrados (4.538,29 m²), que linda: al Norte en línea recta de 64,14 metros con la parcela 22”; al Sur en línea recta de 64,14 metros con la calle Miralrío; al Este en línea recta de 70,70 metros con la calle Lago Constanza y al Oeste en línea recta de 70,81 metros con la calle Avenida de Levante.
- Superficie: 4.538,29 m².
- Ordenanza: subzona “a”. Residencial.
- Parcela MÍNIMA: 1.000 m².
- Ocupación máxima: de acuerdo al área de movimiento.
- Edificabilidad máxima: 17.000,00 m².
- Altura máxima edificable: VI + Ático retranqueado (19.00 m) y VII + Ático retranqueado (22.00 m).
- Uso característico: Residencial colectivo Libre y VPPL.
- Número de viviendas: 104 Viviendas Libres y 80 Viviendas VPPL.

9. Refundido del artículo 141 del PGOU Rivas-Vaciamadrid

Artículo 141. Zona 7.—Campillo de San Isidro.

Ámbito y tipología.

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 6 del anterior P.G.O.U.

2. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar agrupada, con enclaves aislados de vivienda colectiva, algunas parcelas de uso comercial y otras de uso mixto.

Condiciones de las subzonas.

1. Se establecen tres subzonas; una que incluye las parcelas de uso residencial, otra las que compatibilizan este uso con el comercial y los dotacionales, y la tercera se refiere a las parcelas que se destinan al uso comercial.

Subzona a: Residencial

Grados.

La ordenanza contempla dos grados, función de la distinta tipología edificatoria, que no podrán coexistir en una misma manzana, salvo que se autorice mediante la aprobación de un Estudio de Detalle:

- Grado 1: Áreas de vivienda colectiva.
- Grado 2: Áreas de vivienda unifamiliar agrupada.

Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima:
 - Grado 1: Superficie mínima 1.000 m².
 - Grado 2: La fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos: Frente mínimo 6 m. Superficie mínima 175 m². La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m.
2. Parcelaciones permitidas:
 - Grado 1: Las que abarcando una manzana completa, cumplan con las condiciones de parcela mínima.
 - Grado 2: Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima:
 - Permitan el pareamiento de todas las viviendas pareadas previstas (en tipología pareada).
 - Estén fraccionadas de forma que los 2/3 queden adscritos al uso de vivienda, siendo de dominio y uso privado; mientras que el tercio restante sea de uso comunal y propiedad mancomunada.

Condiciones de edificabilidad.

1. Para todos los grados: según plano adjunto.
2. Grado 2: No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m². del espacio bajo cubierta, ni las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

Densidad máxima de viviendas.

- Grado 1: Según plano adjunto.
- Grado 2: Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.

Condiciones de volumen.

1. Para todos los grados: La ocupación máxima permitida es la que resulte de aplicar retranqueos.
2. Grados:
 - Grado 1: El número máximo de plantas sobre rasante será de cinco (baja más cuatro) y un ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada.
 - Grado 2: Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7 m a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto más desfavorable. La altura máxima de coronación será de 10,5 m, medidos de igual forma.
3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computando a efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m².

Condiciones de posición de la edificación.

- Grado 1: Sin retranqueo establecido a alineación oficial, teniendo que retranquearse H/2 (mínimo 3 m) a resto de linderos.
- Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.
 - A frente 3,00 m.
 - A linderos laterales 3,00 m (excepto en el caso de hilera).
 - A lindero trasero 4,00 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación colindante sea medianera.
- En caso de actuación conjunta sobre parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario, cuando exista acuerdo entre propietarios y compromiso de ejecución simultánea.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle en soluciones de vivienda pareada, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 4,5 m.

Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- Los huecos en fachadas paralelas a la medianería, sobre la que se adosa, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, distarán del lindero medianero una distancia mínima de $H/2$, siendo H la altura de coronación del paño en que abra el hueco. En todo caso se respetará una distancia mínima de 2 m.
- Los muros medianeros al descubierto se construirán del mismo material que la fachada.
- Las hileras o agrupaciones no podrán imponer condiciones de medianeras a las parcelas colindantes exteriores a su ámbito, debiendo respetar la separación a linderos laterales. El espacio del retranqueo lateral sólo podrá ocuparse con edificación cuando exista autorización expresa de los propietarios de parcelas colindantes, que se considerará otorgada cuando quede anotada en el Registro de la Propiedad.

Otras condiciones:

Grado 2:

- El desarrollo de viviendas en hilera o pareadas requerirá siempre un proyecto unitario.
Los espacios libres mancomunados se destinarán a jardines y usos deportivos, quedando prohibido el aparcamiento sobre rasante.

Condiciones de los usos.

1. Uso característico: Residencial.
 2. Usos compatibles:
- Grado 1: Comercial en planta baja.
 - Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.
 - Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
 - Dotacional en planta baja.
 - Garaje-aparcamiento.
 - Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.
 - Grado 2: Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.
 - Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.
 - Dotacional en situación de edificio exclusivo, con autorización notarial de los colindantes.
 - Garaje-aparcamiento.

Subzona b: Centralidad

Ámbito de aplicación.

1. Pertenecen a esta subzona los terrenos indicados en los planos.
2. Las áreas de centralidad son espacios complejos en los que se compatibilizan los usos residenciales con los comerciales y dotacionales.

Todas las condiciones.

Las manzanas pertenecientes a esta subzona se ordenarán por medio de un Estudio de Detalle en el que quedarán fijadas las parcelas residenciales y las que se destinen a comercial, dotacional u oficinas.

Las condiciones de aplicación serán: la de la subzona a para el primer caso y la de la subzona c para el segundo.

Condiciones particulares de la Parcela 22.

Grados.

- Grado 1: Áreas de vivienda colectiva.

Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima:
 - Grado 1: Superficie mínima 1.000 m².
2. Parcelaciones permitidas:
 - Grado 1: Las que abarcando una manzana completa, cumplan con las condiciones de parcela mínima.

Condiciones de edificabilidad.

1. Edificabilidad máxima: 17.000 m².
 - Vivienda colectiva libre: 10.605,00m².
 - Vivienda Protegida VPPL: 6.395,00 m².

Densidad máxima de viviendas.

- Número máximo de viviendas: 184.
 - Vivienda colectiva libre: 104.
 - Vivienda Protegida VPPL: 80.

Condiciones de volumen.

La ocupación máxima permitida queda definida por el área de movimiento.

2. El número máximo de plantas sobre rasante será de seis (baja más cinco) y un ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada y siete (baja más seis) y un ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada, de acuerdo a los planos adjuntos.

3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computando a efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m².

Condiciones de posición de la edificación.

- La posición de la edificación queda definida por el área de movimiento.

Condiciones de los usos.

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:
 - Grado 1:
 - Comercial en planta baja.
 - Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.
 - Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
 - Dotacional en planta baja.
 - Garaje-aparcamiento.
 - Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.

Subzona c: Comercial

Condiciones de parcela.

1. La parcela mínima es la existente prohibiéndose las parcelaciones.

Condiciones de edificabilidad.

- Sobre cada parcela se podrá construir como máximo 1 m²/m² sobre rasante.

Condiciones de volumen.

1. La ocupación máxima será del 70%, manteniendo un retranqueo de H/2, con un mínimo de 3 m, a parcelas colindantes de uso residencial.
2. Se podrán levantar 3 plantas (once metros a cornisa).

Otras condiciones.

- Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación sobre rasante, en el interior de la parcela.

Condiciones de los usos.

1. Uso característico: Comercial.
2. Usos compatibles:
 - Oficinas.
 - Sanitario.
 - Deportivo.

- Dotacional.
- Garaje-aparcamiento.

13.5. Medidas generales de protección del medio ambiente. Este anejo refleja los criterios donde se asegurará el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras indicadas por el Punto 4.2 del Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid en fecha 23 de julio de 2018.

En esta línea se aportan, como texto a incluir y ampliar en los apartados de mismo nombre del Plan Especial de Mejora de la Parcela 22 del ZUOP 7 “Campillo de San Isidro” aprobado inicialmente en fecha 19 de octubre de 2018 por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, los siguientes aspectos normativos:

9. Normas urbanísticas de la propuesta

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

A la vista del Informe del Canal de Isabel II, como Ente gestor de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid, se señala lo siguiente:

- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el caudal medio de aguas negras que genera la Parcela 22 de la ZOUP 7 “Campillo de San Isidro” es de 129,2 m³/día.

En la actualidad, los vertidos del municipio de Rivas-Vaciamadrid son tratados en el Sistema de Depuración Madrid, gestionado por el Canal de Isabel II S.A. y una vez consultados los Servicios Técnicos de Depuración del Canal de Isabel II S.A., estos solicitaron que el vertido del Plan. Especial de Reforma Interior de la Parcela 22 de la ZOUP 7 “Campillo de San Isidro” fuera tratado en las depuradoras del Sistema de Saneamiento Madrid, obteniendo autorización de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid para el tratamiento del vertido de agua residual, con caudal de vertido previsto de 129,2 m³/día, en las depuradoras del Sistema de Saneamiento de Madrid.

- Respecto a la red de saneamiento:

La red de saneamiento interior del ámbito se conectará a la red de alcantarillado existente, de tipología unitaria, por lo que la conexión del ámbito a la red será de tipo unitaria.

Con esta tipología de red/conexión no se podrá incorporar a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas al Canal de Isabel II S.A., un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Si fuera necesario la ejecución de nueva red de alcantarillado, dicho proyecto deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016) y presentarlo al Área de Construcción de Redes de Saneamiento del Canal para su Conformidad Técnica.

En caso contrario, la contratación de las acometidas de alcantarillado se realizará a través de cualquier oficina de Atención al Cliente del Canal de Isabel II S.A.

En el supuesto de ser necesaria la redacción del proyecto, para la obtención de la información sobre la red de alcantarillado existente en la zona del ámbito, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Cartografía y GIS del Canal de Isabel II S.A.

- Condicionantes para el inicio de las obras:

En caso de estar prevista la ejecución de alguna conducción, ya sea de abastecimiento o alcantarillado, el inicio de las obras quedará condicionado a la suscripción de las correspondientes Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en el proyecto de abastecimiento y saneamiento, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A., no se reconocerán aquellas

unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de los Convenios de Conformidad Técnica.

— Condicionantes para la recepción de la red:

En el caso de haber ejecutado nueva red, tanto la recepción como la conexión de éstas al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para asegurar un correcto abastecimiento y saneamiento del Plan Especial de Reforma Interior de la Parcela 22 de la ZOUP 7 “Campillo de San Isidro”.

2. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito:

— Respecto de la Zonificación acústica:

La reordenación no altera sustancialmente las condiciones acústicas en el ámbito. El ámbito se considera con un uso residencial (tipo de área acústica a) y como zona urbanizada existente.

— Respecto del Estudio Acústico:

Las situaciones acústicas en los estados pre-operacional y post-operacional en el ámbito son muy similares, pues las fuentes de ruido no varían significativamente. Las situaciones acústicas se han calculado utilizando un modelo de predicción. De los mapas de ruido en la situación pre-operacional se deduce:

- Dentro del ámbito, en los periodos día y tarde los niveles de ruido no superan los 65 dBA y en periodo nocturno no superan los 55 dBA.
- De los mapas de ruido en la situación post-operacional se deduce:
- En los periodos día y tarde los niveles de ruido, calculados a 4 metros, en las tres fachadas que lindan con viario son como mínimo de 65 dBA. En periodo nocturno, el nivel de ruido en fachada es como mínimo de 55 dBA. La fachada que limita con el centro comercial presenta niveles de ruido más favorables.

— Respecto de las medidas correctoras y las condiciones acústicas del ámbito.

No se incluyen medidas correctoras acústicas, si bien, se recomienda que el proyecto constructivo incluya un estudio específico de aislamiento de fachada según el Documento Básico de protección frente al ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación (CTE).

— En relación con la fachada que linda con el centro comercial:

Se han localizado un total de 7 equipos de climatización en la azotea del edificio contiguo a la parcela, cada uno de ellos con un nivel de potencia acústica de 74 dB(A). Según el Estudio acústico, estos equipos industriales apenas tienen efecto acústico sobre la parcela en la actualidad, ya que se encuentran a una altura de 9 metros y apantallados por el propio edificio comercial.

No obstante, se efectuará un estudio acústico específico en altura, en la fachada colindante al centro comercial, puesto que el edificio de viviendas superará ampliamente los 9 metros de altura.

Se aplicará 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.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo 11 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

3. Calidad de los suelos.

Se han detectado diferentes puntos de vertido de escombros y abandono de materiales de construcción en la parcela, por lo que deberá procederse a la retirada de la totalidad de los vertidos incontrolados y materiales abandonados existentes. Previamente a su retirada y con el objetivo de su adecuada gestión, los residuos deberán ser caracterizados.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los art. 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

4. Condiciones para las zonas verdes y arbolado.

Se estará a las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Para las nuevas plantaciones se considera necesario que se alternen diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, con preferencia por especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos. Se limitará en lo posible la superficie a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos.

Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas como plátano, olivo o arizónicas.

Rivas-Vaciamadrid, a 20 de diciembre de 2018.—El alcalde-presidente, Pedro del Cura Sánchez.

(02/3.242/19)

