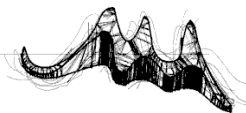


PLAN ESPECIAL

DE PROTECCIÓN EN PARCELAS SITUADAS

EN LA CALLE TRIANA Nº 3 Y 5, Y CALLE ITALICA Nº 4.

Distrito Municipal 05- Chamartín. Barrio “Nueva España”



A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETO Y FINALIDAD

- 2.1. Objeto del P.E.
- 2.2. Finalidad del P.E.

3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

- 3.1. Fincas existentes actuales. Estructura de la propiedad
- 3.2. Estado actual de los edificios existentes
- 3.3. Levantamiento topográfico
 - 3.3.1. Finca 3.607 (parcela A)
 - 3.3.2. Finca 16.142 (parcela B)

4. REGULACIÓN URBANÍSTICA

- 4.1. Condiciones urbanísticas
- 4.2. Catalogación
- 4.3. Normativa de aplicación

5. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.E.

- 5.1. Descripción de la propuesta
 - 5.1.1. Fincas matrices
 - 5.1.2. Finca agrupada
 - 5.1.3. Parcelas resultantes

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

7. ALCANCE Y CONVENIENCIA

8. ANÁLISIS DE IMPACTOS

9. TRÁFICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 10.1. Solvencia y garantía
 - 10.1.1. Consideraciones generales
 - 10.1.2. Evaluación económica de la propuesta

- 10.1.3. Soporte económico y financiero
- 10.2. Conclusiones

11. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

12. DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN ESPECIAL

- 12.1. Memoria
- 12.2. Normas Urbanísticas
- 12.3. Documentación Gráfica
- 12.4. Anexos

B. NORMAS URBANÍSTICAS

RÉGIMEN DE OBRAS Y USOS

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

(PI). PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI 1. Situación. Escala 1/500
- PI 2. Delimitación del ámbito de actuación. Escala 1/200
- PI 3. Ortofoto (fotografía aérea). Escala 1/500
- PI 4. Determinaciones del P. G, vigente (ordenación y gestión).
- PI 5. Determinaciones del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias"
- PI 6. Levantamiento topográfico.
- PI 7. Estado Actual. Plantas. Escala 1:200
- PI 8. Estado Actual. Alzados. Escala 1:200
- PI 9. Reportaje fotográfico

(PO). PLANOS DE PROPUESTA Y ORDENACIÓN

- PO 1. Fincas aportadas. Escala 1:200
- PO 2. Parcelación propuesta. Escala 1:200
- PO 3. Ordenación del ámbito. Escala 1/200

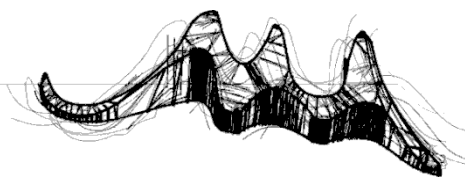
(PJ). PLANOS DE JUSTIFICACIÓN

- PJ. 1. Planos Justificación. Tipología de vivienda. Usos. Escala 1/500
- PJ. 2. Planos Justificación. Asignación de modelos edificatorios. Escala 1/500
- PJ. 3. Planos Justificación. Protección de la edificación. Escala 1/500
- PJ. 4. Planos Justificación. Vista aérea de la Colonia
- PJ. 5. Planos Justificación. Alzados a las calles circundantes
- PJ. 6. Planos Justificación. Comparativa normativa

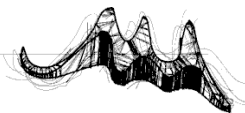
D. ANEXOS

- 1. ANEXO 1.** Situación patrimonial. Nota registral simple
- 2. ANEXO 2.** Antecedentes Administrativos. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997
- 3. ANEXO 3.** Documento ambiental estratégico simplificado.

MANZANARES
arquitectos



MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN EN PARCELAS SITUADAS
EN LA CALLE TRIANA Nº 3 Y 5, Y CALLE ITALICA Nº 4.
Distrito Municipal 05- Chamartín. Barrio “Nueva España”**

1. INTRODUCCIÓN

El encargo para la formulación del presente Plan Especial en la calle Triana nº 3-5 y calle Itálica nº 4 en Madrid, se realiza, en su calidad de promotor por la Entidad PREDIOS DE TRIANA S.L. con NIF B88218789 y domicilio social en la calle Bravo murillo 54, 28003 perteneciente al término municipal de Madrid (Madrid).

El autor del Plan Especial es MANZANARES ARQUITECTOS, SLP, con Nº70468 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y referencia en la calle Triana Nº53.

2. OBJETO Y FINALIDAD

2.1. Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene por objeto la agrupación y posterior segregación en siete (7) parcelas de las dos (2) fincas situadas en la calle Triana número 3 y en la calle Triana número 5 con la finalidad de establecer una parcelación más acorde con la morfología de las existentes en la Colonia, admitiendo unas edificaciones con un volumen más racional que el obtenido por aplicación de la normativa actual.

2.2. Finalidad del Plan Especial

La Colonia Las Magnolias, según se desprende del análisis del plano “PJ 01 - Tipología de vivienda” en el plano que se adjunta al presente documento, está conformada básicamente por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en agrupación o adosadas.

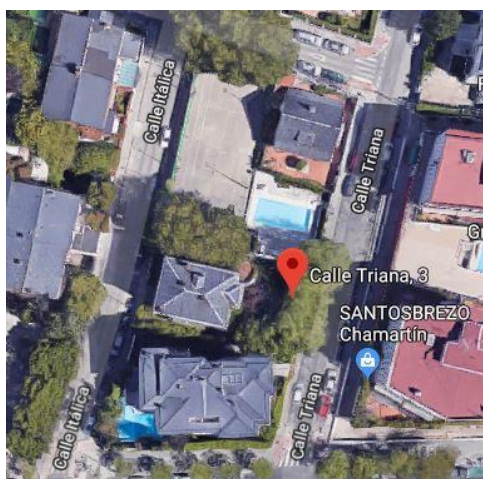
Es, por tanto, finalidad de este Plan Especial la futura construcción de siete viviendas unifamiliares de forma que se recupera una de las tipologías predominantes en la colonia, optándose por una opción de agrupación de vivienda adosadas, que genera un aspecto volumétrico, a pie de calle, de dobles pareados, y que pretende mantener la homogeneidad del conjunto de la Colonia Histórica en las tres calles a las que da frente; respetando y perpetuando las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial permitiendo la total integración ambiental de la nueva edificación.

3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

3.1. Descripción y definición del ámbito

El suelo de la unidad a parcelar, se encuentra conformado por dos (2) fincas registrales independientes situadas en la calle Itálica nº 4 y Triana nº 3 (a efectos referenciales en la calle Triana nº 3). Las parcelas son colindantes entre sí, configurando la mayor parte de una manzana completa.

El ámbito del Plan Especial ocupa una superficie de 1444.17 m² y linda al Norte en dos líneas rectas de 15,11 y 15,04 metros, con la calle José Rodríguez Pinilla, al Este con la calle Triana en una dimensión de 45,30 metros , al Oeste con la calle Itálica en una dimensión de 51,82 metros y al Sur con la parcela existente con el nº 1 de la calle Triana y el nº 184 de la Avenida de Alfonso XIII en dos rectas de dimensión de 15,15 y 13,99 metros, respectivamente.



ESTADO ACTUAL. PLANTA



ESTADO ACTUAL. PERSPECTIVA

El ámbito del Plan Especial se configura física y jurídicamente en la actualidad como dos (2) fincas registrales y catastrales. Conforman las fincas matrices que se aportan al procedimiento. Finca Matriz nº 16.142, del Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, inscrita al tomo 1820, libro 404, folio 140, inscripción 2ª y Finca Matriz 3.607, del Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, inscrita al tomo 945, libro 77, folio 118, inscripción 1ª

3.1. Fincas existentes actuales. Estructura de la propiedad

La Unidad territorial a parcelar se configura física y jurídicamente en la situación actual como dos (2) fincas registrales y catastrales. Conforman por tanto las fincas matrices que se aportan al procedimiento.

- Finca Matriz nº 16.142, del Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, inscrita al tomo 1820, libro 404, folio 140, inscripción 2ª. Es propiedad en pleno dominio

(100%) de Don José María Baldasano Supervielle y Doña María Victoria Rivas Soler con carácter ganancial.

- Finca Matriz 3.607, del Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, inscrita al tomo 945, libro 77, folio 118, inscripción 1ª. Es propiedad en pleno dominio de Don José María Baldasano Supervielle y Doña María Victoria Rivas Soler, en ejercicio de derecho de retracto con carácter ganancial.

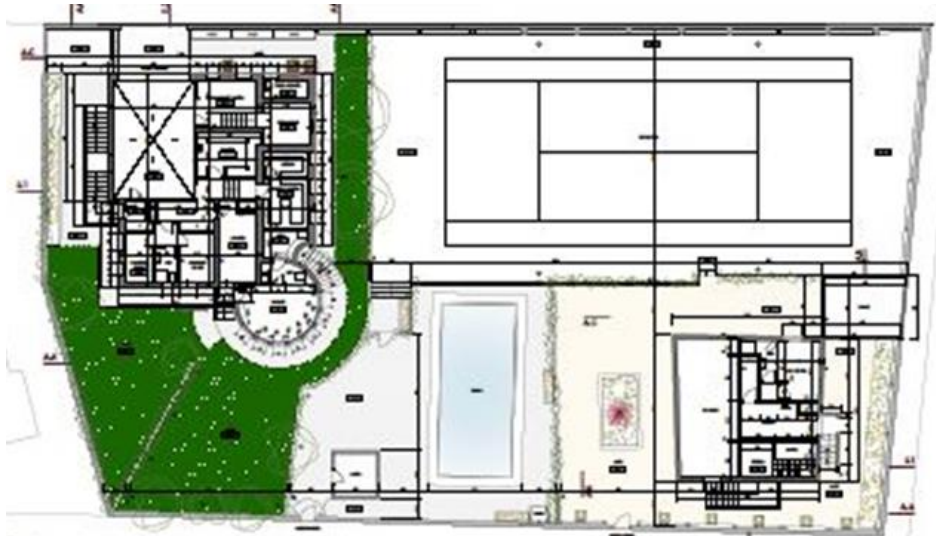
3.2. Estado actual de los edificios existentes

En la actualidad, ambas parcelas se encuentran edificadas. En cada una de ellas existe un edificio residencial de vivienda unifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

En una de las parcelas, existe un edificio unifamiliar que consta de plantas semisótano, baja, primera, segunda y bajo cubierta. La planta semisótano consta de gaje, locales de instalaciones y servicios y piezas habitables, con una superficie construida de 177,38 m²; En planta baja se dispone de salón-estar-comedor, cocina, oficio y aseo con una superficie de 166,15 m²; En la planta primera se disponen dos salones de estar, dos dormitorios y dos baños, más una terraza cubierta con una superficie total de 147,34 m²; En la planta segunda se sitúa un gran salón de juegos y dormitorio con vestidor y baño, con una superficie de 127,88 m², y la planta bajo cubierta que consta de un único espacio habitable con una superficie de 28,75 m². La superficie total construida del edificio es de 647,50 m².

En la otra parcela, se encuentra construida igualmente una vivienda unifamiliar aislada, que se configura con planta semisótano con zonas de servicios e instalaciones y una superficie construida de 83,60 m²; Planta baja con garaje aparcamiento, comedor, cocina y dos dormitorios con baño y una superficie de 91,27 m², y planta primera con un vestíbulo, sala de estar/estudio y un baño, con una superficie de 37,53 m². La superficie total construida del edificio es de 212,40 m².

Ambas parcelas se encuentran comunicadas entre sí, a través de una puerta existente en las vallas de delimitación interna de ambas. En los espacios libre de ambas parcelas, se sitúan elementos o piezas adscrita a los usos deportivos y/o de ocio, como pista de tenis, piscina y zonas verdes ajardinadas.



ESTADO ACTUAL DE LA UNIDAD TERRITORIAL A PARCELAR

3.3. Levantamiento topográfico

Se incorpora al presente Plan Especial un levantamiento topográfico realizado en el mes de noviembre de 2018, por el Ingeniero Topógrafo Don Ignacio Lorente Pérez, visado por el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica.

El levantamiento topográfico determina una superficie de ambas existentes, fincas colindantes entre sí, de 1.444,17 m² y un perímetro total de 156,40 metros, arrojando una diferencia mínima de 5,23 m² con el referencial del catastro (1.449,40 m²).

El levantamiento incluye la georreferenciación de los vértices del perímetro de las fincas matrices en coordenadas del sistema referencial ETRS89, y que son las siguientes:

PARCELAS EN LA CALLE ITÁLICA Nº 4 Y CALLE TRIANA N 5 COORDENADAS GEORREFERENCIADAS (UTM HUSO 30 ELIOPSOIDE ETRS89)					
Punto	Coord. X	Coord. Y	Punto	Coord. X	Coord. Y
1	442538.000	4479157.149	16	442548.406	4479103.853
2	442552.209	4479152.389	17	442544.260	4479103.900
3	442552.715	4479152.219	18	442541.041	4479103.936
4	442554.843	4479151.507	19	442539.522	4479104.213
5	442562.514	4479148.942	20	442537.744	4479104.548
6	442566.583	4479147.582	21	442532.857	4479105.454
7	442565.262	4479142.524	22	442529.771	4479106.026
8	442563.143	4479134.412	23	442526.145	4479106.699
9	442562.859	4479133.357	24	442527.261	4479111.411
10	442561.979	4479130.092	25	442527.925	4479114.332
11	44261.642	4479128.802	26	442529.775	4479122.057
12	442559.230	4479119.581	27	442531.651	4479129.887
13	442557.904	4479114.507	28	442534.661	4479142.595
14	442557.611	4479113.387	29	442537.137	4479153.205
5	442555.027	4479103.778			

Partiendo del vértice de la confluencia de las calles José Rodríguez Pinilla con la de Itálica como el origen, con una altimetría de en la cota 715,05.

La rasante en la calle Itálica desde este punto origen hasta el final de la alineación oficial de dicha calle es de 1,29 metros en subida (715,05/716,34).

La rasante en la calle José Rodríguez Pinilla es horizontal, desde la cota origen 715,05 a la cota en el vértice de esta calle con la de Triana que es la misma 715.0, aunque hace una ligera vaguada bajando a la cota 714,96 a mitad de calle, a la altura de la entra al garaje de la finca B.

La alineación oficial en la calle Triana es ligeramente ascendente e toda su longitud, desde la cota 715,05 a la cota 715,95 (0,90 metros de desnivel).

La altimetría interior de ambas fincas puede considerarse como domesticada, dado que ésta se encuentra total y perfectamente urbanizada. Se ha urbanizado siguiendo las pendientes del terreno disponiendo plataformas horizontales como rasantes internas que generalmente siguen la altimetría exterior, excepto en la calle Triana en la valla de cerramiento hasta la finca colindante, el terreno se encuentra levemente por encima de la rasante de la acera.

3.4. Fincas matrices que se aportan

Las fincas existentes 3.607 y 16.142, cuyos datos registrales se ha descrito anteriormente, conforman, una vez agrupadas, la superficie de suelo del que resultarán las siete (7) parcelas edificables. Su descripción según consta en el Registro de la Propiedad, su referencia de Catastro y la realidad de las mismas en virtud del levantamiento topográfico, son:

3.4.1. Finca 3.607 (parcela A)

Según la descripción del Registro de la Propiedad.

Urbana: Hotel sito en Madrid, en el parque urbanizado de María Luisa, procedente de la finca "Ermita de la Magdalena", con fachada principal a la calle Itálica, por donde está señalado el número 4, teniendo también fachadas a la calle de Triana y de Rodríguez Pinilla. El hotel consta de tres (3) plantas, garaje para dos (2) coches y desván o trastero bajo la cubierta. . Linda:

- Al Norte, en línea recta de 17,00 metros con la calle de Rodríguez Pinilla.
- Al Este, en tres líneas, una de 18,00 metros y de 15,00 metros con la finca de doña Ángela Doncel, y en otra línea de 27,15 metros con la calle Triana.
- Al Oeste, en línea de 51,90 metros, con calle Itálica.
- Al Sur, en dos líneas que forman ángulo muy obtuso, de 14,00 metros con la finca de don Isidro Barrio y en 15,30 metros con finca de don Jacobo Lanzas.

Comprende una superficie de 1.221,12 metros cuadrados. La finca descrita es continuadora de la 20.411 de la antigua sección 2ª de Chamartín, folio 236, al tomo 369, la cual se formó por agrupación de las 2.725 y 4.439, folios 23 y 106, tomos 55 y 100 respectivamente.

Esta finca no figura coordinada gráficamente con el catastro en los términos de la Ley 13 de 2015.

Según su referencia catastral

Parcela catastral 2693802VK4729D0001FO, situada en la calle Itálica nº 4 de Madrid, uso residencial. Superficie de parcela 1.173,00 m². Superficie construida 951,00 m².

Consta de planta baja (146,00 m²), planta primera (146,00 m²), planta segunda (146,00 m²) y planta tercera (116,00 m²). En espacio libre de parcela dispone elementos de uso deportivo al aire libre. Figura una caseta de una sola planta de 6,00 m².

Según levantamiento topográfico real de esta finca.

Parcela en suelo urbano consolidado, incluida en el ámbito urbanístico del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias". En la misma se encuentra construida una vivienda unifamiliar. Linda:

- Al Norte. En línea recta de 15,11 metros, con la calle José Rodríguez Pinilla, línea recta de 15,16 metros con la finca 16.142 (Parcela B).
- Al Sur. En dos líneas rectas de 13,99 y 15,15 metros, con la parcela situada al Sur (Número 184 de la Avenida de Alfonso XIII y número 1 por la calle Triana).
- Al Este. En línea recta de 27,20 metros, con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 51,82 metros, con la calle Itálica.

Comprende una superficie real de 1.169,68 metros cuadrados.

3.4.2. Finca 16.142 (parcela B)

Según la descripción del Registro de la Propiedad

Urbana: Casa chalet número cinco provisional de la calle de Triana, en Madrid, que consta de semisótano, planta baja y alta, construida sobre una parcela de terreno o solar en el tercer trozo de la Ciudad Jardín, al final de la Avenida de Alfonso XIII. Linda:

- Por su frente o fachada principal, al Este, en línea recta de 18,00 metros, con la calle Triana.
- Por su derecha, entrando al Norte, en línea recta de 14,00 metros, con la calle Giralda.
- Por su izquierda, al Sur, en línea recta de 14,00 metros.
- Por su testero, al Oeste, en línea recta de 18,00 metros, con finca de que fue segregada.

Comprende una superficie de 251,46 metros cuadrados, de los que están edificadas en semisótano 58,00 metros cuadrados, en planta baja 76,50 metros cuadrados, y en la primera, 42,00 metros cuadrados, estando destinado el resto del solar a jardín. Tiene un garaje en el jardín de 6,00 metros de largo por 3,00 metros de ancho.

Esta finca es continuadora de la 2.505 de la antigua sección 2ª de Chamartín, folio 21, tomo 50.

Esta finca no figura coordinada gráficamente con el catastro en los términos de la Ley 13 de 2015.

Según su referencia catastral

Parcela catastral 2693801VK4729D0001TO, situada en la calle Triana nº 5 de Madrid, uso residencial. Superficie de parcela 277,00 m². Superficie construida 210,00 m².

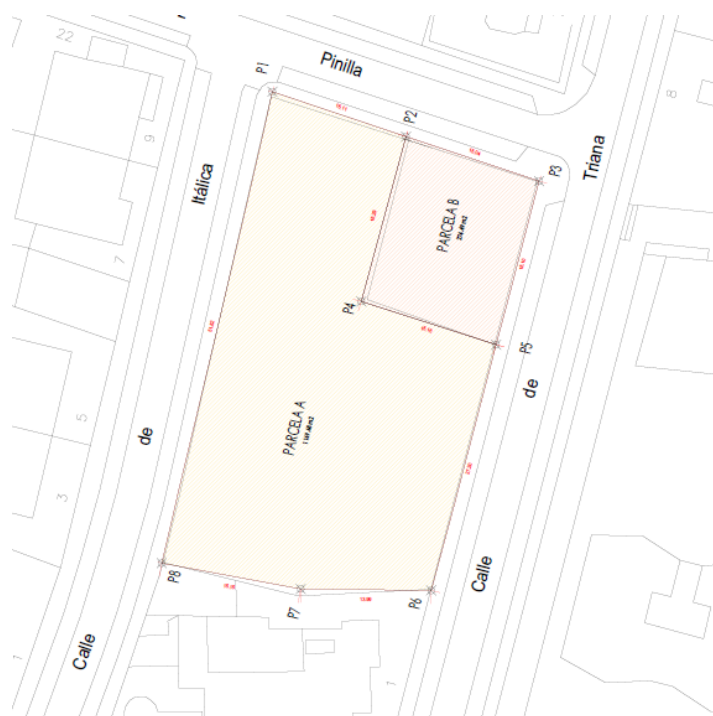
Consta de planta semisótano (58,00 m²), planta baja (86,00 m²) y planta alta 47,00 m². En espacio libre de parcela dispone de aparcamiento de 19,00 m².

Según el levantamiento topográfico real de esta finca

Parcela en suelo urbano consolidado, incluida en el ámbito urbanístico del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias". En la misma se encuentra construida una vivienda unifamiliar. Linda:

- Al Norte. En línea recta de 15,04 metros, con la calle José Rodríguez Pinilla.
- Al Sur. En línea recta 15,16 metros, con la finca registral 3.607 (Parcela A).
- Al Este. En línea recta de 18,10 metros, con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 18,29 metros, con la finca registral 3.607 (Parcela A).

Comprende una superficie real de 274,49 metros cuadrados.



FINCAS MATRICES QUE SE APORTAN

4. REGULACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Condiciones urbanísticas

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 clasifica a las fincas objeto del presente Plan Especial como suelo urbano y las incluye en el Área de Planeamiento Específico APE 05.25 “Colonia las Magnolias” y califica como residencial destinada a vivienda unifamiliar.

Según la ordenación urbanística pormenorizada establecida sobre el ámbito territorial del Plan Especial, la normativa y representación gráfica que le afecta es la siguiente:

- El uso cualificado es el Residencial en su tipología de vivienda (configuración CA) unifamiliar.
- El ámbito de intervención tiene alineaciones oficiales en las calles Itálica, Triana y Rodríguez Pinilla.
- Residencial sin asignación de Modelo. En las condiciones particulares del APE 05.25 no se delimitan los espacios exteriores A.1; A.2 y A3. No obstante para obras de Nueva Edificación se remite a los criterios que para dicha delimitación se establecen para el régimen de obras en edificios existentes, según el artículo 6 de las normas particulares del APE. Por tanto, el plano P-04, se delimitan dichos ámbitos con los criterios mencionados.
- Según el plano P-01, el ámbito propuesto en la calle Triana nº 3, queda sometido a una parcelación previamente establecida (Parcelación Propuesta), con el significado y condición de que la parcelación que se propone, en este caso tres (3) parcelas, es considerada como la única parcelación viable, teniendo por tanto la consideración de parcela mínima y máxima.

Aún no definiéndose en la normativa del APE 05.25, condiciones de parcela mínima para en el caso de viviendas unifamiliares agrupadas, adosadas o en hilera, se mantiene la parcela mínima de doscientos (200,00 m²) metros cuadrados para este ámbito, como la más coherente y lógica en las actuaciones de revitalización de esta Colonia.

4.2. Catalogación

Los dos edificios actualmente existentes figuran grafiados como NO PROTEGIDOS según el plano P-02 del APE 05.25. por lo que no se encuentran catalogados.

4.3. Normativa de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 clasifica al ámbito objeto de Plan Especial como Suelo Urbano incluido en el APE. 05.25 "Colonia Las Magnolias" y la califica como Residencial Unifamiliar, en el Plano correspondiente a Protección de la Edificación (P-02) las parcelas figuran como NO PROTEGIDAS y en el de Tipología y Modelos (P-03) aparecen SIN ASIGNACIÓN DE MODELO.

La parcelación propuesta para las parcelas incluidas en el ámbito de este Plan Especial coincide con la parcelación existente y contempla como "parcelación admitida" tres parcelas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación (P-01), que representan una división del suelo morfológicamente dispar, con unas superficies muy diferentes que llevarían a una ordenación de la actividad de edificación menos lógica y homogénea, alejándose de la tipología existente en todo el ámbito del planeamiento en el que se integran este APE 05.25 "Colonia Las Magnolias".

El art. 3.2 de las Normas del APE 05.25 Colonia Las Magnolias, tras la Modificación Puntual del Plan General aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 14.11.2013, establece que en base a la conservación y protección del tejido y del medio urbano del conjunto de la colonia, no permite las agregaciones o segregaciones en el ámbito, salvo los casos señalados expresamente como "parcelación admitida", en las parcelas protegidas y lo regulado en el art. 4.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los apartados 3 y 4 del citado artículo correspondientes a "Extensión de la Catalogación a la parcela", disponen:

3. *Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles y grados de protección mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección, conforme a lo determinado en el art. 4.10.6.*

4. *Se admite la segregación mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección, parcial o ambiental, no autorizándose la segregación en parcelas catalogadas en el Nivel 1 o en el Nivel 2 Grado Estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.*

Asimismo, el art. 4.10.6 apartado 1. f) relativo al "Alcance y limitación de los Planes Especiales" dispone que:

"Los Planes Especiales que se tramiten con tal objetivo podrán regular:

f) Las Parcelaciones, sean agregaciones o segregaciones, según lo dispuesto en el art. 4.3.6 y lo señalado por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid."

A tenor de la propuesta de nueva edificación, será de aplicación la Sección Tercera, artículos del 12 al 18 de las Normas particulares del APE 05.25.

Especial relevancia cobra por su incidencia y afectación para la viabilidad de una parcelación urbanística (segregación de nuevas fincas), en virtud de la finalidad de

parcelación y ordenación que se propone en este Plan Especial, el artículo 12 de dichas normas particulares.

El artículo 12 determina las condiciones de la parcela:

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como “propuestas”, en al plano de Delimitación, alineaciones y parcelación de este APE.

2. En parcelas señaladas como “admitidas” es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en las NN.UU. cumpliendo el resto de las determinaciones de este APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.

3. En parcelas no protegidas, a efectos de agregación y segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones particulares.

a) Superficie igual o superior a:

*Trescientos (300) metros cuadrados, para edificación aislada.
Doscientos (200) metros cuadrados, para edificación pareada.*

b) Frente mínimo igual o superior a:

*Quince (15) metros, para edificación aislada.
Doce (12) metros, para edificación pareada y adosada.*

4. La forma de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.

5. En parcelaciones de viviendas adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

5. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.E.

De las determinaciones que figuran en la documentación del Plan Especial se concluye que el objeto del mismo es la agrupación de las dos fincas registralmente independientes (A y B) y posterior segregación en siete fincas resultantes (P1, P2, P3, P4, P5, P6 y P7), de acuerdo con lo siguiente:

Encontrándose en una parcela del borde de la colonia frente a la ciudad y sin modelo asignado para las construcciones en las parcelas directamente circundantes, lo que buscamos es evocar la estética del área en que se integra, creando una imagen e viviendas pareadas en todos los ángulos, como en ejemplos que, aunque no repercutidos por este APE 05.25, existentes en la zona que estamos estudiando.

La propuesta, como previamente se ha expuesto en el objeto de este documento, propone la determinación de parcelas más pequeñas en las tipologías de agrupadas, además de respetar la integración en el continuo urbano de Las Magnolias, trata de

socializar y dar oportunidad a determinadas clases emergentes en el momento actual que, no pudiendo hacer enormes desembolsos, sí puedan acceder a la vivienda en este tipo de ciudades jardín históricas. Los núcleos familiares son más reducidos y el usuario no necesita parcelas tan extensas en su vivienda unifamiliar.

5.1. Fincas matrices

Parcela A

Parcela en suelo urbano consolidado, incluida en el ámbito urbanístico del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias". En la misma se encuentra construida una vivienda unifamiliar. Linda:

- Al Norte. En línea recta de 15,11 metros, con la calle José Rodríguez Pinilla, línea recta de 15,16 metros con la finca 16.142 (Parcela B).
- Al Sur. En dos líneas rectas de 13,99 y 15,15 metros, con la parcela situada al Sur (Número 184 de la Avenida de Alfonso XIII y número 1 por la calle Triana).
- Al Este. En línea recta de 27,20 metros, con la calle Triana, y línea recta de 18,29 con la finca 16.142 (Parcela B).
- Al Oeste. En línea recta de 51,82 metros, con la calle Itálica.

Comprende una superficie real de 1.169,68 metros cuadrados.

Parcela B

Parcela en suelo urbano consolidado, incluida en el ámbito urbanístico del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias". En la misma se encuentra construida una vivienda unifamiliar. Linda:

- Al Norte. En línea recta de 15,04 metros, con la calle José Rodríguez Pinilla.
- Al Sur. En línea recta 15,16 metros, con la finca registral 3.607 (Parcela A).
- Al Este. En línea recta de 18,10 metros, con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 18,29 metros, con la finca registral 3.607 (Parcela A).

Comprende una superficie real de 274,49 metros cuadrados

5.2. Finca agrupada

Resulta de la agrupación de las fincas registrales nº 3.607 (Parcela A) y la nº 16.142 (Parcela B).

La finca agrupada Linda:

- Al Norte. En línea quebrada de dos tramos rectos de 15,11 y 15,04 metros, con la calle José Rodríguez Pinilla.
- Al Sur. En dos líneas rectas de 15,15 y 13,99 metros, con la parcela situada al Sur (Número 184 de la Avenida de Alfonso XIII y número 1 por la calle Triana).
- Al Este. En una línea recta de 45,30 metros, con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 51,82 metros, con la calle Itálica.

La finca agrupada de los dos aportadas, comprende una superficie real de 1.444,17 metros cuadrados.

5.3. Fincas de resultado

La parcelación que se propone, conforma siete (7) parcelas resultantes de uso residencial de tipología de vivienda unifamiliar adosada y/o en hilera.

Las parcelas a los efectos instrumentales, se han denominado en esta Memoria y en el Plano correspondiente: Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7.

Parcela 1 (P.1)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 200,05 m². Linda.

- Al Norte. En dos líneas rectas de 5,65 m, y 11,29 m, con la parcela resultante P.2.
- Al Sur. En dos líneas rectas de 15,15 m, y 1,54 m, con parcela colindante situada al Sur (Número 184 de la Avenida de Alfonso XIII y número 1 por la calle Triana).
- Al Este. En línea recta de 11,11 m, con la parcela resultante P.7.
- Al Oeste. En línea recta de 12,21 m, con la calle Itálica.

Parcela 2 (P.2)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 200,06 m². Linda.

- Al Norte. En dos líneas rectas de 5,49 m, y 9,67 m, con la parcela resultante P.3., y en línea recta de 2,06 m, con la parcela resultante P.6.
- Al Sur. En dos líneas rectas de 5,65 m, y 11,29 m, con parcela resultante P.1.
- Al Este. En línea recta de 2,62 m, con la parcela resultante P.6., y en línea recta de 9,42 con la parcela resultante P.7.
- Al Oeste. En línea recta de 12,05 m, con la calle Itálica.

Parcela 3 (P.3)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 200,01 m². Linda.

- Al Norte. En línea recta de 15,49 m, con la parcela resultante P.4.

- Al Sur. En dos líneas rectas de 5,49 m, y 9,67 m, con parcela resultante P.2.
- Al Este. En línea recta de 11,51 m, con la parcela resultante P.6., y en línea recta de 1,48 m., con la parcela resultante P.5.
- Al Oeste. En línea recta de 13,39 m, con la calle Itálica.

Parcela 4 (P.4)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 214,00 m². Linda.

- Al Norte. En línea quebrada de dos tramos rectos de 15,11 m, y 0,88 m, con la calle José Rodríguez Pinilla.
- Al Sur. En línea recta de 15,49 m., con la parcela resultante P.3.
- Al Este. En línea recta de 13,12 m, con la parcela resultante P.5.
- Al Oeste. En línea recta de 14,17 m., con la calle Itálica.

Parcela 5 (P.5)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 200,03 m². Linda.

- Al Norte. En línea recta de 14,16 m, con la calle José Rodríguez Pinilla.
- Al Sur. En línea recta de 14,14 m., con la parcela resultante P.6.
- Al Este. En línea recta de 13,67 m., con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 13,12 m., con la parcela resultante P.4., y en línea recta de 1,48 m., con la parcela resultante P.3.

Parcela 6 (P.6)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 200,00 m². Linda.

- Al Norte. En línea recta de 14,14 m., con la parcela resultante P.5.
- Al Sur. En línea recta de 12,10 m., con la parcela resultante P.7., y en línea recta de 2,06 m., con la parcela resultante P.2.
- Al Este. En línea recta de 14,14 m., con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 11,51 m., con la parcela resultante P.3., y en línea recta de 2,62 m., con la parcela resultante P.2.

Parcela 7 (P.7)

Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie neta de 230,02 m². Linda.

- Al Norte. En línea recta de 12,10 m., con la parcela resultante P.6.
- Al Sur. En línea recta de 12,45 m., con la parcela situada al Sur (Número 184 de la Avenida de Alfonso XIII y número 1 por la calle Triana).
- Al Este. En línea recta de 17.49 m., con la calle Triana.
- Al Oeste. En línea recta de 11,11 m., con la parcela resultante P.1., y en línea recta de 9,42 m., con la parcela resultante P.2.



PARCELACIÓN QUE SE PROPONE

5.3. Superficie, edificabilidad y ocupación de fincas de resultado

PARCELA 1. (P.1.)

Superficie: 200,05 m² / Ocupación: 70,02 m² / Edificabilidad: 245,07 m²

PARCELA 2. (P.2.)

Superficie: 200,06 m2 / Ocupación: 70,02 m2 / Edificabilidad: 245,07m2

PARCELA 3. (P.3.)

Superficie: 200,01 m2 / Ocupación: 70,00 m2 / Edificabilidad: 245,00 m2

PARCELA 4. (P.4.)

Superficie: 214,00 m2 / Ocupación: 74,90 m2 /Edificabilidad: 262,15 m2

PARCELA 5 (P.5.)

Superficie: 200,03 m2 / Ocupación: 70,01 m2 / Edificabilidad: 245,04 m2

PARCELA 6. (P.6.)

Superficie: 200,00 m2 / Ocupación: 70,00 m2 /Edificabilidad: 245,00 m2

PARCELA 7. (P.7.)

Superficie: 230,02 m2 / Ocupación: 80,51 m2 /Edificabilidad: 281,79 m2

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La intervención que se propone se constriñe a un ámbito configurado en la actualidad por dos parcelas colindantes entre sí, pertenecientes al ámbito de la colonia “Las Magnolias”, colonia histórica especialmente protegida. No obstante, estas dos fincas tienen una singularidad urbana, ya que resultan ser un ámbito de “borde” de la colonia, que además es limítrofe con un continuo urbano radicalmente distinto al de la colonia histórica.

Esta singular implantación conlleva una clara desradicación de ambos ámbitos urbanos. La parcelación existente no se corresponde con la mayoritaria de la colonia, así como los edificios existentes, tanto formal como tipológica y compositivamente. Edificio de cuatro plantas, y el otro edificio respondiendo a una tipología “suiza” de estética manifiestamente ajena al espíritu que históricamente desarrolló la propia Colonia.

Estas dispares características, junto a la no protección de los edificios existentes, y, por tanto, su posible demolición, conduciría, de mantener la misma estructura parcelaria (dos parcelas dispares) a una ordenación en las nuevas edificaciones de nueva planta desordenada y deshomogenizada en superficies, forma y alturas, empeorando notablemente la situación urbana existente.

Habiéndose estudiado la posibilidad de proyectar el conjunto edificatorio respondiendo a los parámetros estéticos y de tipología predominante, como serían las

viviendas pareadas, agrupadas y/o en hilera, en una parcelación más coherente como la que se propone, resulta indudablemente una alternativa de mejora del medio urbano, y, sobre todo, de conservación y rehabilitación de los valores urbanos que más o menos se han mantenido desde el origen de la colonia “Las Magnolias” y que han llevado a su protección.

Resulta por lo demás evidente que la modificación del artículo 3.2. y del apartado 1 del artículo 12 del APE 05.25. (el resto del artículo se mantiene invariable), viene a incardinarse con la modificación en la redacción del artículo 4.3.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General, el cual, mediante la redacción de un Plan Especial de protección, daría viabilidad a la parcelación y segregación de parcelas no protegidas.

Las fachadas resultantes, gracias a su adosamiento en volumetría de cuatro (4) y de tres (3) viviendas, configuran un conjunto homogéneo y totalmente integrado en la imagen y entorno de la Colonia “Las Magnolias”.

7. ALCANCE Y CONVENIENCIA

El Plan Especial se redacta en virtud de la Modificación Puntual del Plan General aprobada el 14 de noviembre de 2013 que establece en los artículos 4.3.6. de las Normas Urbanísticas, y de los artículos 3.2 y 12.1 de las Normas del APE 05.25, la exigencia de redactar un Plan Especial de Protección para poder autorizar posteriormente a su aprobación, la edificación de las 7 parcelas propuestas.

El contenido del Plan Especial que nos ocupa, para la agrupación y segregación las fincas descritas, se ajusta a las determinaciones contenidas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley) 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8. ANÁLISIS DE IMPACTOS

El objeto principal de este Plan Especial es la agrupación y posterior segregación en siete fincas registralmente independientes. No forman parte de este objeto, ni la alteración de la tipología edificatoria, ni de las redes de comunicaciones, transportes y movilidad u otras cuestiones con incidencia en la seguridad pública o a la posible prevención de agresiones sobre la mujer.

8.1. Impacto de género

Este Plan Especial no contiene determinaciones que incidan en la materia relacionada con la identidad, perspectiva de género y protección contra la discriminación sexual, en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, ni en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

En la definición y ejecución de este Plan Especial se han utilizado mecanismos e instrumentos que fomentan y favorecen la participación ciudadana y la transparencia, más allá de los que son preceptivos legalmente, como garantía del principio de igualdad en el que se enmarca la perspectiva de género.

La propuesta plantea una organización edificatoria de las parcelas resultantes de la parcelación que se propone (7 parcelas) cuya relación con el continuo urbano próximo y con la organización de los espacios libres resultantes, sin la existencia de barreras visuales o generación de espacios mal iluminados, pues el acceso a las parcelas se realiza desde el viario público.

Las calles que lo circundan tienen tráfico moderado, de baja velocidad y la ubicación del ámbito se enmarca en una zona bien comunicada a través de los medios de transporte público, así como está muy próxima a la Plaza del Perú, que tiene gran variedad de bares y cafeterías bastante frecuentadas.

8.1. Impacto de infancia, adolescencia y familia

Este Plan Especial no contiene determinaciones que incidan en la materia de infancia, adolescencia y familia, cumpliendo así lo postulado en la Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor en su art.22, en la Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección de las familias numerosas en su disposición adicional décima y finalmente, 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, art. 22.

Quizá resaltar que el presente documento presenta una propuesta urbanística situada en un enclave amable, entendiéndose como un área colmada de espacios verdes y próxima a parques como el de Gloria Fuertes, que permiten el esparcimiento infantil. La proporción de escuelas es elevada lo que propicia que los alumnos sean residentes en el área y consoliden relaciones desde la infancia, después de la escuela.

Por otro lado, al situarse en un punto bien comunicado por los diferentes medios de transporte, con el resto de la ciudad; permite que los adolescentes puedan acceder al ocio que ofrece la capital en su totalidad.

9. TRÁFICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Las intervenciones derivadas del presente Plan especial afectan exclusivamente a espacios privados y no se actúa sobre el espacio público urbano por lo que las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a las distintas piezas que lo componen será objeto de comprobación en la correspondiente licencia urbanística, por lo que este Plan Especial no contiene determinaciones que supongan un impacto negativo sobre las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en 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.

10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (VIABILIDAD)

El artículo 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la documentación que debe contener los Planes Especiales cuya función y contenido se han determinado en los artículos 50 y 51 de la misma ley. El Plan Especial deberá contener la documentación adecuada a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados, pero sin detallar pormenorizadamente ninguno de los documentos en concreto.

La indefinición de la no inclusión expresa del documento de viabilidad económica en los Planes Especiales, pero a su vez la expresa determinación de su exclusión, configuran en esta punto una laguna de inseguridad jurídica solventada reiteradamente por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que lo exige, siendo por tanto de aplicación subsidiaria el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976, de 9 de abril) y del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), en cuyo artículo 77.2. g) establece la obligación de dotar a los Planes Especiales, cualesquiera que sean sus funciones, de un Estudio Económico-Financiero.

10.1. Solvencia y garantía

Se trata, por tanto, de establecer económica y financieramente la capacidad y respuesta del Agente Promotor con relación a la gestión y ejecución de la actividad edificatoria en el ámbito que trae causa.

10.1.1.- Consideraciones generales

El presente Estudio de Viabilidad o Económico Financiero, debe ajustarse a las especiales y cualificadas características del ámbito, del planeamiento que lo desarrolla y de la gestión y ejecución de dicho planeamiento, muy diferentes a las condiciones en

las que habitualmente se realiza la actividad de ejecución y los agentes implicados en actuaciones integradas en suelo urbano.

La singularidad de esta actuación puede resumirse en los siguientes enunciados:

- Actuación aislada en suelo urbano consolidado, limitada a siete (7) parcelas adosadas o en hilera.
- Actividad de ejecución sin urbanización en suelo público (demanial) exterior al solar, ni equidistribución de cargas y beneficios, ni obligación de cesión alguna.
- Único agente actuante privado (promotor), sin implicación de ninguna Administración Pública (Ayuntamiento).
- No existen obras de urbanización, únicamente obras de edificación: demolición de los edificios existentes, construcción de las siete (7) viviendas unifamiliares adosadas y, en su caso, revitalización y reordenación de los espacios libres interiores de parcela.

Por tanto, en virtud de esta singularidad, este Estudio se considera un documento relativo a las previsiones, estimaciones y consecuencias económicas y, en su caso, financieras del desarrollo y ejecución del Plan Especial.

La finalidad de las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio, aún siendo orientativas, deberán evaluar correctamente la viabilidad del Plan y la capacidad del agente promotor en la ejecución para llevarla a cabo.

10.1.2.- Evaluación económica de la propuesta

Los costes parciales y totales de la intervención urbanística para la ejecución del planeamiento en las parcelas resultantes en la calle Triana nº 3, se pueden evaluar según los tipos de actuación edificatoria que se proponen en dicho ámbito.

- a) Demolición de los dos (2) edificios existentes, además de demolición de vallas de cerramiento, vegetación existente (arbolado) y movimiento y adecuación del terreno, considerando las condiciones medioambientales en la tala, trasplante y aporte de nueva vegetación preciso según la legislación vigente.
- b) Construcción de las siete (7) viviendas unifamiliares adosadas y la ordenación de sus parcelas de implantación.

Las características básicas de la intervención pueden resumirse como sigue:

DEMOLICIONES	35.870,01 €
MOVIMIENTO TIERRAS. ADECUACIÓN TERRENO	72.911,89 €
CIMENTACIONES	94.911,00 €
ESTRUCTURA	216.455,93 €
INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	41.734,35 €
ALBAÑILERÍA Y FASOS TECHOS	272.501,005 €
AISLAMIENTOS (TÉRMICOS Y ACÚSTICOS)	32.682,71 €
CUBIERTAS	59.458,37 €
SOLADOS, ALICATADOS Y CHAPADOS	179.087,11 €
CARPINTERÍA DE MADERA	77.115,63 €
CARPINTERÍA DE ALUMINIO	54.451,63 €

CERRAJERÍA.....	40.891,82€
VIDRIERÍA.....	34.081,38 €
PINTURAS.....	25.958,47 €
ELEVADORES.....	89.646,28 €
ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN.....	44.170,75 €
INSTALACIÓN DETELECOMUNICACIÓN.....	16.738,36 €
INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN.....	16.738,36 €
INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.....	63.658,37 €
CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN.....	88.302,35 €
INSTALACIÓN DE GEOTERMIA.....	106.511,47 €
INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.....	28.571,05 €
VARIOS.....	9.941,52 €
COCINAS Y ELECTRODOMÉSTICOS.....	48.758,95 €
PISCINAS.....	144.534,40 €
ADECUACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR.....	84.535,35 €
GESTIÓN DE RESIDUOS.....	6.121,80 €
CONTROL DE CALIDAD.....	60.795,00 €
SEGURIDAD Y SALUD.....	60.795,00 €
EJECUCIÓN MATERIAL.....	2.040.600,00 €
13% GASTOS GENERALES.....	265.278,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL.....	122.436,00 €
TOTAL PRESUPUESTO.....	2.428.314,00 €

Por tanto, asciende el presupuesto para la completa ejecución y puesta a valor de la intervención edificatoria, a la cantidad total de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (2.428.314,00 €).

10.1.3- Soporte económico y financiero

El promotor, PREDIOS DE TRIANA S.L. es la entidad creada para dicho fin como agente promotor y ejecución de la intervención que se propone. Para tal finalidad, se aporta como Anexo 4, Certificado expedido por el Banco de Santander en el que se avala la solvencia y capacidad económica del promotor para el desarrollo y ejecución completa del proyecto.

10.2. Conclusiones

Los datos económicos y/o financieros aportados confirman la capacidad económica del Agente Promotor para acometer el proyecto objeto del presente análisis, pudiendo elegir entre diferentes alternativas para hacer frente al mismo ya sea a través de:

- El flujo de efectivo de las actividades de explotación.
- La financiación bancaria, considerado el bajo ratio de endeudamiento bancario.
- Una combinación de las dos anteriores.

La forma final se determinará en su momento, tratando siempre de optimizar la combinación elegida.

Asimismo, considerando que según el artículo 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre), la intervención que se ordena con el Plan Especial es una actuación de edificación en suelo urbano consolidado, la presente Memoria y Estudio económico financiero se adecua en lo que a él es de aplicación a lo prescrito en el artículo 22.5. del mencionado Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015.

11. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

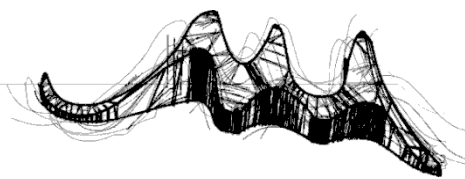
El presente Plan Especial de Protección y Ordenación, por su objeto y ámbito territorial, no tiene incidencia sobre el medio ambiente y no constituye el marco para ninguna futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni se encuentra incluido en los supuestos previstos por el artículo 6.1. de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

11.1. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Motivación

No obstante, de conformidad con el artículo 29.1 de la mencionada Ley de Evaluación Ambiental, se incorpora al presente Plan Especial un Estudio Ambiental Estratégico Simplificado.

A tales efectos se incluye la mencionada evaluación ambiental como Anexo del presente Plan Especial.

MANZANARES
arquitectos



NORMAS URBANÍSTICAS

REGIMEN DE OBRAS Y USOS

Las fincas que resultan de este Plan Especial están reguladas según el PGOUM-1997 por las condiciones establecidas en la Normativa particular del APE 05.25 "Colonia las Magnolias"

A efectos de consideraciones generales se estará a lo dispuesto en los títulos 6 y 7 de las NN.UU.

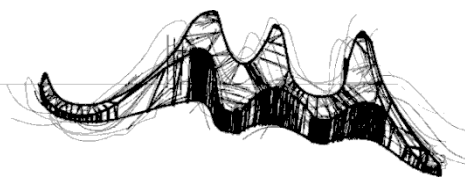
Madrid, a 20 de diciembre de 2019

MANZANARES ARQUITECTOS S.L.P.

Fdo. Jesús Manzanares Secades

Arquitecto

MANZANARES
arquitectos



DOCUMENTACIÓN
GRÁFICA

(PI). PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI 1. Situación. Escala 1/500
- PI 2. Delimitación del ámbito de actuación. Escala 1/200
- PI 3. Ortofoto (fotografía aérea). Escala 1/500
- PI 4. Determinaciones del P. G, vigente (ordenación y gestión).
- PI 5. Determinaciones del APE 05.25 "Colonia Las Magnolias"
- PI 6. Levantamiento topográfico.
- PI 7. Estado Actual. Plantas. Escala 1:200
- PI 8. Estado Actual. Alzados. Escala 1:200
- PI 9. Reportaje fotográfico

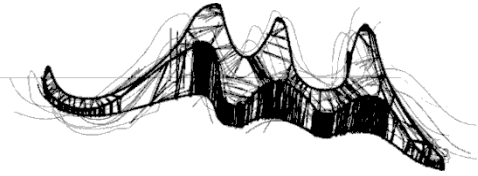
(PO). PLANOS DE PROPUESTA Y ORDENACIÓN

- PO 1. Fincas aportadas. Escala 1:200
- PO 2. Parcelación propuesta. Escala 1:200
- PO 3. Ordenación del ámbito. Escala 1/200

(PJ). PLANOS DE JUSTIFICACIÓN

- PJ. 1. Planos Justificación. Tipología de vivienda. Usos. Escala 1/500
- PJ. 2. Planos Justificación. Asignación de modelos edificatorios. Escala 1/500
- PJ. 3. Planos Justificación. Protección de la edificación. Escala 1/500
- PJ. 4. Planos Justificación. Vista aérea de la Colonia
- PJ. 5. Planos Justificación. Alzados a las calles circundantes
- PJ. 6. Planos Justificación. Comparativa normativa

MANZANARES
arquitectos



ANEXOS

ANEXO 1.

SITUACIÓN PATRIMONIAL. NOTA REGISTRAL SIMPLE

EXPEDIENTE Nº 28-70-0589-18/344-000

HOJA A- 27

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

NOTA SIMPLE

25/06/2018 09:55 917428431

REGISTRO 29 MADRID

PAG. 03/04

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 29 DE MADRID

C/ Alcalá, nº 540
Tlf. (91)1774829
C.P. 28027 MADRID

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 1525-1526

ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 21/06/2018
Fecha de Despacho: 25/06/2018 9:00:00
Fecha de Emisión: 25/06/2018
Petición nº ESTHER del Notario de Madrid, Carmen Boulet Alonso, Maria Pilar Boulet Alonso
Nº Fax Notario: 915.212.659
FINCA DE SECCION 6ª Nº: 16142



DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: CASA-CHALET número CINCO provisional, de la calle de TRIANA, en Madrid, que consta de semisótano, planta baja y alta, construida sobre una parcela de terreno o solar en el tercer trozo de la Ciudad Jardín, al final de la Avenida de Alfonso XIII, que linda: por su frente o fachada principal, al Este, en línea recta de dieciocho metros, con la calle de Triana; por su derecha, entrando, al Norte, en línea recta de catorce metros, con la calle Giralda; por su izquierda, al Sur, en línea recta de catorce metros, y por su testero, al Oeste, en línea recta de dieciocho metros, con finca de que fue segregada, propiedad de Don José Martín Anguita y Don José Franco López. Comprende una superficie de doscientos cincuenta y un metros cuadrados y seis decímetros cuadrados, de los que están edificadas en semisótano cincuenta y ocho metros cuadrados, en planta baja setenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, y en la alta, cuarenta y dos metros cuadrados, estando destinado el resto del solar a jardín. Tiene un garaje en el jardín de seis metros de largo por tres de ancho. La descrita finca es continuadora de la 2.605 de la antigua sección 2ª de Chamartín, folio 21, tomo 60.

Dicha finca no está coordinada gráficamente con el catastro en los términos de la ley 13 de 2015 a la fecha de la expedición de la presente.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F. / N.I.P.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
RIVAS SOLER, MARIA VICTORIA	37639856H /	1820 404 140 2
DE BALDASANO SUPERVIELLE, JOSE MARIA	50268381H	

Casados en régimen de gananciales.
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

Sujeta a las afecciones fiscales vigentes

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, para responder de 1.070.000 euros de PRINCIPAL; 18 meses de INTERESES REMUNERATORIOS al tipo del 2,75%, salvo modificación pactada; 24 meses de INTERESES MORATORIOS, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del 13%; y de la cantidad de 160.500 euros que se estipulan para COSTAS Y GASTOS; por plazo de 240 meses, contados desde la fecha del contrato.- Así resulta de la inscripción 2ª de la finca número 16.142 de la sección 6ª, al folio 140 del tomo 1.820, practicada con fecha 12 de Abril de 2.005, en virtud de la escritura otorgada el 25 de Febrero de 2.005, ante el Notario de MADRID, DON LUIS J. RAMALLO GARCIA.

AMPLIADA y MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 2ª en virtud de escritura otorgada el 10/09/2012, ante la Notario de MECO, DOÑA MARIA DOLORES TORRES VILA; según resulta de la inscripción 5ª, practicada con fecha 19/04/2013, al folio 144 del tomo 1.820 del archivo; ampliándose el capital del préstamo en 8.888'37 euros más por lo que, tras la ampliación, esta finca RESPONDE DE: - 1- Responsabilidad por PRINCIPAL: UN MILLON SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO -1.078.988,37 €.- 2- Responsabilidad por INTERESES ORDINARIOS: dieciocho mensualidades a un tipo del DOS COMA SETENTA Y CINCO POR CIENTO, salvo, en su caso, modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del TRECE POR CIENTO. -3- Responsabilidad por INTERESES DE DEMORA: Veinticuatro mensualidades el tipo pactado en la Escritura de Préstamo Hipotecario y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del TRECE POR CIENTO. -4- Responsabilidad por COSTAS Y GASTOS: CIENTO SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISEIS CENTIMOS DE EURO -161.848,26 €.- y se MODIFICAN determinadas condiciones financieras del préstamo consistentes, entre otras, en pactar que la duración máxima del préstamo será de CINCO OCHENTA MESES a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura de novación; habiéndose hecho constar en la inscripción relacionada que la actual acreedora del préstamo es BANKIA, S.A.

Nuevamente AMPLIADA y MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 2ª en virtud de escritura otorgada el 06/10/2014, ante la Notario de MECO, DOÑA MARIA DOLORES TORRES VILA; según resulta de la inscripción 6ª, practicada con fecha 18/11/2014, al folio 145 del tomo 1.820 del archivo; ampliándose el capital del préstamo en 78.985'12 euros más, por lo que, la RESPONSABILIDAD TOTAL por la que queda respondiendo la finca hipotecada tras la ampliación del préstamo, es la siguiente: 1- Responsabilidad por PRINCIPAL: UN MILLON CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO -1.157.973,49 €.- 2- Responsabilidad por INTERESES ORDINARIOS: dieciocho meses a un tipo del uno coma noventa por ciento anual, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del trece por ciento, esto es, DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS DE EURO -225.804,83 €.- 3- Responsabilidad por INTERESES DE DEMORA: veinticuatro meses al tipo pactado en la escritura de Préstamo Hipotecario y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del trece por ciento, esto es, TRESCIENTOS UN MIL SETENTA Y TRES EUROS CON ONCE CENTIMOS DE EURO -301.073,11 €.- No obstante lo anterior, y para el caso que el contrato de préstamo fuera para adquisición de vivienda habitual, el límite máximo frente a terceros en el caso de

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28110000378163

Pág: 3 de 4

Calle TRIANA, Nº 3 MADRID - 28016 (Madrid)

70-001802/70-01-2018

EXPEDIENTE Nº 28-70-0589-18/344-000

HOJA A- 28

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

NOTA SIMPLE

25/06/2018 09:55 917428431

REGISTRO 29 MADRID

PAG. 04/04

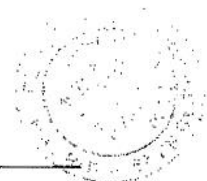
intereses moratorios no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento. 4- Responsabilidad por COSTAS y GASTOS: CIENTO SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON DOS CENTIMOS DE EURO -173.096,02 €-. En todo caso, en el supuesto de ejecución si la finca hipotecada tuviera carácter de vivienda habitual las costas nos podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame; y se MODIFICAN determinadas condiciones financieras del préstamo consistentes, entre otras, en pactar que la duración máxima del préstamo será de DOSCIENTOS CUARENTA MESES a contar desde la fecha de firma de la escritura de ampliación y novación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
no hay Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.



AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 25/06/2018 9:00:00, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconocerá a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 2811000378163

Pág: 4 de 4

Calle TRIANA, Nº 3 MADRID - 28016 (Madrid)

70-001802/70-01-2018

EXPEDIENTE Nº 28-70-0589-18/344-000

HOJA A- 29

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

NOTA SIMPLE

25/06/2018 09:55 917428431

REGISTRO 29 MADRID

PAG. 01/04

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 29 DE MADRID

C/ Alcalá, nº 540
Tlf. (91) 7774829
C.P. 28027 MADRID

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 1525-1526 ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 21/06/2018
Fecha de Despacho: 25/06/2018 9:00:00
Fecha de Emisión: 25/06/2018
Petición nº ESTHER del Notario de Madrid, Carmen Boulet Alonso. Maria Pilar Boulet Alonso
Nº Fax Notario: 915.212.659
FINCA DE SECCIÓN 6ª Nº: 3607

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- HOTEL sito en Madrid, en el parque urbanizado de MARIA LUISA, procedente de la finca "Ermita de la Magdalena", con fachada principal a la calle de ITALICA, por donde está señalado con el número CUATRO, teniendo también fachadas a las calles de Triana y Rodríguez Pinilla. El Hotel consta de tres plantas y once habitaciones, en total, dos cocinas, un cuarto de baño, tres cuartos de aseo y dos refretes, tiene también un garaje para dos coches y un desván ó trastero bajo cubierta. Está construido con muros de ladrillo-caránico, recubierto con piedras de granito y ladrillo fino, los suelos son de vigas de cemento pretensado y forjados de plazas especiales, la cubierta es de pizarra sobre armadura de hierro enrasada y todos los tabiques son de ladrillo hueco. Tiene dos escaleras una de madera y la otra de piedra artificial. Los pavimentos de los dormitorios son antarmados de madera y el resto de la vivienda son hidráulicos. En cocinas, aseos y servicios hay chapados de azulejos en las paredes. Toda la carpintería de la casa es de madera y en las ventanas hay persianas enrollables. Tiene la finca instalaciones complementarias de electricidad, calefacción por agua caliente y gas. En el jardín hay construida una piscina y pista de tenis. Toda la finca está cercada de muros de cerramiento de ladrillo y de piedra de granito. Linderos: al Norte, en línea de dieciocho metros, calle de Rodríguez Pinilla; al Este, en tres líneas, una de dieciocho, coma cero cuatro metros y otra de quince metros finca de Doña Angela Doncel, y en otra línea de veintiseis metros, coma cero cuatro metros calle Triana; Oeste, en línea de cincuenta y uno coma noventa metros, calle de Itálica; y al Sur, en dos líneas, que forman ángulo muy obtuso, finca en catorce metros con finca de Don Isidro Barrio y en quince coma treinta metros con finca de Don Jacobo Lanzas. Ocupa una extensión superficial de mil doscientos veintinueve metros doce decímetros cuadrados. En planta baja del hotel se ha edificado una superficie de ciento treinta y siete metros cuadrados, y en las otras dos, ciento veintidos metros cuadrados en cada una, destinándose al resto de la superficie a jardín. La descrita finca es continuadora de la 20.411 de la antigua sección 2ª de Chamartín, folio 236 del tomo 366, la cual se formó por agrupación de las 2.725 y 4.439, folios 23 y 106, tomos 55 y 100, respectivamente.

Dicha finca no está coordinada gráficamente con el catastro en los términos de la ley 13 de 20 de 5 a la fecha de la expedición de la presente.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F. / N.I.P.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
BALDASANO SUPERVIELLE, JOSE MARIA	50268381H /	945 77 118 1
RIVAS SOLER, MARIA VICTORIA	37639656H	

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio en ejercicio de derecho de retracto con carácter ganancial.

Afecta al pago de la afectación fiscal vigente.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar;
no hay Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 25/06/2018 9:00:00, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28110000580481

Pág: 1 de 4

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

NOTA SIMPLE

25/06/2018 09:55

917428431

REGISTRO 29 MADRID

PAG. 02/04

tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegisladas. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconocen a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercerlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

FICHAS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2693802VK4729D0001FO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ITALICA 4 0000
28016 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: 951

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL ITALICA 4
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT: 951 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IMT: 1.173 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	00	01	01	146
VIVIENDA	01	01	01	146
VIVIENDA	02	01	01	146
VIVIENDA	03	01	01	116
DEPORTIVO	00	02	02	43
DEPORTIVO	00	04	04	348
VIVIENDA	00	03	03	6

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

442,580 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes, 9 de Julio de 2018

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

FICHAS CATASTRALES

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2693801VK4729D0001TO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL TRIANA 5

28016 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1949

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 210

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL TRIANA 5

MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 210

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 277

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO		00		19
VIVIENDA		00		86
VIVIENDA		01		47
VIVIENDA		-1		58

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

442,570 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes, 9 de Julio de 2018

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

ANEXO 2.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. MOD. PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE MADRID 1997. APROBACIÓN 14.11.2013

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 9** *RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de 14 de noviembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 14 de noviembre de 2013, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. Con fecha 22 de octubre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico, y su remisión para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente.

Constan en el expediente los informes de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, en sesión de 19 de julio de 2013; de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 14 de mayo de 2013, y de la Dirección General de Patrimonio Histórico de 4 de octubre de 2013.

II. La presente Modificación Puntual tiene por objeto adaptar y unificar los criterios del Plan General en materia de parcelaciones a las condiciones recogidas en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, determinando un régimen más flexible que permita la parcelación en el ámbito de las parcelas con edificios catalogados y en los conjuntos históricos, con el fin de facilitar la recuperación y rehabilitación de las edificaciones protegidas.

De acuerdo a estos objetivos, se propone adecuar determinados aspectos de la normativa de protección con una múltiple finalidad, a saber:

- Adaptar y unificar criterios con la legislación sectorial de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
- Modificar algunos artículos que han devenido de forma contraria a los objetivos de recuperación y revitalización de la ciudad histórica.
- Buscar soluciones para posibilitar mejores condiciones de calidad e higiene de los edificios a través de procesos de agrupación.
- Facilitar la labor de rehabilitación de las edificaciones protegidas mediante la mejora y determinación de las condiciones de parcela mínima en la Norma Zonal.

En consecuencia, se procede a modificar la normativa de protección recogida en las Normas Urbanísticas, Título IV y su repercusión en el Título VIII, y demás normativa concordante, que regula el régimen de condiciones de parcelación, permitiendo la parcelación en aquellas parcelas con edificaciones catalogadas en cualquier norma zonal y en parcelas no catalogadas de la Norma Zonal 1, en las que el planeamiento vigente no lo permite.

Asimismo, se establece para la Norma Zonal 1 una nueva superficie de parcela mínima en función del entorno en que se ubica que facilita, con carácter general, acoger la superficie de vivienda mínima establecida por las Normas Urbanísticas, lo que redundará en beneficio de la mejora de las condiciones higiénicas y de seguridad favoreciendo la eliminación de infraviviendas.

III. El ámbito de aplicación se corresponde con las parcelas catalogadas con algún grado de protección, así como las parcelas no catalogadas incluidas en la Norma Zonal 1. Estas modificaciones afectan principalmente al APE 00.01 “Centro Histórico”, así como a los ámbitos de Cascos y Colonias Históricas y los APE y figuras de planeamiento en donde se localicen parcelas catalogadas o remitidas a la Norma Zonal 1. En concreto:

- Todas las parcelas catalogadas recogidas en el Plan General.
- Todas las parcelas no catalogadas reguladas por la Norma Zonal 1 (Casco Histórico).
- Todas las parcelas incluidas en el ámbito de colonias protegidas.
- Todas las parcelas con catalogación remitida a planeamiento.

La superficie total afectada se eleva a un total de 14.854.408 metros cuadrados, que supone un 2,4 por 100 en relación con la superficie del término municipal, de 604.307.613 metros cuadrados.

Por consiguiente, esta modificación no está sujeta a la formalización y posterior aprobación de avance de planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por el que se dispone que es preceptivo el avance de planeamiento en toda modificación que supere el 10 por 100 de la superficie del Plan.

IV. La modificación afecta exclusivamente a determinados artículos de las Normas Urbanísticas, sin que se vea alterada la documentación gráfica del vigente Plan General.

Los artículos que se modifican, y cuyo nuevo contenido figura en el Anexo I a este Acuerdo, son los siguientes:

Título 4. Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural

Capítulo 4.3. La protección de la edificación

Artículo 4.3.6. Extensión de la catalogación a la parcela.

Capítulo 4.10. Normas y Planes Especiales

Artículo 4.10.6. Alcance y limitación de los planes especiales.

— Apartados 1 (apartados d y f), y 5.

Capítulo 4.11. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN)

Artículo 4.11.2. Otras competencias.

— Apartado 12.

Título 8. Condiciones particulares del suelo urbano

Capítulo 8.1. Condiciones particulares de la Zona 1, Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 8.1.3. Parcelaciones.

Capítulo 8.2. Condiciones particulares de la Zona 2, Protección de las Colonias Históricas

Artículo 8.2.3, apartado 2. Alcance y condiciones de protección.

Artículo 8.2.12, apartado 3. Condiciones de la parcela.

Normas de las APE en colonias históricas

Artículo 3. Alcance y condiciones de protección.

Artículo 12. Condiciones de la parcela.

V. La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en su informe técnico-jurídico de 5 de noviembre de 2013, informa favorablemente el expediente de referencia, señalando que:

“Partiendo de los objetivos del Ayuntamiento de Madrid, se considera urbanísticamente justificada esta Modificación Puntual toda vez que obedece, fundamentalmente, a la necesidad de adaptar la normativa a la vigente legislación sectorial de protección del patrimonio. A su vez responde también a la necesidad de flexibilizar la actual normativa para favorecer la conservación del patrimonio edificado, ya que las condiciones actuales se han declarado insuficientes y han impedido actuaciones de rehabilitación de conjuntos de manzanas con edificios con un mayor grado de protección, propiciando su abandono y la persistencia en el casco histórico de viviendas sin las mínimas condiciones de salubridad.

Por otra parte, se han incorporado las variaciones procedentes de las alegaciones estimadas tras el período de información pública, así como las subsanaciones llevadas a cabo tras el requerimiento de fecha 16 de septiembre de 2013 del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial”.

VI. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 12 de noviembre de 2013, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de fecha 8 de noviembre de 2013, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para adecuación normativa en materia de protección del Patrimonio Histórico, con las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 14 de mayo de 2013.

VII. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 12 de noviembre de 2013, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 14 de noviembre de 2013,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico, con las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 14 de mayo de 2013.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo, junto con su Anexo, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 14 de noviembre de 2013.—La Secretaria General Técnica, Bárbara Coscuilluela Martínez.

ANEXO I

TÍTULO 4

Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural

Capítulo 4.3

La protección de la edificación

Artículo 4.3.6

Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)

1. La existencia de edificios catalogados implica extender ese nivel a la totalidad de la superficie de parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del nivel de protección.

2. La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los Planos de Análisis de la Edificación.

3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles y grados de protección mediante la tramitación de Plan Especial de Protección, conforme a lo determinado en el artículo 4.10.6.

4. Se admite la segregación mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, Parcial o ambiental. No autorizándose la segregación en las parcelas catalogadas en el Nivel 1 o en el Nivel 2 Grado Estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

5. Las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 de este artículo serán también de aplicación para cualquier edificio catalogado situado en cualquier normativa de planeamiento.

Capítulo 4.10

Normas y Planes Especiales

Artículo 4.10.6

Alcance y limitación de los Planes Especiales (N-1)

1. Los Planes Especiales que se tramiten con tal objetivo podrán regular:
 - a) El régimen de obras y usos autorizable en los edificios catalogados en el grado singular.
 - b) Las posibles ampliaciones en los edificios catalogados en niveles 1 y 2.
 - c) La excavación de sótanos bajo las zonas construidas en edificios con protección integral, con las limitaciones establecidas en el artículo 4.3.13, apartado 4.
 - d) Las obras bajo rasante en los jardines de nivel 1 y las obras de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catálogos en cualquier nivel.
 - e) El trazado de las áreas de ubicación preferente de patios en las manzanas en las que no esté contemplado y la modificación de las señaladas por el planeamiento, bien de modo gráfico, o bien de modo escrito mediante la redacción de la norma correspondiente.
 - f) las parcelaciones, sean agregaciones o segregaciones, según lo dispuesto en el artículo 4.3.6 y lo señalado por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. Los Planes Especiales referentes a edificios tendrán las siguientes limitaciones en su contenido:
 - a) No serán admisibles las obras de reestructuración general.
 - b) Tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno (próximo o lejano) ni los que sean originales del edificio.
 - c) Las obras de ampliación tendrán los siguientes límites:
 - c.1. Edificios regulados por la Norma Zonal 1, grado 5, con uso distinto al dotacional. Para los edificios catalogados que se regulen por la Norma Zonal 1, grado 5, la ampliación de la edificabilidad no sobrepasará el 10 por 100 de la actualmente existente.
 - c.2. Edificios o parcelas reguladas por otros grados o normas zonales. La ampliación no superará el menor de los siguientes parámetros:
 - La edificabilidad contemplada por la normativa urbanística.
 - El 10 por 100 de la edificabilidad existente.
 - c.3. Edificios catalogados incluidos en parcelas calificadas de dotacionales. Su régimen será el siguiente:
 - i) Las parcelas calificadas como dotacionales situadas en el interior del ámbito del APE 00.01 se regirán a este respecto por lo dispuesto en el artículo 4.3.20, apartado 3.

- ii) En las parcelas calificadas como dotacionales fuera del ámbito del APE 00.01, el límite de las obras de ampliación se fijará mediante las siguientes reglas:

- La edificabilidad máxima no podrá superar la asignada por la norma zonal de aplicación. A estos efectos no será de aplicación la excepción prevista en el artículo 8.3.7, apartado 1.h), de las Normas Urbanísticas para las parcelas con edificios catalogados con grado singular.
- El Plan Especial definirá y delimitará asimismo la superficie de la parcela ocupada por jardines catalogados por el Plan General, que quedará excluida a los efectos del cómputo de la edificabilidad.
- El Plan Especial definirá y delimitará asimismo la superficie de parcela ocupada por los edificios catalogados y su entorno de protección, a los efectos de garantizar el mantenimiento de las vistas y perspectivas que pongan en riesgo el bien protegido.
- Se permitirá la agrupación y segregación de parcelas catalogadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.6. Las condiciones de parcelación en parcelas calificadas con usos dotacionales se regularán por lo dispuesto para ellos en el Título 7.
- Se cumplirán las condiciones de ocupación, alturas y retranqueos de la Norma Zonal 5, grado tercero.

A estos efectos, el porcentaje de ocupación máxima se aplicará a la superficie de parcela edificable que el Plan Especial no delimite como jardín catalogado del Plan General.

- iii) Si el incremento de edificabilidad que se pretende no excede del 20 por 100 de la superficie construida, la ampliación podrá autorizarse previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.
- iv) En el supuesto de que se apruebe definitivamente la recalificación urbanística de cualquiera de las parcelas de equipamiento privado que con anterioridad a la misma hayan ampliado su edificabilidad en los términos y condiciones previstos por el presente artículo, deberán exigirse las medidas compensatorias a que se refiere el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con relación al incremento de edificabilidad que la aplicación de dicho precepto hubiese permitido sobre las mismas.

El señalamiento de estos límites no supone la adquisición de más derechos de los que se definen en las normas de carácter general, por lo que solo podrán autorizarse con carácter excepcional dentro de una política de ayuda al mantenimiento del patrimonio. La edificabilidad finalmente autorizable quedará exclusivamente determinada por las exigencias de la protección del bien catalogado y no podrá ser autorizada ninguna ampliación ni obra de otro tipo que suponga un peligro para el mantenimiento de los valores que motivaron su inclusión en el catálogo. Se tendrán especialmente en cuenta la protección del entorno y el mantenimiento o mejora de las vistas y perspectivas.

- d) Las actuaciones que afecten a patios de manzana podrán modificar su forma pero no la superficie libre prevista por el planeamiento, con las excepciones que, en su caso, se establezcan normativamente.
- e) Las ampliaciones interiores no podrán plantearse en las zonas consideradas de restauración obligatoria o con establecimientos comerciales catalogados. Las que se realicen bajo rasante deberán respetar siempre los elementos fundamentales de la estructura del edificio.
3. Los Planes Especiales referentes a jardines catalogados quedarán limitados por los siguientes parámetros:
- a) Dentro del APE 00.01:
- i) Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

- ii) Los jardines catalogados en otros niveles podrán ocupar parte de la superficie con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:
 - Para las obras de nueva edificación solo se podrá ocupar una superficie máxima de parcela del 15, 25 y 35 por 100 para los jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4, respectivamente.
 - Para obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un 10 por 100 sobre la existente, salvo si ya se sobrepasan los valores contemplados en el punto anterior, en cuyo caso solo podrá incrementarse dicha ocupación en un 5 por 100 de la superficie del jardín.
 - b) Fuera del ámbito del APE 00.01:
 - i) Los catalogados en nivel 1, además de la ocupación bajo rasante a que pueda llegarse conforme a lo señalado en el apartado 3.a), podrán incrementar la edificabilidad ocupando sobre rasante hasta un 5 por 100, como máximo, de la superficie del jardín, con el límite del 10 por 100 de la superficie de la parcela para los casos de obras de ampliación.
 - ii) Para jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4 fuera de dicho ámbito, se podrá llegar a una ocupación máxima del 35 por 100 de la superficie de la parcela, tanto para las obras de ampliación como para las de nueva planta. Podrán autorizarse ampliaciones que ocupen hasta un 5 por 100 más de la superficie de la parcela actualmente ocupada cuando sobrepase el límite antedicho, hasta un máximo del 40 por 100.
 - c) La CIPHAN estudiará las soluciones propuestas y dictaminará conforme al criterio de la mejor protección del jardín, el mantenimiento o recuperación de los trazados originales y la preservación del mobiliario y arbolado protegido. En función de ello podrá limitar las condiciones antes enunciadas, obligar a la materialización de la edificabilidad mediante transformación de los edificios no protegidos (en caso de haberlos) e, incluso, denegar su aprobación si se considera que causa un grave perjuicio a los valores que justificaron la inclusión del jardín como elemento catalogado. Excepcionalmente podrá autorizar mayores ocupaciones de parcela, siempre que no suponga merma de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.
 - d) Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la CIPHAN podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.
4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:
- a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse. Las ampliaciones deberán cumplir con los retranqueos entre bloques impuestos en el Capítulo 8.5, salvo que no sea necesario para la protección del bien catalogado ni afecte a derechos de terceros.
 - b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CIPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales.
 - c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.
 - d) Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

5. Cuando una actuación urbanística comportara planeamiento especial para cada uno de sus contenidos (usos, obras y segregación o agrupación), se podrá tramitar un solo Plan Especial para todas las propuestas urbanísticas.

Capítulo 4.11

La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN)

Artículo 4.11.2

Otras competencias (N-2)

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.
2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
3. Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las obras de carácter extraordinario que se contemplan en el artículo 4.3.8.7.
4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
 - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
 - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.
6. Hacer prevalecer, si lo considera necesario, las determinaciones previstas en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, si las soluciones que se presenten para intervenciones en el ámbito del APECH desentonan de la calidad del conjunto y sus criterios compositivos no son acordes con el ambiente urbano.
7. Imponer que los nuevos patios de parcela que se propongan para los casos de nueva planta, sustitución o rehabilitación, se ubiquen en las áreas señaladas a tal fin en los Planos de Análisis de la Edificación, cuando las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene de una manzana.
8. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.
9. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.
10. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.
11. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el artículo 4.3.7.5 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.
12. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6, siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio.
13. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el artículo 4.3.20.5 y 4.3.20.6, siempre que no supongan merma de las condiciones higiénicas y de habitabilidad resultantes de su aplicación.

TÍTULO 8

Condiciones particulares del suelo urbano

Capítulo 8.1

*Condiciones particulares de la Zona 1. Protección del patrimonio histórico***Artículo 8.1.3***Parcelaciones*

1. En las áreas reguladas por los grados 1 y 2 se admite las parcelaciones, estableciéndose como mínima la parcela de 250 metros cuadrados de superficie y 12 metros de longitud de su lindero de fachada.

2. En las áreas reguladas por los grados 3, 4, 5, y 6, se admite las parcelaciones, considerándose como mínima la parcela de 375 metros cuadrados de superficie y 15 metros de longitud de su lindero de fachada.

3. En el caso de parcelas catalogadas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.3.6. En parcelas destinadas a usos dotacionales reguladas por el grado 5, será de aplicación lo dispuesto para estos en el Título 7.

4. En parcelas no catalogadas se admiten las parcelaciones dentro del mismo grado. Cuando la agrupación afecte a parcelas reguladas por diferentes grados deberá tramitarse un Plan Especial en donde se determinen:

- a) Las condiciones detalladas en el artículo 6.1.2 relativas a las condiciones particulares de la nueva edificación o edificaciones que pudieran construirse.
- b) El régimen de usos compatibles.

Capítulo 8.2

*Condiciones particulares de la Zona 2. Protección de las colonias históricas***Artículo 8.2.3***Alcance y condiciones de protección (N-1)*

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen los siguientes conceptos:

- a) Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.
- b) Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes añadidos a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición, alterando y contradiciendo la identidad de aquella.

2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en el APE con “parcelación admitida” y en las parcelas no protegidas, así como las que pudieran producirse en parcelas catalogadas en aplicación del artículo 4.3.6.

3. Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada, cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiese lugar, solo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de las colonias y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización, como ciudad-jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación o agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente, y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 centímetros de perímetro de tronco, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tales las intervenciones sobre ellos deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en las normas de cada APE y en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

Artículo 8.2.12

Condiciones de la parcela (N-2)

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, de cada APE.

2. En parcelas señaladas como admitidas es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencias en estas normas, cumpliendo el resto de las determinaciones del APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.

3. En las parcelas no protegidas y en parcelas catalogadas reguladas por el artículo 4.3.6, a efectos de agregación y segregación de parcelas, las APE establecen, en su caso, las condiciones particulares a que deben sujetarse.

4. La forma de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.

5. En parcelaciones de viviendas adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículos modificados en ámbitos de colonias históricas

Se modifican los artículos 3.2 y 12.1 de la Normativa de las siguientes colonias:

- APE.03.03. Colonia Retiro.
- APE.04.01. Colonia Los Carteros.
- APE.04.03. Colonia Iturbe 111-Madrid Moderno.
- APE.05.11. Colonia Unión Eléctrica Madrileña.
- APE.05.12. Colonia Jardín de la Rosa.
- APE.05.13. Colonia Primo de Rivera.
- APE.05.14. Colonia Fomento de la Propiedad.
- APE.05.15. Colonia Cruz del Rayo.
- APE.05.16. Colonia Prosperidad.
- APE.06.02. Colonia Jardín Norte y Coop. Benéfica.
- APE.05.18. Colonia Iturbe IV. El Viso.
- APE.05.19. Colonia El Viso.
- APE.05.21. Colonia Los Pinares.
- APE.05.22. Colonia Albéniz.
- APE.05.23. Colonia Los Cármenes.
- APE.05.24. Colonia Los Rosales.
- APE.05.25. Colonia Las Magnolias.
- APE.05.17. Colonia de la Prensa y B. Artes.
- APE.20.06. Colonia Las Margaritas.
- APE.08.06. Colonia Mingorrubio.
- APE.10.09. Colonia C. Jardín Castañeda.
- APE.10.10. Colonia Lucero.

- APE.11.09. Colonia de la Prensa.
- APE.15.03. Colonia Santo Ángel.
- APE.15.04. Colonia Sambara.
- APE.16.04. Colonia El Bosque.
- APE.20.05. Colonia Benéfica Belén.
- APE.07.01. Colonia Parque Metropolitano.

Los artículos 3.2 y 12.1 se modifican de acuerdo con lo siguiente:

Artículo 3

Alcance y condiciones de protección

Artículo 3.2

Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y del medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en este APE como “parcelación admitida”, y lo regulado en el artículo 4.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 12

Condiciones de la parcela

Artículo 12.1

Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como “propuestas”, en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación de este APE. En el caso de nuevas parcelaciones realizadas de acuerdo con el artículo 4.3.6, se estará a las condiciones establecidas en el punto 3 para las parcelas no protegidas.

En las siguientes colonias:

- APE.04.02. Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe.
- APE.09.10. Colonia Manzanares.
- APE.15.02. Colonia San Vicente.

Se modifican los artículos 3.3 y 12.1 de sus normas de acuerdo con lo siguiente:

Artículo 3

Alcance y condiciones de protección

Artículo 3.3

Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y del medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en este APE como “parcelación admitida”, y lo regulado en el artículo 4.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 12

Condiciones de la parcela

Artículo 12.1

Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como “propuestas” en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación de este APE. En el caso de nuevas parcelaciones realizadas de acuerdo con el artículo 4.3.6, se estará a las condiciones establecidas en el punto 3 para las parcelas no protegidas.

Para las siguientes colonias:

- APE.05.09. Colonia C. Jardín Alfonso XIII-Municipal.
- APE.05.10. Colonia Socialista.
- APE.05.20. Colonia Parque Residencia.
- APE.19.05. Colonia Valderribas.

Se modifican los artículos 3.2 y 12.1 de sus normas de acuerdo con lo siguiente:

Artículo 3

Alcance y condiciones de protección

Artículo 3.2

Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y del medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en este APE como “parcelación admitida”, en las parcelas no protegidas y lo regulado en el artículo 4.3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 12

Condiciones de la parcela

Artículo 12.1

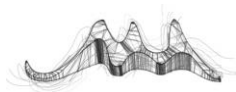
Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como “propuestas” en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación de este APE. En el caso de nuevas parcelaciones realizadas de acuerdo con el artículo 4.3.6, se estará a las condiciones establecidas en el punto 3 para las parcelas no protegidas.

(03/37.000/13)



ANEXO 3.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO

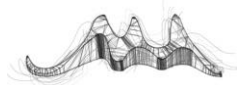


MANZANARES ARQUITECTOS S.L.P. c/ Triana nº 53. 28016 Madrid
NOVAK INGENIERIA, S.L.P. c/Clara del Rey nº 75. 28002 Madrid



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Calle Triana 3, 28016 Madrid



INDICE

1	NORMATIVA DE APLICACION	3
2	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	13
3	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVA RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	14
4	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA	17
5	PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS	18
6	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	18
6.1	Localización	18
6.2	Vegetación	19
6.3	Fauna	19
6.4	Geomorfología	19
6.5	Paisaje	20
6.5.1	Fragilidad del paisaje	20
6.5.2	Calidad del paisaje	23
6.6	Ruido	26
6.7	Contaminación atmosférica	35
7	ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES EN EL MEDIO AMBIENTE	40
7.1	Identificación de impactos ambientales	40
7.1.1	Matriz de identificación de impactos ambientales	40
7.1.1	Relación de factores ambientales sobre los que los efectos ambientales pueden calificarse como poco significativos o nulos	42
7.2	Evaluación de efectos ambientales previsibles	45
7.2.1	Descripción de la metodología de evaluación de impacto ambiental	45
7.2.2	Efectos ambientales previsibles	48
8	MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS	51
8.1	Medidas protectoras contra el ruido y las vibraciones durante las obras	51
8.2	Medidas protectoras contra el polvo y el barro	57
8.3	Impermeabilización de la zona ocupada por el parque de maquinaria durante las obras	58
8.4	Retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal	58
8.5	Plan de gestión de residuos	59
8.6	Medidas protectoras y correctoras en relación con la vegetación	60
8.7	Recuperación de la zona de instalaciones provisionales	60
8.8	Justificación de la inclusión en el plan especial de todos los condicionantes y medidas protectoras y correctoras requeridas durante la tramitación del expediente	60
8.8.1	Condicionantes ambientales incluidos en el Plan Especial	61
8.8.2	Condicionantes culturales incluidos en el Plan Especial	62
8.9	Inclusión a nivel de proyecto de los condicionantes y medidas protectoras y correctoras requeridas durante la tramitación del expediente	62
9	SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	63

1 NORMATIVA DE APLICACION

A continuación se indica el listado de la legislación medioambiental que es de aplicación en la redacción del presente documento.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Legislación estatal

- Real Decreto 3000/1980, de 30 de diciembre, por el que se modifican las características de ciertos combustibles líquidos.
- Real Decreto 2482/1986, de 25 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 2204/1975, de 23 de Agosto, y se fijan especificaciones de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en concordancia con las de la CEE.
- Real Decreto 1513/1988, de 9 de diciembre, por el que se establecen nuevos contenidos máximos de plomo en gasolina.
- Real Decreto 2042/1994, de 14 de octubre, por el que se regula la Inspección Técnica de Vehículos.
- Real Decreto 117/2003, sobre limitación de emisiones de COVs debidas al uso de disolventes en determinadas actividades.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica 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.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmosfera (BOE n.275 de 16 de noviembre de 2007).
- 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. (BOE» núm. 279, de 19 de noviembre de 2008).
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. (BOE n. 25, de 29 de enero de 2011).
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. (BOE n. 25, de 29 de enero de 2011).
- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. (BOE n. 140, de 12 de junio de 2013).
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. (BOE n. 251, de 19 de

octubre de 2013).

- Real Decreto 163/2014, de 14 de marzo, por el que se crea el registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono. (BOE n. 77, de 29 de marzo de 2014).
- Real Decreto 678/2014, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. (BOE n. 206, de 25 de agosto de 2014).
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre de 2016, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación. (BOE nº 316, de 31/12/2016).
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. (BOE n. 24, de 28 de enero de 2017).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Orden 665/2014, de 3 de abril, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba la estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid 2013- 020. Plan Azul +. (BOCM n. 97, de 25 de abril de 2014).

Legislación local

- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica. Aprobada el 25-02-2011.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, aprobada por acuerdo del Pleno de 24 de julio de 1985. Libro I: Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia. Derogados los anexos I-4 y I-4 bis.

ABASTECIMIENTO, SUMINISTRO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Legislación estatal

- Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo del desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de junio, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las

aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. (BOE n.255, de 22 de octubre de 2009).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Ley 17/84, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid (BOCM nº 311 de 31.12.84. Corrección de errores BOCM de 28.3.85).
- Orden de 26 de marzo de 1986, de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, por la que se aprueba la modificación de tarifas de los servicios de abastecimiento y saneamiento prestados por el Canal de Isabel II (BOCM nº 75 de 31.3.86).
- Orden 91/1987, de 28 de enero del Consejero de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba la modificación de abastecimiento y saneamiento prestados por el Canal de Isabel II (BOCM nº 75 de 31.3.86).
- Orden 91/1987, de 28 de enero del Consejero de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba la modificación de abastecimiento y saneamiento prestados por el Canal de Isabel II (BOCM nº 26 de 31.1.87). (Corrección de erratas BOCM de 11.2.87).

Legislación local

- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid. (Aprobada el 31 de mayo de 2006).

RESIDUOS

Legislación estatal

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto.
- Real Decreto 363/1995, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC).
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero (BOE Nº 25, de 29 de Enero de 2002).
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Real Decreto 255/2003, por el que se aprueba el reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
- Real Decreto 1619/2005, de 30 de diciembre, sobre la gestión de neumáticos fuera de uso (BOE nº 2, de 3 de enero de 2006).
- 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.
- Real Decreto 228/2006, de 24 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los policlorobifenilos, policloroterfenilos y aparatos que los contengan.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados (BOE nº 132, de 3 de junio de 2006). Quedan derogados los artículos 3.4 y 5.5.
- Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, y por el que se modifica el Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.
- Orden PRE/1244/2006, de 20 de abril, por el que se modifican los anexos I y V del Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, aprobado por el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo (BOE nº 101, de 28 de abril de 2006).
- Reglamento 1907/2006, sobre registro, evaluación, autorización y restricción de sustancias y preparados químicos (REACH).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE nº 38, de 13 de febrero de 2008).
- Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de residuos (BOE n.37 de 12 de febrero de 2008).
- Real Decreto 1802/2008, de 3 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, aprobado por Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, con la finalidad de adaptar sus disposiciones al Reglamento (CE) n. 1907/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo (Reglamento REACH). (BOE n. 266, de 4 de noviembre de 2008).

- Resolución de 20 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de cambio climático, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos para el período 2008-2015 (BOE n.49, de 26 de febrero de 2009).
- Real Decreto 1304/2009, de 31 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero (BOE n.185 de 1 de agosto de 2009).
- Real Decreto 943/2010, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos. (BOE n. 189, de 5 de agosto de 2010).
- Orden ARM/795/2011, de 31 de marzo, por la que se modifica el Anexo III del Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. (BOE n. 83, de 7 de abril de 2011).
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. (BOE n. 181, de 29 de julio de 2011).
- Orden AAA/661/2013, de 18 de abril, por la que se modifican los anexos I, II y III del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. (BOE n. 97, de 23 de abril de 2013).
- Real Decreto 219/2013, de 22 de marzo, sobre restricciones a la utilización de determinadas sustancias peligrosas en aparatos eléctricos y electrónicos. (BOE n. 71, de 23 de marzo de 2013).
- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. (BOE n. 140, de 12 de junio de 2013).
- Orden AAA/1783/2013, de 1 de octubre, por la que se modifica el anejo 1 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, aprobado por Real Decreto 782/1998, de 30 de abril. (BOE n. 237, de 3 de octubre de 2013).
- Orden PRE/2056/2013, de 7 de noviembre, por la que se modifica el anexo VI del Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos, aprobado por el Real Decreto 255/2003, de 28 de febrero. (BOE n. 268, de 8 de noviembre de 2013).
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Orden AAA/2056/2014, de 27 de octubre, por la que se aprueban los modelos oficiales de solicitud de autorización y de declaración de vertido. (BOE n. 268, de 5 de noviembre de 2014)
- Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos. (BOE n. 45, de 21 de febrero de 2015).
- Real Decreto 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado. (BOE n. 83, de 7 de abril de 2015).
- Real Decreto 710/2015, de 24 de julio, por el que se modifica el Real Decreto

106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos. (BOE n. 177, de 25 de julio de 2015).

- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre de 2016, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación. (BOE nº 316, de 31/12/2016).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Decreto 4/1991, de 10 de enero, por el que se crea el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos (BOCM nº 29, de 4.2.91).
- Decreto 9/1995, de 9 de febrero, por el que se aprueban las líneas básicas del sistema de gestión e infraestructuras de tratamiento de residuos sólidos urbanos en la Comunidad de Madrid (BOCM nº 59 de 10.3.95).
- Acuerdo de 21 de febrero de 2002, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid.
- Ley 5/2003, de 20 de mayo de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31.3.03).
- Resolución de 15 de diciembre de 2008, de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se habilita al Registro Telemático de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para la recepción de los documentos de control y seguimiento de residuos peligrosos mediante el trámite denominado "Presentación de documentos de control y seguimiento de residuos peligrosos". (BOCM n. 30, de 5 de febrero de 2009).
- Resolución de 15 de diciembre de 2008, de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se habilita al Registro Telemático de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para la recepción de la Declaración Anual de Productor de Residuos Peligrosos mediante el procedimiento denominado "Presentación de la Declaración Anual de Productor de Residuos Peligrosos". (BOCM n. 30, de 5 de febrero de 2009).
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid (BOCM n.186, de 7 de agosto de 2009).
- Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006- 2016).
- Resolución de 27 de diciembre de 2012, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de diciembre de 2012, por el que se adapta el Plan Regional de residuos urbanos incluido en la estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid (2006-2016).
- Documento preliminar para la definición de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017 – 2024).

Legislación local

- Protocolo de Instalación de contenedores y sacos industriales de residuos de construcción. Aprobado el 31-03-2010.
- Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos. Aprobada el 27-02- 2009.
- Ordenanza municipal de transportes y vertidos de tierras y escombros (Aprobada por acuerdo plenario de 24 de febrero de 1984).

RUIDOS Y VIBRACIONES

Legislación Estatal

- Orden de 24 de noviembre de 1989 y Orden de 18 de julio de 1991, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra, en lo relativo a las prescripciones que debe cumplir el contratista al respecto, durante la fase de obras.
- 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.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica 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 (BOE nº 106, de 4 de mayo de 2006).
- 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 la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (BOE nº 254 de 23 de octubre de 2007).
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 17 de octubre por el que se aprueba el documento básico "DB-HR protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación, y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE nº 252 de 18 de octubre de 2008).
- Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 17 de octubre (BOE nº 99 de 23 de abril de 2009).
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica 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. (BOE n. 178, de 26 de julio de 2012).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid. (BOCM n. 70, de 22 de marzo de 2012).

Legislación local

- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica. Aprobada el 25-02-2011.

ANEXO I

ÁREAS ACÚSTICAS Y USOS PREDOMINANTES

1. Clasificación y tipos de áreas acústicas

Denominación R.D:1367/2007	Denominación municipal	Uso
e	Tipo I (Área de silencio)	Sanitario, docente y cultural que requieran una especial protección contra la contaminación acústica
a	Tipo II (Área levemente ruidosa)	Residencial
d	Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)	Terciario distinto del contemplado en el c)
c	Tipo IV (Área ruidosa)	Terciario con predominio del uso del suelo recreativo y de espectáculos
b	Tipo V (Área especialmente ruidosa)	Industrial
f	Tipo VI	Sistemas Generales de Infraestructuras de Transporte u otros equipamientos públicos que lo reclamen
g	Tipo VII	Espacios naturales que requieran una protección especial contra la contaminación acústica

ANEXO II

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA Y VALORES LÍMITE DE INMISIÓN

1. Tablas de objetivos de calidad acústica para ruido

Tabla A

Áreas urbanizadas existentes

Tipo de Área Acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	I	60	60	50
a	II	65	65	55
d	III	70	70	65
c	IV	73	73	63
b	V	75	75	65
f	VI	-	-	-

Límites de niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior

Tipo de Área Acústica		Límite Según Período. Descriptor Empleado L_{kAeq5s}		
		Día	Tarde	Noche
e	I	50	50	40
a	II	55	55	45
d	III	60	60	50
c	IV	63	63	53
b	V	65	65	55

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Legislación estatal

- 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 (BOE n 261, de 31 de octubre de 2015).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Ley 2/2005, de 12 de abril, de Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM n. 87, de 13 de abril de 2005).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Legislación Local

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva 17.04.1997 (Fecha BOCM 19.04.1997).

FLORA Y FAUNA

Legislación estatal

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna (BOE nº 288, de 2 de diciembre de 2006).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- 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. (BOE n. 46, de 23 de febrero de 2011).
- Real Decreto 1274/2011, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan estratégico del patrimonio natural y de la biodiversidad 2011-2017, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (BOE de 30 de septiembre de 2011).
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. (BOE n. 185, de 3 de agosto de 2013).
- Real Decreto 1015/2013, de 20 de diciembre, por el que se modifican los anexos I, II y V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (BOE n. 305, de 21 de diciembre de 2013).
- Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE n. 173, de 21 de julio de 2015).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la protección y regulación de la fauna y flora silvestres en la Comunidad de Madrid (BOCM nº 29 de 4.2.91).
- 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 (BOCM nº 85 de 9.4.92).
- Orden de 10 de diciembre de 1993, de la Consejería de Cooperación, por la que se actualiza el Catálogo de Ejemplares de Flora, incluidos en la categoría de “Árboles Singulares” dentro del Catálogo Regional de especies amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 298 de 16.12.93).
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna (BOCM nº 71 de 25.3.98).
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 312, de 31 de diciembre de 2005).

Legislación local

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Aprobación definitiva 17.04.1997 (Fecha BOCM 19.04.1997).

- Título 4, Capítulo 4.2.: La protección de los espacios naturales. Título 4, Capítulo 4.6.: Catálogo de parques y jardines de interés. Título 4, Capítulo 4.7.: Catálogo de árboles singulares.
- El ámbito de estudio no está incluido en el Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. No hay árboles catalogados como Singulares.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Legislación estatal

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (BOE n. 296, de 11 de diciembre de 2013).

Legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Queda derogada la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a excepción del Título IV “Evaluación ambiental de actividades”, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Deroga una gran parte de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, para dar entrada a la aplicación directa de la ley básica estatal (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La finalidad del Plan Especial (de protección y ordenación), es el de establecer las condiciones de protección en el ámbito en el Área de Planeamiento Específico APE 05.25 “Colonia Las Magnolias”, planeamiento específico del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 27 de abril de 1997.

El Plan Especial en su condición de protección, actúa en un ámbito de la ciudad especialmente protegido: Colonia Las Magnolias. Se sustancia a tenor de las condiciones que se establecen en el apartado 1 del artículo 12 de las Normas Urbanísticas del APE 05.25 “Colonia Las Magnolias”, con remisión a las condiciones del apartado 4 del artículo 4.3.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

Asimismo, el artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid define las funciones de los Planes Especiales, y entre estas funciones en el apartado 2 se establece la posibilidad de que los Planes especiales puedan modificar, para mejorar o no, la ordenación pormenorizada o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento urbanístico, incluido el planeamiento general (Plan General de Ordenación Urbana y Plan de Sectorización):

Función y competencia que también justifica la redacción del presente Plan Especial para establecer la nueva ordenación pormenorizada del ámbito, así como viabilizar la parcelación urbanística (segregación) del ámbito de intervención en virtud del apartado 4 b) del artículo 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que considera elementos de la ordenación pormenorizada.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVA RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Una de las finalidades del presente Plan Especial es establecer las condiciones de parcelación de las dos fincas registrales actualmente definidas, tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro.

Esta alternativa resulta viable, previa redacción y aprobación de un Plan Especial de Protección de conformidad con los artículos 12 de las Normas del APE 05.25 “Colonia Las Magnolias” con relación al artículo 4.10.6., de las Normas Urbanísticas del Plan General.



Una vez aprobado el Plan Especial, se procedería a la redacción de un Proyecto de Parcelación mediante la agrupación de las dos (2) fincas actuales, y la segregación en siete (7) fincas de resultado. Por tanto, el Proyecto de Parcelación, tendrá por objetivo delimitar física y jurídicamente la configuración de dichas fincas resultantes.

La segregación que se propone, conforma siete (7) parcelas resultantes de uso residencial de tipología de vivienda unifamiliar adosada.

La parcelación en el Plan Especial es meramente indicativa, no vinculante, y será definida y descrita de forma vinculante en el correspondiente Proyecto de Parcelación, que una vez aprobado el Plan Parcial, se redacte y tramite en la Subdirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

Su contenido, por tanto es:

El carácter de Plan de Protección, permite de conformidad con la normativa de aplicación antedicha, la parcelación urbanística del ámbito de actuación.

La función cualitativa del Plan, permite la plasmación pormenorizada en documentos específicos de la ordenación futura del ámbito, una vez viabilizada la parcelación que en su momento se solicitará.

Este contenido sustantivo básico, debe garantizar el éxito de la operación revitalizadora, que en definitiva se propone en este enclave urbano.

Se ha considerado que la propuesta que sustanciaba el Plan General en el APE 05.25, previa a la Modificación Puntual del año 2013, era ilógica al mantener una parcelación morfológicamente dispar, con unas superficies igualmente dispares que llevarían a una ordenación en la actividad de edificación desordenada y deshomogeneizada en superficies, forma y alturas, empeorando claramente la situación urbana existente, de cuyo estudio se deduce una estructura parcelaria y edificatoria en adosamiento, con la excepción singular, de determinadas intervenciones descontroladas, que el APE ha detectado y tratado consecuentemente.

Se propone por tanto, una parcelación lógica, mediante la agrupación de las dos (2) fincas (el planeamiento determina equivocadamente tres) y posterior resultado de segregación en siete resultantes, que darían lugar a un conjunto edificado de viviendas unifamiliares adosadas, homogéneo u compacto en todos sus parámetros edificatorios, con integración efectiva en su entorno urbano.

En las siete (7) parcelas resultantes de la parcelación urbanística, se propone la construcción de siete (7) viviendas unifamiliares adosadas entre sí según se definen en el artículo 6.6.16c) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Esta definición se remite, por tanto, a la descripción que se realiza en el apartado b) del mismo artículo para la edificación en manzana cerrada o entre medianerías.

El presente Pla Especial de Protección y Ordenación, por su objeto y ámbito territorial muy limitado en superficie tiene escasa incidencia sobre el medio ambiente y no constituye el marco para ninguna futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni se encuentra incluido en los supuestos previstos por el artículo 6.1. de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

La demolición de los dos (2) edificios actualmente existentes, la parcelación del suelo en siete (7) nuevas parcelas de menor superficie adosadas entre sí y la construcción de siete (7) edificios unifamiliares adosados (uso residencial), no alteran el ruido, vibraciones o emisiones nocivas que las que se difunden en la actualidad.

La alternativa que se propone, contará con las plazas de aparcamiento según los estándares establecidos por el Plan General vigente, con un mínimo de una plaza y media (1,5 plazas) por vivienda y siempre, en cumplimiento de la normativa, en el interior de la parcela, accediéndose por dos calle, Triana e Itálica con condiciones viarias suficientes para absorbe la nueva demanda.

Los servicios, a pie de parcelas, son urbanos y suficientes. No existiendo efectos acumulativos y/o sinérgicos

El Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Madrid) remitirá al Órgano Ambiental competente, (la Consejería de Medio Ambiente, **Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid**), conjuntamente con el Plan Especial el Estudio para su correspondiente evaluación.

4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Tomando en cuenta su categoría de Consolidado en el que todo el suelo (ámbito), es de titularidad privada, con lo que el resultado final es la conformación de siete (7) parcelas que tienen la condición de Solar, no existe, por tanto, la necesidad de realizar equidistribución urbanística alguna de cargas y beneficios. La ejecución se llevará a cabo mediante Actuación Aislada, según define el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades: a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial. b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias. c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones”.

Por tanto, no se considera preciso delimitar Unidad de Ejecución y determinar el Sistema de Actuación, por lo que la actividad de Edificación únicamente precisará la correspondiente licencia urbanística.

No obstante, previamente a la tramitación y concesión, en su caso, de la licencia urbanística de edificación, previa aprobación definitiva del Plan Especial, deberá tramitarse un Proyecto de Parcelación para la segregación final de las siete (7) parcelas de resultado, y, en su caso, obtenerse licencia para ello.

Obtenida la licencia de parcelación, y el otorgamiento notarial de la misma, se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, previo acuerdo con el Catastro (Registro y Catastro), en virtud de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro.

5 PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

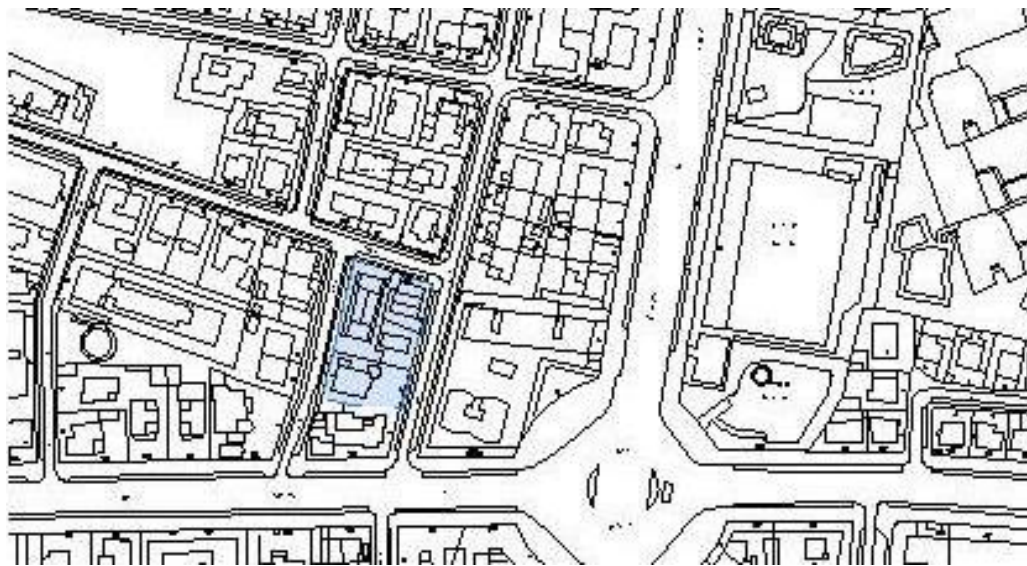
La escasa entidad de la propuesta no supone cambios respecto de la situación existente y por tanto no son precisas medidas alternativas.

6 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

6.1 Localización

La parcela tiene acceso por las calle Triana 3-5 y calle Itálica 4 de Madrid. Se encuentra colindando por el sur con la parcela Triana 1, por el norte con la calle Jose Rodriguez Pinilla, por el oeste con calle Itálica y por el este con calle Triana.

El entorno en el que se encuentra la parcela, constituye una zona que en su totalidad ha transformado ya el uso característico residencial a vivienda unifamiliar.



Situación de la parcela

6.2 Vegetación

La parcela dispone de especies vegetales, arbustivas y algunos ejemplares arbóreos, como se puede ver en la documentación gráfica y en las fotografías adjuntas.

6.3 Fauna

La fauna existente en el ámbito de estudio está caracterizada por la presencia de especies típicas de zonas urbanas de Madrid, donde son abundantes las siguientes especies de aves:

- Paloma bravía. (*Columba livia*)
- Paloma torcaz. (*Columba palumbus*)
- Paloma zorita. (*Columba oenas*)
- Tórtola. (*Streptopelia turtur*)
- Urraca. (*Pica pica*)
- Vencejo común. (*Apus apus*)
- Golondrina común. (*Hirundo rustica*)
- Avión común. (*Delichon urbica*)
- Mirlo común. (*Turdus merula*)
- Gorrión común. (*Passer domesticus*)
- Cuco. (*Cuculus canorus*)
- Cotorra argentina. (*Myiopsitta monachus*.)
- Pito real. (*Picus viridis*)
- Perdiz común. (*Alectoris rufa*)

6.4 Geomorfología

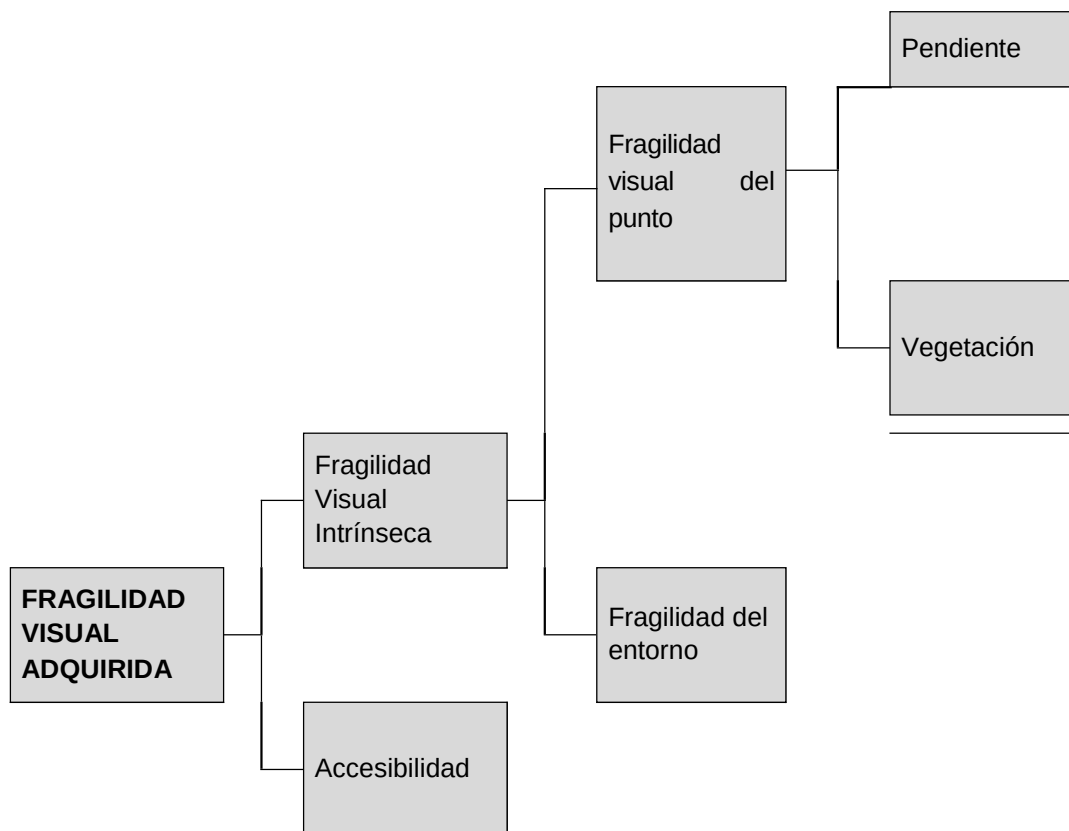
La parcela donde se ubicarán los edificios es llana, con pendientes inferiores al 3%.

6.5 Paisaje

Para lograr un conocimiento más preciso de los elementos principales que integran el paisaje, se ha valorado el territorio mediante la elaboración de dos modelos, uno de fragilidad y otro de calidad del paisaje.

6.5.1 Fragilidad del paisaje

El modelo de fragilidad del paisaje queda reflejado en el siguiente esquema:



Fragilidad visual del punto

La integración de los factores biofísicos derivados de los elementos característicos de cada punto, da lugar a un único valor que mide la fragilidad visual del punto.

Pendiente

Se ha tenido en cuenta el efecto del ángulo de incidencia que tiene el observador. A mayor pendiente, mayor fragilidad. Se han definido cuatro tipos de pendiente con sus valores de fragilidad:

	Valor	Tipos de pendiente
- frágil	1	< 3%
	2	3-6%
	3	6-20%
+ frágil	4	> 20%

La parcela en estudio tiene una pendiente inferior al 3%.

Vegetación

Se ha tenido en cuenta la diversidad de estratos, el contraste cromático y la densidad de las cubiertas. Las especies de baja altura y densidad pequeña, son más frágiles que las de porte arbóreo.

	Valor	Tipos de vegetación
- frágil	1	Arbolado denso
	2	Arbolado disperso
	3	Matorral
+ frágil	4	Cultivos herbáceos, Prados, Erial

La vegetación en el ámbito de estudio corresponde a arbolado disperso y pequeño matorral, disponiéndose de arboles de gran porte.

Fragilidad visual del entorno

La agregación de los factores de visualización, derivados de la configuración del entorno de cada punto, da un único valor que mide la fragilidad visual del entorno del punto.

A mayor pendiente, mayor porcentaje de visibilidad y mayor fragilidad. Un punto será más frágil cuanto mayor pendiente tenga porque va a ser visto desde más puntos del territorio.

Accesibilidad visual

Para determinar la accesibilidad visual, se ha utilizado la distancia a viviendas y a calles o vías. La fragilidad visual será mayor, cuanto más cerca se encuentre el punto de una vivienda y/o una calle o vía.

	Tipo	Tipos (distancia m)
- frágil	1	600
	2	450
	3	300
+ frágil	4	150

La zona de estudio se encuentra rodeada por calles.

Resultados del análisis

Para la valoración, se han ponderado todos los elementos con el mismo peso, ya que contribuyen de igual forma en la definición de fragilidad visual y adquirida.

Valor de fragilidad visual adquirida = Valor de pendiente + Valor de vegetación + Valor de accesibilidad.

El criterio para la valoración es a mayor valor numérico, mayor fragilidad. El valor máximo absoluto que el territorio puede tener, si coinciden en él los tipos de mayor fragilidad de todos los elementos, es 12. El valor mínimo absoluto que el territorio puede tener, si coinciden en él los tipos de menor fragilidad de todos los elementos, es 3.

Los resultados globales de todo el territorio son:

MAPA DE FRAGILIDAD

	RANGO
FRAGILIDAD MUY BAJA	3 y 4
FRAGILIDAD BAJA	5 y 6
FRAGILIDAD MEDIA	7 y 8
FRAGILIDAD ALTA	9 y 10
FRAGILIDAD MUY ALTA	11 y 12

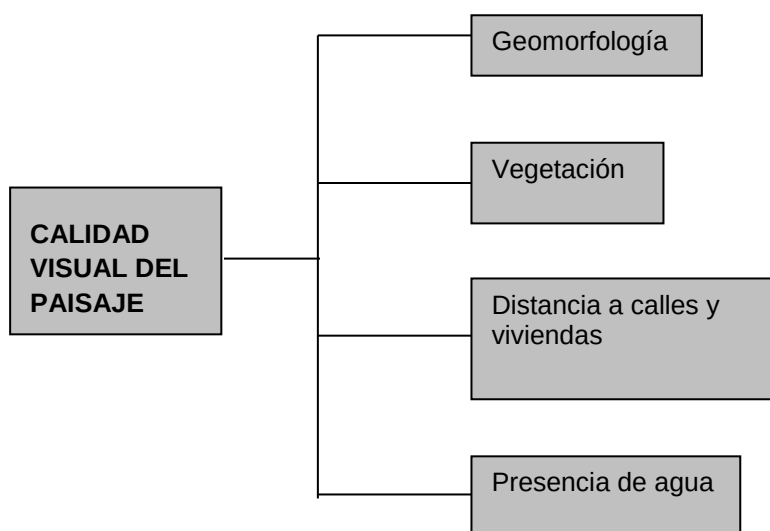
Valor de fragilidad visual (7) = Pendiente (1) + Vegetación (2) + Accesibilidad (4)

Así pues, el área analizada se sitúa en el rango de **fragilidad media** (7).

Tiene bastante vegetación pero dispersa y es fácilmente accesible mediante la red de comunicaciones existente.

6.5.2 Calidad del paisaje

El modelo de calidad del paisaje viene representado en el siguiente esquema:



Geomorfología

Se han definido cuatro tipos, teniendo en cuenta su contribución a la calidad del paisaje, en función de la complejidad topográfica, la pendiente y la existencia de formaciones geológicas relevantes.

	Valor	Tipos
- calidad	1	Laderas de pendiente media, llanuras altiplánicas
	2	
	3	Valles, terrazas
+ calidad	4	Cumbres

Vegetación

La calidad visual de este elemento puede considerarse en función de la densidad, altura, diversidad de estratos, estacionalidad y contraste cromático de la vegetación. Cuanto más densa sea la vegetación, mayor altura posea y mayor sea la diversidad de estratos, la calidad será más alta.

El arbolado autóctono y la vegetación singular representarían en la escala el máximo de calidad, mientras que los cultivos, los prados y eriales el mínimo.

	Valor	Tipos de vegetación
- calidad	1	Cultivos, prados, eriales
	2	Repoblación. Rebrotos.
	3	Matorral. Vegetación ornamental.
+ calidad	4	Vegetación autóctona y vegetación singular

Agua

Su presencia aumenta la calidad del paisaje. Cuanto más cercanas se encuentren las formas de agua, mayor calidad posee el territorio analizado.

	Valor	Tipos
- calidad	1	> 450 m
	2	300-450 m
	3	150-300 m
+ calidad	4	< 150 m

La parcela en estudio no está cerca de masas de agua.

Distancia a vías y viviendas

Cuanto más cerca se encuentre el punto de una vivienda y/o vía, menor calidad.

	Valor	Tipos
- calidad	1	< 150 m
	2	150-300 m
	3	300-450 m
+ calidad	4	> 450 m

Resultados del análisis

Para la valoración del modelo se han ponderado los elementos con el mismo peso, ya que contribuyen en igual medida en la definición de calidad visual.

El valor de calidad se calcula de la siguiente forma:

Valor Calidad Visual = Valor de Geomorfología + Valor de Vegetación + Valor de Agua + Valor de Elementos Antrópicos.

El valor máximo absoluto que puede tener el territorio, si coinciden en el los tipos de mayor calidad de todos los elementos, es 12. El valor mínimo absoluto que el territorio puede tener, si coinciden en el los tipos de menor calidad de todos los elementos, es 4.

Los resultados globales del análisis de la zona objeto de estudio son los siguientes:

MAPA DE CALIDAD

	RANGO
CALIDAD MUY BAJA	4
CALIDAD BAJA	5 y 6
CALIDAD MEDIA	7, 8 Y 9
CALIDAD ALTA	10 Y 11
CALIDAD MUY ALTA	12

Valor calidad visual (6) = Geomorfología (1) + Vegetación (3) + Agua (1) + Distancia a carreteras y municipios (1)

El territorio presenta una **calidad paisajística baja** (6). Aunque hay vegetación, la gran cantidad de elementos antrópicos disminuye la calidad paisajística.

6.6 Ruido

A fin de establecer la situación preoperacional de la zona de actuación, se han consultado los niveles de ruido existentes en el ámbito de estudio y su entorno (barrio Nueva España distrito de Chamartín) en el “Mapa Estratégico de Ruido de Madrid del año 2016” elaborado por el Ayuntamiento de Madrid (MER 2016).

Según se recoge en la Memoria del Mapa Estratégico de Ruido de Madrid:

“En la elaboración del MER 2016 se ha partido de la base establecida en el año 2006 y 2011, actualizando los datos para reflejar la situación acústica correspondiente al año 2011. Así, se han realizado nuevas mediciones, se ha actualizado el modelo digital empleado para el cálculo de los niveles de ruido, completando y optimizando la información de partida: la topografía, los edificios existentes, pero sobre todo, se ha trabajado en actualizar la información relativa a los viales..”.

Los datos que reflejan los mapas del MER 2016 son los siguientes:

Mapa Estratégico de Ruido de Madrid 2016

05

Chamartín

Población Expuesta a Niveles Diurnos (L_d)

Barrio	Rango de Exposición Sonora (dBA)	Nº Personas (centenas)
5.5 Nueva España	< 55	164
	55 - 60	41
	60 - 65	30
	65 - 70	4
	70 - 75	0
	> 75	0



L_d

< 50 dBA	Edificios
50 - 55 dBA	Parcelas
55 - 60 dBA	Barrieras Acústicas
60 - 65 dBA	Límite del Barrio
65 - 70 dBA	Límite del Distrito
70 - 75 dBA	Límite del Término Municipal
> 75 dBA	



Ag_MAD_Madrid_C_Ld_5_5

8_1R_5_5

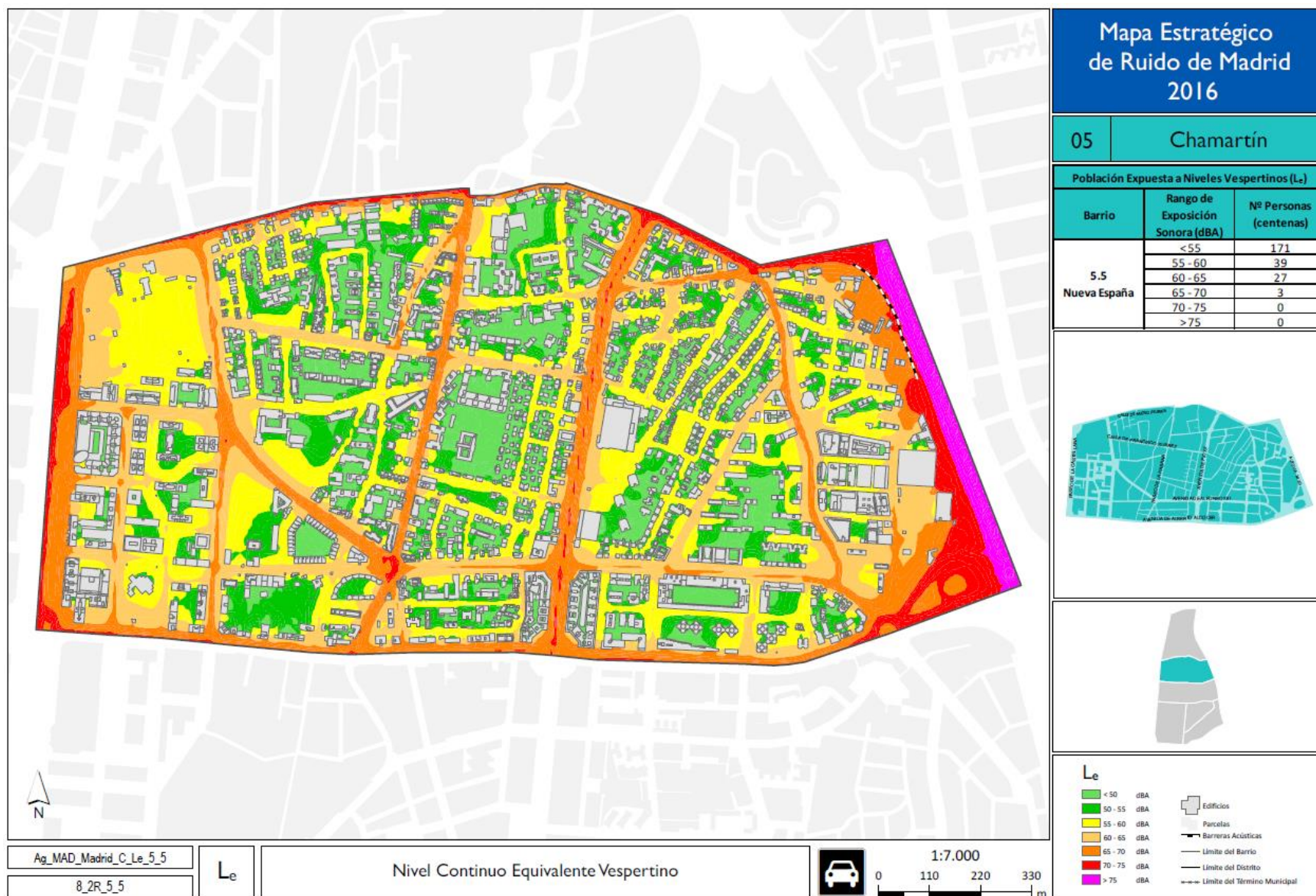
L_d

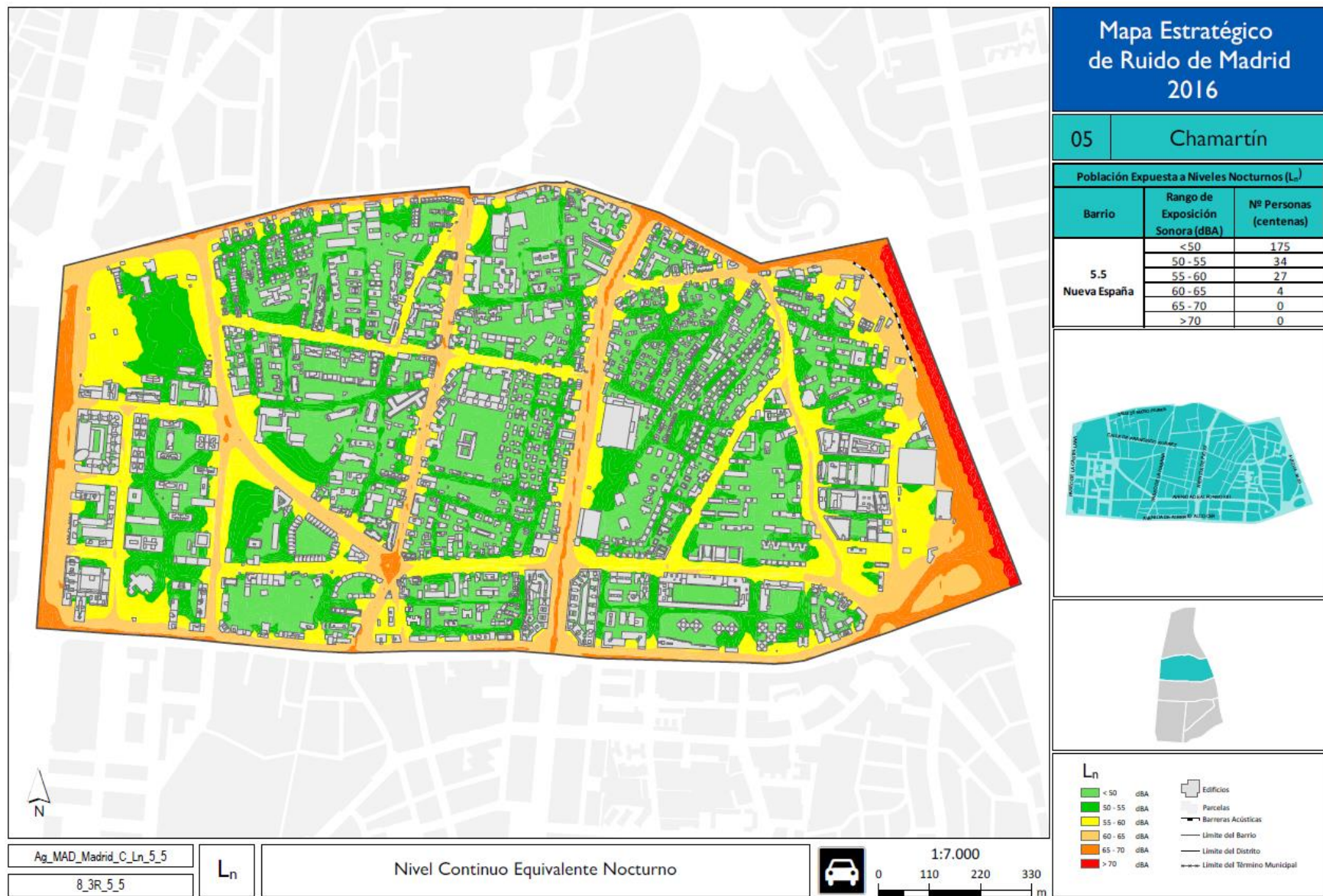
Nivel Continuo Equivalente Diurno

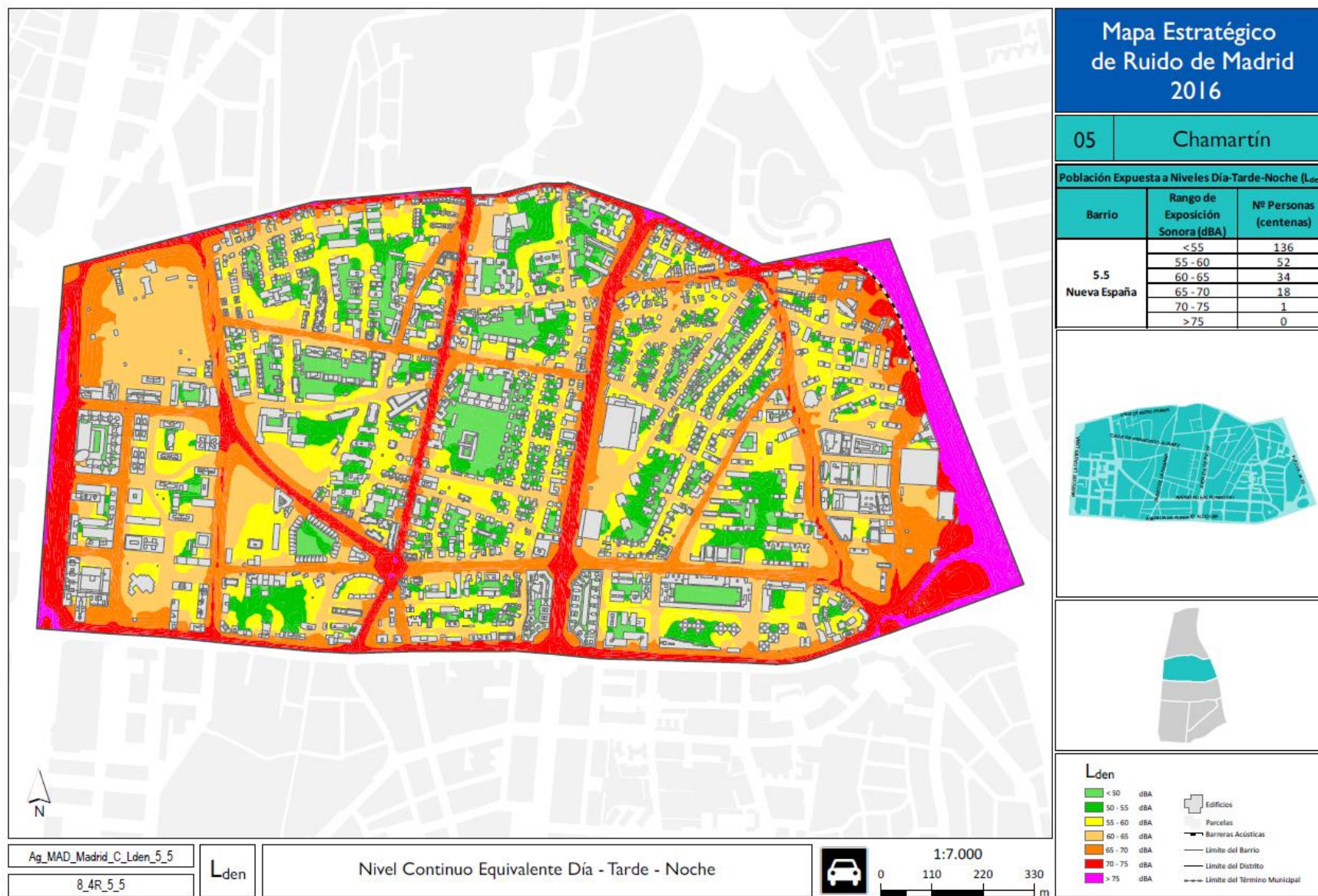


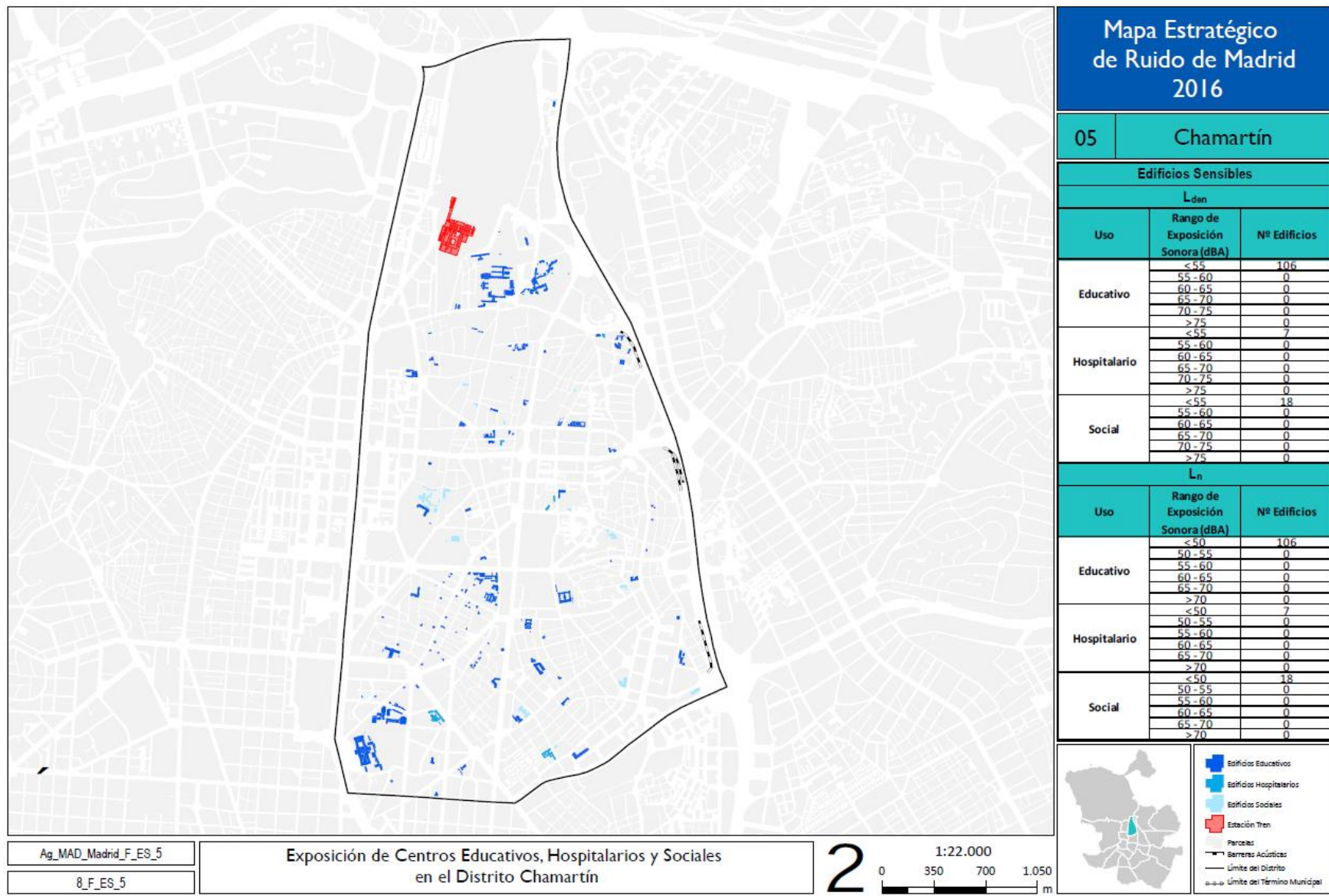
1:7.000

0 110 220 330 m









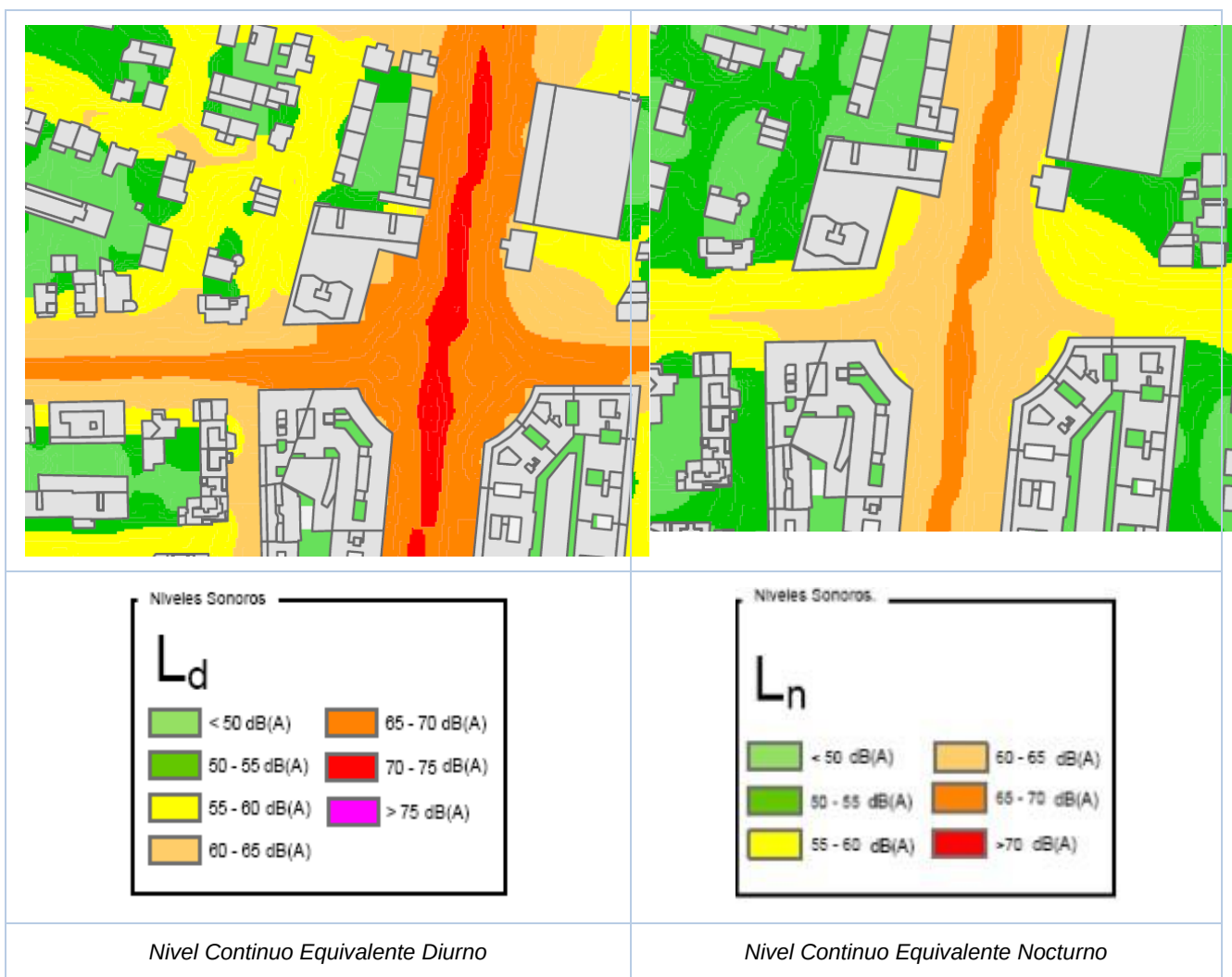
POBLACIÓN EXPUESTA A RANGOS DE L_d		
Barrio	Rango de Exposición dBA	Nº Personas (centenas)
5.5 Nueva España	< 55	153
	55 - 60	51
	60 - 65	27
	65 - 70	7
	70 - 75	1
	> 75	0

POBLACIÓN EXPUESTA A RANGOS DE L_n		
Barrio	Rango de Exposición dBA	Nº Personas (centenas)
5.5 Nueva España	< 50	161
	50 - 55	48
	55 - 60	23
	60 - 65	7
	65 - 70	1
	> 70	0

Tabla Población expuesta L_d y L_n . Fuente MER-2011. Ayuntamiento Madrid

El barrio de Nueva España es un barrio primordialmente residencial, formado por viales de uno o dos carriles y un único sentido de circulación, rodeados bien de viviendas unifamiliares o bien de edificios de una media de cuatro alturas. La ordenación urbana de este barrio es heterogénea y los viales no siguen una distribución regular.

Como principal fuente acústica dentro del barrio están el vial Avenida Pío XII-Príncipe de Vergara.



Niveles sonoros en la zona de actuación

Como se puede apreciar en las gráficas anteriores, los niveles de ruido más altos (diurno entre 55 y 60 dB(A) y nocturno entre 50 y 65 dB(A)) están asociados a los viales con más tráfico que bordean al ámbito de estudio por su zona sur y este: Avenida Pio XII y Calle Principe de Vergara.

Dentro del recinto de la parcela, los niveles de ruido diurno y nocturno oscilan entre 50 y menos de 50 dB(A).

Intervalo acústicos en el ámbito de estudio (Datos procedentes del Mapa Acústico de Madrid para el Distrito de Chamartín, Barrio Nueva España)	
	Ámbito de estudio
LAeq ¹ Día	55 a 60 dB(A)
LAeq Noche	<50 a 65 dB(A)

Intervalos acústicos en el ámbito de estudio

Se tiene en cuenta el cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de marzo de protección contra la contaminación acústica.

El Decreto 55/2012 remite a lo especificado en la legislación estatal, ya que en su artículo 2 dispone que:

“El régimen jurídico aplicable en la materia será el definido por la legislación estatal”.

Por lo anterior, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes en la Comunidad de Madrid son los 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. El Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007 no es de aplicación ya que introduce una modificación puntual sólo aplicable a sistemas de transporte y/o equipamientos públicos.

Las limitaciones de ruido para cada tipo de zona de acuerdo al Real Decreto 1367/2007, son las siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		Día	Tarde	Noche
e	I (Área de silencio)	60 Laeq	60 Laeq	50 Laeq
a	II (Área levemente ruidosa)	65 Laeq	65 Laeq	55 Laeq
d	III (Área tolerablemente ruidosa)	70 Laeq	70 Laeq	65 Laeq
c	IV (Área ruidosa)	73 Laeq	73 Laeq	63 Laeq
b	IV (Área ruidosa)	75 Laeq	75 Laeq	65 Laeq
f	VI	75 Laeq	75 Laeq	65 Laeq

Límites de sonoridad Día (07h – 19h), Tarde (19h – 23h) y Noche (23h – 07h). Real Decreto 1367/2007.

El Real Decreto 1367/2007 también establece una tipología de áreas acústicas, de las que la parcela de actuación del Plan Especial pertenecería a la siguiente:

- Tipo a: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Estas áreas establecen los siguientes valores objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes:

Tipo de área acústica	Índices de Ruido		
	Día	Tarde	Noche
a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65 Laeq	65 Laeq	55 Laeq

Objetivos de calidad acústica. Real Decreto 1367/2007

El Plan Especial cumple con lo establecido en la legislación de aplicación en relación a la protección contra la contaminación acústica.

Durante la fase de redacción del Proyecto se asegurará el cumplimiento de la legislación en materia de ruido, adoptando nuevas medidas correctoras en caso de producirse nuevas modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito. Además se considerará la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica del 8 de febrero de 2011.

6.7 Contaminación atmosférica

Para la caracterización de la contaminación atmosférica en el ámbito de estudio, se ha consultado los datos de las Estaciones de Medición Medioambiental de la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Ayuntamiento de Madrid más próximas a la zona de actuación. Se ha tenido en cuenta los datos de la estación de medición 15 “Plaza de Castilla”, al ser la más próxima al ámbito de estudio.

En el siguiente plano se puede observar la ubicación de las estaciones de medición medioambiental de la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Ayuntamiento de Madrid.



Estaciones de medición de la calidad del aire

Fuente: Documentación obtenida de www.munimadrid.es

ESTACIÓN: Plaza Castilla		CÓDIGO: 28079050	
Dirección: Plaza Castilla - Canal			
Longitud	Latitud		Altitud
3° 41' 19" O	40° 27' 56" N		728 m.
Tipo de estación			
Urbana de Tráfico			
Contaminantes medidos		Parámetros meteorológicos	
Óxidos de nitrógeno totales		Temperatura media	
Dióxido de nitrógeno			
Monóxido de nitrógeno			
Partículas PM10			
Partículas PM2.5			

Características de la Estación 15. Plaza de Castilla

A continuación se relacionan en las tablas siguientes los datos de niveles de contaminantes obtenidos durante un año (desde Febrero de 2018 hasta Febrero de 2019) en la estación considerada como representativa del ámbito de estudio:

Datos mensuales de la estación de Plaza de Castilla.

Aviso: Esta información puede sufrir variaciones en la validación definitiva.

Fecha	Hora	NO2 µg/m³	PM2.5 µg/m³	PM10 µg/m³
01/02/2018	00:00	75	12	17
01/03/2018	00:00	42	4	5
01/04/2018	00:00	30	6	7
01/05/2018	00:00	23	3	4
01/06/2018	00:00	45	12	23
01/07/2018	00:00	17	6	13
01/08/2018	00:00	48	13	27
01/09/2018	00:00	26	12	23
01/10/2018	00:00	15	5	12
01/11/2018	00:00	48	12	19
01/12/2018	00:00	63	15	23
01/01/2019	00:00	66	18	25
01/02/2019	00:00	-	-	-
Máximo		75	18	27
Mínimo		15	3	4
Promedio		42	10	17

Datos de Contaminación Atmosférica (Febrero de 2018 - Febrero de 2019)

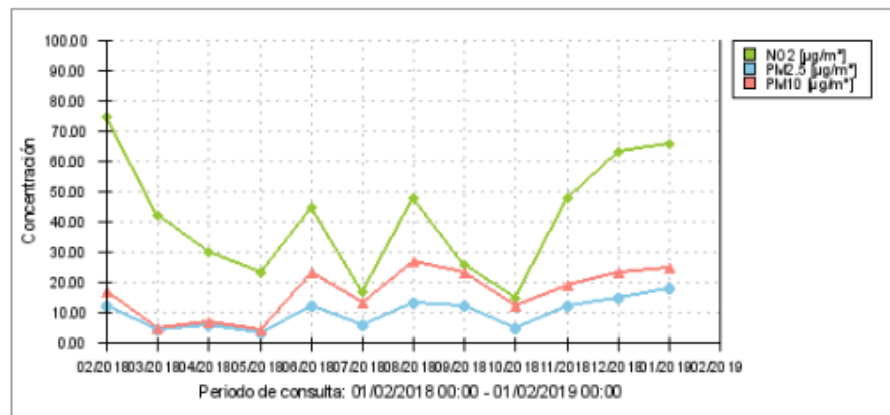
Estación 15: Plaza de Castilla.

Fuente: Documentación obtenida de www.munimadrid.es

Evolución de datos.

Evolución de datos de las Estaciones Automáticas de Medición de la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Ayuntamiento de Madrid.

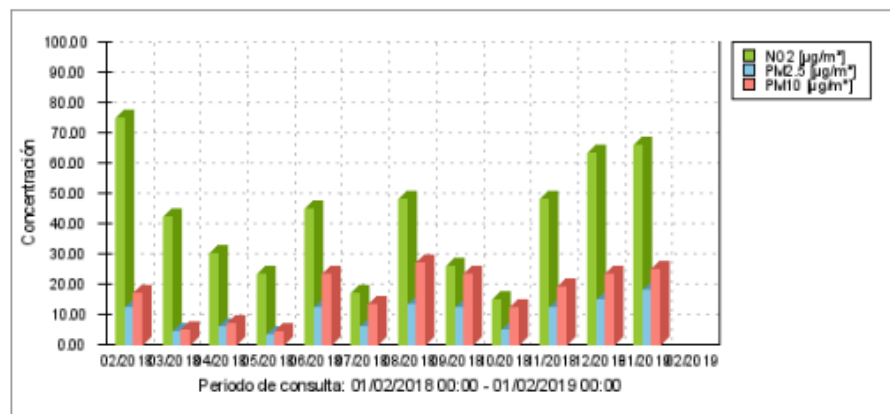
Representación gráfica de datos mensuales de la estación de Plaza de Castilla



Evolución de datos.

Evolución de datos de las Estaciones Automáticas de Medición de la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Ayuntamiento de Madrid.

Representación gráfica de datos mensuales de la estación de Plaza de Castilla



Los parámetros medidos y señalados en las tablas son:

- Dióxido de Nitrógeno: NO2
- Partículas PM 10

De acuerdo con la información publicada en la página web oficial del Ayuntamiento de Madrid, los valores límite a considerar para los contaminantes atmosféricos son:

PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN (PM10)

Directiva 2008/50/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa y Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Valor límite diario para la protección de la salud humana: **50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$** , que no podrá superarse en más de 35 ocasiones por año.

Valor límite anual para la protección de la salud humana: **40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$**

DIÓXIDO DE NITRÓGENO (NO₂)

Directiva 2008/50/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa y Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Valor límite para la protección de los seres humanos: **200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$** .

	Período de promedio	Valor límite	Margen de tolerancia	Fecha de cumplimiento
1) Valor Límite horario para la protección de la salud humana	1 hora	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de NO ₂ que no podrán superarse en más de 18 ocasiones por año civil	El 0% para el 1 de enero de 2010.	01-01-2010 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2) Valor límite anual para la protección de la salud humana.		40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de NO ₂	El 0% para el 1 de enero de 2010	01-01-2010 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
3) Nivel crítico	1 año civil	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de NO ₂	Ninguno	En vigor desde 1 de junio de 2008

Umbral de alerta.- 400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ durante tres horas consecutivas

:Valores límite NO₂

A continuacion se detalla el balance anual de medicion de la estación 15 Plaza Castilla.

Balance Anual.

Balance anual de las Estaciones Automáticas de Medición de la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Ayuntamiento de Madrid.

Estación de Plaza de Castilla	Datos actualizados el 31/01/2019	2019
Contaminante	Valor Límite / Umbrales	Valor
Dióxido de Nitrógeno	Valor límite anual = 40 µg/m ³	58
Dióxido de Nitrógeno	Número de horas con valor > 200µg/m ³ [Máximo 18 horas]	0
Partículas PM10	Valor límite anual = 40 µg/m ³	22
Partículas PM10	Número de días con valor > 50µg/m ³ [Máximo 35 días]	1

7 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES EN EL MEDIO AMBIENTE

7.1 Identificación de impactos ambientales

7.1.1 Matriz de identificación de impactos ambientales

En la matriz genérica que se incluye a continuación se interrelacionan las actividades con incidencia ambiental, con los recursos naturales y culturales afectables.

Los impactos identificados en la matriz han sido representados de la siguiente manera:

- Mediante una (X): en aquellos casos en los que existe una clara relación negativa causa/efecto, concreta y definida en modo, tiempo y espacio.
- Mediante un círculo (O): cuando por la propia naturaleza del factor ambiental no es previsible ningún tipo de alteración negativa significativa.
- Mediante un (+): cuando existe un efecto positivo de las actividades sobre el medio.

Matriz de identificación de impacto ambiental

ACTIVIDADES CON INCIDENCIA AMBIENTAL		MEDIO RECEPTOR												
		MEDIO ABIÓTICO						MEDIO BIÓTICO Y SOCIOCULTURAL						
		CONFORT SONORO	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	EDAFOLOGÍA	GEOMORFOLOGÍA GEOLOGÍA	AGUAS SUBTERRANEAS	AGUAS SUPERFICIALES	VEGETACIÓN Y FAUNA	MEDIO PERCEPTUAL	POBLACIÓN RESIDENTE	POBLACIÓN EN GENERAL	USOS DEL SUELO	SERVICIOS	PATRIMONIO CULTURAL
FASE DE CONSTRUCCION	MOVIMIENTO DE TIERRAS	X	X	O	O	O	O	O	O			O	O	O
	ZONAS DE PRÉSTAMO			O	O	O	O		O					
	MATERIAL INERTE SOBRANTE			O	O	O	O		O					
	PARQUES DE MAQUINARIA. ALMACÉN DE MATERIALES			O		O	O		O					
	TRANSPORTE DE MATERIAL Y TRÁFICO DE MAQUINARIA	O	O											
	CONSUMO DE RECURSOS Y MANO DE OBRA										+			
FASE DE EXPLOTACIÓN	PRESENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS	O							O					
	GENERACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y RESIDUOS			O		O	O							
	PRESENCIA DE ZONAS VERDES Y SERVICIOS PÚBLICOS							O	O	O				
	INCREMENTO DE TRÁFICO	O								O				

EFFECTOS NEGATIVOS

O = Alteración nula o poco significativa

X = Alteración previsible

EFFECTOS POSITIVOS

+ = Positivo

7.1.1 Relación de factores ambientales sobre los que los efectos ambientales pueden calificarse como poco significativos o nulos

En este apartado se incluyen justificadamente aquellos factores ambientales en los que, ya sea por el propio alcance y magnitud de la acción o actividad, o ya sea por las propias características del factor ambiental, no es previsible ningún tipo de alteración destacable.

1. Alteraciones sobre, la geología, los suelos, las aguas, y la geomorfología por el movimiento de tierras durante la fase de construcción.

Las excavaciones necesarias para la construcción de las viviendas se realizarán sobre una superficie llana, ya modificada, no afectando a los suelos, a la geomorfología ni a las aguas.

No existen aguas superficiales en la parcela en estudio. Las excavaciones previstas no afectarán a los acuíferos existentes en el ámbito de estudio ya que se encuentran muy profundos.

Además, está previsto retirar y almacenar la tierra vegetal para su reutilización en las labores de jardinería.

2. Alteraciones sobre la vegetación y la fauna por los movimientos de tierra.

La afección de la vegetación existente, diseñándose en fase de Proyecto las medidas pertinentes o compensatorias adoptadas que afecten a los ejemplares arbustivos y arbóreos presentes, como la creación de espacios verdes. Para facilitar una correcta identificación de los ejemplares existentes que permita, si fuera el caso, su correcta compensación y reposición, se incluye en el Apéndice 1 un inventario de la vegetación actual.

La fauna urbana se desplazará hacia espacios colindantes semejantes a los afectados.

3. Alteración del medio perceptual producida durante el movimiento de tierras y por la instalaciones auxiliares de obra (parque de maquinaria y almacén de materiales)

Durante la fase de construcción, la existencia de las instalaciones auxiliares y los movimientos de tierra provocarán un efecto visual mínimo en el ámbito de estudio, no suponiendo esto un fuerte impacto debido al alto grado de alteraciones por tratarse el entorno de una zona urbana.

4. Alteraciones sobre los usos del suelo por los movimientos de tierra

Se mantiene el uso residencial vivienda.

5. Alteraciones sobre los servicios por el movimiento de tierras durante la fase de construcción.

Todos los servicios que se afecten temporalmente con la realización de movimientos de tierras, se repondrán a su situación original una vez

finalizadas las obras, facilitando la recuperación de las condiciones iniciales de operatividad de los mismos.

6. Alteraciones sobre los yacimientos arqueológicos por los movimientos de tierra.

No es previsible la afección a yacimientos arqueológicos porque las zonas de la parcela donde se localizan no son Zonas de Especial Protección (ZEP).

7. Alteraciones del material inerte sobrante y zonas de préstamo sobre el medio durante la fase de construcción.

El material de préstamo, en caso de necesitarse, se obtendrá de explotaciones en funcionamiento, no afectando al medio.

Con respecto al material inerte sobrante de la obra habrá de dos tipos: tierras de excavación (RCDs de Nivel I), y materiales de demolición (RCDs de Nivel II de naturaleza pétreo y RCDs de Nivel II potencialmente peligrosos).

Los materiales inertes sobrantes de la obra constituyen RCDs de Nivel I: tierras y materiales pétreos no contaminados resultantes de excedentes de excavación. El volumen de excedente de tierra que no pueda ser utilizada en la obra deberá ser gestionado de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016), a la Estrategia de Residuos de la CM 2017- 2024, a la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid y a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Este tipo de materiales no se consideran residuos en sentido estricto ya que al tratarse de material pétreo no contaminado puede y “debe ser preferentemente reutilizado en otras obras como material de relleno, en la restauración de áreas degradadas como consecuencia de antiguas extracciones mineras, en el sellado de vertederos clausurados, o en el acondicionamiento de un terreno con el fin de regularizar su topografía.”

Con respecto a los materiales de demolición, dentro de los RCDs de Nivel II habrá materiales de naturaleza pétreo formados por mezcla de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos libres de sustancias peligrosas, así como mezcla de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos con sustancias peligrosas. Los RCDs de Nivel II deberán entregarse finalmente a los distintos gestores autorizados para su valorización. Este tipo de residuos pueden segregarse y acopiarse en la propia obra para luego entregarse a los gestores autorizados de los distintos tipos de materiales, o bien entregarse a la correspondiente planta de clasificación.

8. Contaminación accidental de agua y suelos durante la fase de construcción por la maquinaria.

Con una correcta gestión de aceites usados y combustibles procedentes del mantenimiento de la maquinaria y vehículos de obra no se producirán

alteraciones sobre los suelos y las aguas. En el caso de producirse la contaminación de suelos y agua subterránea por vertido accidental de estos contaminantes, el gestor autorizado de residuos peligrosos retiraría el suelo contaminado. En caso de existir agua subterránea en la zona de estudio, se encontraría a la profundidad suficiente como para que el riesgo de contaminación debido a una posible contaminación del suelo sea prácticamente nulo.

9. Alteración de la calidad del aire y los niveles acústicos por el transporte de material y al tráfico de maquinaria en la fase de construcción.

Para la construcción de los edificios, se necesitarán materiales que serán transportados por camiones. La contaminación atmosférica producida por los mismos será inapreciable frente a la existente en Madrid. Lo mismo ocurrirá con los niveles sonoros.

10. Alteraciones paisajísticas durante la fase de funcionamiento por la presencia de los edificios

En la actualidad la parcela en estudio tiene una vivienda unifamiliar y se encuentra rodeada de edificios de viviendas plurifamiliares mas elevados.

El nuevo edificios se diseñará de acuerdo a su entorno por lo que no es previsible que se produzcan alteraciones sobre el paisaje.

11. Contaminación de aguas y suelos por vertidos de aguas residuales durante la fase de funcionamiento.

El vertido de aguas residuales generadas por el uso de los edificios se realizará a la red de saneamiento municipal de Madrid, por lo que no se producirán vertidos a aguas superficiales.

12. Contaminación de suelos por residuos asimilables a urbanos generados por el uso de las viviendas.

Como consecuencia del uso de los edificios, se generarán residuos sólidos asimilables a urbanos que serán gestionados por el servicio de limpieza del Ayuntamiento de Madrid. En la actualidad, los residuos generados en los edificios existentes son gestionados por el servicio de limpieza del Ayuntamiento de Madrid.

13. Funcionamiento de los edificios.

Durante el funcionamiento de los edificios no se superarán los límites máximos acústicos establecidos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo.

14. Incremento de tráfico.

El incremento de tráfico por los vehículos que entrarán en los edificios será poco significativo con respecto al tráfico existente.

15. Zonas verdes y servicios públicos

Se prevé un ajardinamiento en el interior de la parcela por lo que se prevé afecciones sobre la vegetación, las aves, el paisaje o la población residente. Los servicios públicos al producirse las actuaciones dentro de la parcela es previsible que resulten afectados.

7.2 Evaluación de efectos ambientales previsibles

7.2.1 Descripción de la metodología de evaluación de impacto ambiental

Para la evaluación de impactos se aplicará un sistema cualitativo de evaluación de impactos ambientales.

El sistema cualitativo consistirá en la interpretación y evaluación de impactos basándose en criterios de definición establecidos en orden a diversos aspectos tales como:

- Probabilidad de ocurrencia.
- Temporalidad o Permanencia de los efectos.
- Intensidad.
- Necesidad de medidas protectoras o correctoras.

Los efectos ambientales se identificarán y evaluarán en orden a unos criterios de definición establecidos por la práctica de la metodología de evaluación de impactos ambientales (E.I.A.). Además se concretará la magnitud de la afección y la localización de la misma.

Estas definiciones serán:

1. Naturaleza del impacto

- Positivo

Aquel admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada.

- Negativo

Aquel que se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás

riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.

2. Probabilidad de ocurrencia

Donde se evaluará la certeza o grado de probabilidad de que la alteración previsible se produzca, definiéndola como:

- **Alta**

Existe certeza de que dicha alteración se produzca.

- **Baja**

Cuando se puede aseverar que la alteración es poco probable que se produzca.

- **Incierta**

Cuando no se tiene certeza o conocimiento sobre la posibilidad de que se produzca o no la alteración previsible.

3. Temporalidad

- **Temporal**

Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.

- **Permanente**

Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

4. Intensidad

- **Notable**

Se dirá que el efecto ocasionado es notable cuando produzca una modificación de las características fundamentales de los recursos afectados o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables en los

mismos; independientemente de la consideración de medidas protectoras y/o correctoras.

- **Mínimo**

Cuando el efecto ocasionado no produce una modificación de las características fundamentales de los recursos afectados o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, independientemente de la consideración de medidas protectoras y/o correctoras.

5. **Necesidad de Medidas Protectoras y/o Correctoras. Valoración del impacto**

- **Compatible**

Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.

- **Moderado**

Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

- **Severo**

Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.

- **Crítico**

Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras

7.2.2 Efectos ambientales previsibles

Se describe a continuación la evaluación de los efectos ambientales que pueden ocasionarse como consecuencia de la construcción y funcionamiento del edificio y que es cuantificable en modo, tiempo, espacio y/o magnitud. Las alteraciones que se producirán serán las que se describen a continuación:

1. Molestias acústicas a la población por el movimiento de tierras durante la fase de construcción

La utilización de maquinaria en la construcción de las obras, incrementará los niveles sonoros afectando temporalmente a la población que reside en el entorno.

Naturaleza del impacto: Negativo.

Probabilidad de ocurrencia: Alta, dado que la maquinaria de obra incrementará el nivel sonoro de la zona.

Temporabilidad: Temporal, finalizará al terminar la obra.

Intensidad: Mínima, ya que el incremento aunque ineludible en cualquier caso, será mínimo. Dicho incremento deberá ser controlado debidamente mediante el cumplimiento de la legislación en materia de emisiones acústicas en vehículos y maquinaria de obra como se especifica en el Programa de Vigilancia Ambiental.

Necesidad de adoptar medidas protectoras y correctoras: Moderado, ya que las medidas protectoras necesarias son simples en su ejecución y su coste económico no es elevado.

Localización de la alteración: En la zona donde se llevarán a cabo los movimientos de tierra.

2. Incremento de partículas en suspensión por el movimiento de tierras durante la fase de construcción

El movimiento de tierras ocasionará un incremento de partículas en suspensión y barro. El efecto ambiental puede calificarse del siguiente modo:

Naturaleza del impacto: Negativo.

Probabilidad de ocurrencia: Alta, el tráfico de vehículos de obra y pesados provocará la generación de polvo y barro.

Temporabilidad: Temporal, finalizará con las obras.

Intensidad: Mínima, ya que las molestias que puede provocar la generación de polvo y barro supone una alteración mínima de las características fundamentales de los recursos afectados.

Necesidades de adoptar medidas protectoras y correctoras: Moderado ya que las medidas protectoras necesarias serán de carácter preventivo (riego de la zona de obras, neumáticos, etc.) y su coste económico no es elevado.

Localización de la alteración: En la zona donde se llevarán a cabo los movimientos de tierra.

3. Contratación de personal y consumos de recursos durante la fase de construcción

Durante la fase de construcción se consumirán materiales y se necesitará mano de obra.

El impacto ocasionado por la contratación del personal puede calificarse del siguiente modo:

Naturaleza del Impacto: Positivo, por la generación de puestos de trabajo, y consecuentemente, disminución los niveles de paro.

Probabilidad de ocurrencia: Alta.

Temporalidad: Temporal, finalizará con las obras.

Intensidad: Mínima.

Localización de la alteración: En el municipio de Madrid.

4. Generación de servicios y funcionamiento del edificio

Durante la fase de operación del edificio no se dispondrán en la zona de servicios adicionales que puede calificarse del siguiente modo:

Naturaleza del Impacto: Positivo, por recuperación de espacios para el uso de los ciudadanos.

Probabilidad de ocurrencia: Alta.

Temporalidad: Permanente, mientras el edificio esté operativo.

Intensidad: Mínima.

Localización de la alteración: En el municipio de Madrid.

Matriz de valoración de impacto ambiental

ACTIVIDADES CON INCIDENCIA AMBIENTAL		MEDIO RECEPTOR												
		MEDIO ABIÓTICO						MEDIO BIÓTICO Y SOCIOCULTURAL						
		CONFORT SONORO	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	EDAFOLOGÍA	GEOMORFOLOGÍA Y GEOLOGÍA	AGUAS SUBTERRÁNEAS	AGUAS SUPERFICIALES	VEGETACIÓN Y FAUNA	MEDIO PERCEPTUAL	POBLACIÓN RESIDENTE	POBLACIÓN EN GENERAL	USOS DEL SUELO	SERVICIOS	PATRIMONIO CULTURAL
FASE DE CONSTRUCCIÓN	MOVIMIENTO DE TIERRAS	M	M	O	O	O	O	O	O			O	O	O
	ZONAS DE PRÉSTAMO			O	O	O	O		O					
	MATERIAL INERTE SOBRANTE			O	O	O	O		O					
	PARQUES DE MAQUINARIA. ALMACÉN DE MATERIALES	O	O											
	TRANSPORTE DE MATERIAL Y TRÁFICO DE MAQUINARIA			O		O	O		O					
	CONSUMO DE RECURSOS Y MANO DE OBRA										+			
FASE DE EXPLOTACIÓN	PRESENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS	O							O					
	GENERACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y RESIDUOS			O		O	O							
	PRESENCIA DE ZONAS VERDES Y SERVICIOS PÚBLICOS							O	O	O				
	INCREMENTO DE TRÁFICO	O								O				

EFFECTOS NEGATIVOS

O = Alteración nula o poco significativa

C = Impacto Compatible

M = Impacto Moderado

EFFECTOS POSITIVOS

+ = Positivo

INTENSIDAD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD
NOTABLE	ALTA	MÍNIMO
NOTABLE	INCIERTA	MÍNIMO
NOTABLE	BAJA	MÍNIMO

8 MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

Para cada una de las alteraciones ambientales detectadas se establecen a continuación las medidas protectoras y correctoras aplicables para eliminar o al menos reducir los efectos ambientales negativos significativos hasta hacerlos compatibles con la preservación de los recursos naturales y culturales. Estas medidas se incorporarán y desarrollarán en fase de Proyecto.

De cada una de estas medidas se estima su eficacia en lo relativo a los impactos residuales que pudieran permanecer aún con su adopción, así como el programa de monitoreo ambiental que será preciso llevar a cabo en años sucesivos con el fin de garantizar la consecución y mantenimiento de los objetivos de protección y recuperación ambiental propuestos.

8.1 *Medidas protectoras contra el ruido y las vibraciones durante las obras.*

Criterio de medida de nivel de ruido y vibración

Las mediciones de nivel de ruido en las zonas urbanas permanecerán por debajo de los límites que se indican en este apartado, cumpliendo la normativa sobre ruido de la Comunidad de Madrid así como la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica del 8 de febrero de 2011

Toda la maquinaria situada al aire libre se organizará de forma que se reduzca al mínimo la generación de ruidos.

En general, el Contratista deberá cumplir lo prescrito en las Normas vigentes, sean de ámbito nacional ("Reglamento de Seguridad y Salud") o de uso municipal.

Los trabajos nocturnos sólo podrán ser autorizados cuando el nivel de ruido generado se encuentre por debajo de los umbrales de la Norma correspondiente.

Se considerarán en lo que sigue, de forma explícita o implícita, tres tipos de vibraciones y ruidos:

- Pulsatorios: Con subida rápida hasta un valor punta seguida por una caída amortiguada que puede incluir uno o varios ciclos de vibración. Por ejemplo: voladuras, demoliciones, etc.
- Continuos: Vibración continúa e ininterrumpida durante largos períodos, por ejemplo: vibrohincadores, compresores estáticos pesados, vibroflotación, etc.
- Intermitentes: Conjunto de vibraciones o episodios vibratorios, cada uno de ellos de corta duración, separados por intervalos sin vibración o con vibración mucho menor, por ejemplo: martillos rompedores neumáticos pesados, hincas de pilotes o tablestacas por percusión, etc.

Se adoptan los siguientes parámetros de medida:

Para vibración, con objeto de proteger los edificios contra daños originados por vibraciones: máxima velocidad pico de partículas, medida en el rango de frecuencia de 1 Hz a 300 Hz.

Los niveles de vibración especificados se referirán a un edificio, grupo de edificios, o elemento considerado, y no se establecen para aplicar en cualquier lugar de forma global y generalizada.

Para vibración, con objeto de no originar molestias excesivas a las personas en los edificios: aceleración

de acuerdo con el Anexo A de ISO 2631.

Para ruido: máximo nivel sonoro admisible expresado en nivel continuo equivalente en decibelios de escala "A" dB (A), Laeq.

Acciones previas a realizar

Antes del comienzo de los trabajos en cada lugar y con la antelación que después se especifica, el Contratista, según el tipo de maquinaria que tenga previsto utilizar, realizará un inventario de las propiedades adyacentes afectadas, respecto a su estado y a la existencia de posibles defectos, acompañado de fotografías. En casos que puedan presentar especial conflictividad a juicio de la Dirección Facultativa, se levantará acta notarial de la situación previa de dichas propiedades antes del comienzo de los trabajos

Se prestará especial atención al estado de todos aquellos elementos susceptibles de sufrir daños como consecuencia de las vibraciones, tales como:

- Cornisas.
- Ventanas.
- Muros y tabiques.
- Tejas.
- Chimeneas.
- Canales e imbornales.
- Reproducciones en muros exteriores.
- Piscinas.
- Cubiertas y muros acristalados.

Donde se evidencien daños en alguna propiedad con anterioridad al comienzo de las obras, se registrarán los posibles movimientos al menos desde un mes antes de dicho comienzo y mientras duren éstas. Esto incluirá la determinación de asientos, fisuración, etc., mediante el empleo de marcas testigo.

Todas las actuaciones especificadas en este apartado las efectuará el Contratista bajo la supervisión de la dirección facultativa y no serán objeto de abono independiente, sino que están incluidas en la ejecución de los trabajos a realizar, dentro de los que se definan en el Proyecto.

Vibraciones

La medida de vibraciones será realizada por el Contratista, bajo la supervisión de la Dirección de Obra, a la que proporcionará copias de los registros de vibraciones.

Control de vibraciones para la protección de edificios

El equipo de medida registrará la velocidad pico de partícula de tres direcciones perpendiculares, en el rango de frecuencia de 1 a 300 Hz.

El equipo de medida debe ser calibrado y controlado regularmente para asegurar la precisión necesaria.

Se tomará un conjunto de medidas cada vez que se sitúen los equipos de obra en un nuevo emplazamiento o avancen una distancia significativa en la ejecución de los trabajos. Además, cuando los niveles de vibración estén próximos a los especificados como máximos admisibles, se efectuarán medidas adicionales de acuerdo con las indicaciones del Director de Obra.

La velocidad de partícula máxima admisible es la que se indica para cada caso en la tabla adjunta.

En caso de viviendas, edificios industriales o comerciales en buen estado, de estructura porticada metálica o de hormigón armado, podrá el Contratista optar por construir con niveles de vibración

superiores a 11, mediante negociación con los afectados, de las indemnizaciones por daños, molestias y alteraciones del normal desenvolvimiento de la actividad industrial o comercial, que puedan producirse.

En todo caso, deberá someterse a la aprobación de la Dirección de Obra la alteración de los límites de vibración correspondientes al nivel II (12, 9 y 6 mm/s, respectivamente, para los tres tipos de vibración), mediante informe de un especialista. Tal aprobación, de producirse, no eximirá en absoluto al Contratista de su total responsabilidad sobre posibles daños ocasionados.

En ningún caso los límites más arriba mencionados superarán los siguientes: treinta y cinco (35) mm/s (vibración pulsatoria), veinticinco (25) mm/s (vibración intermitente) y doce (12) mm/s (vibración continua).

Nivel	Propiedades adyacentes afectadas	Fuente y tipo de vibración		
		Pulsatoria, por ejemplo voladuras	Intermitente, por ejemplo hincas de tablestacas por golpeo	Continuo, por ejemplo hincas de tablestacas por vibración
I	Espacios abiertos, sin edificios ni servicios enterrados, en zona urbana Medido en la proximidad del foco vibratorio	50*	-	-
II	Viviendas, edificios industriales o comerciales en buen estado de estructura porticada metálica o de hormigón armado. No se admite daño alguno a edificios o perjuicios al normal desenvolvimiento de la actividad industrial o comercial; molestias menores a ocupantes de inmuebles, que deberán ser avisados previamente	12	9	6
III	Edificios o monumentos antiguos o deficientemente conservados	8	6	6
IV	Casos especiales tales como cubiertas de cristal y piscinas. Deberán ser expresamente identificados en el P.C.T.P o planos del proyecto. Para construir bajo este nivel de tolerancia deben ser desalojadas las instalaciones durante la construcción e inspeccionadas diariamente.	6	6	4
V	Hospitales y residencias de ancianos	4	4	4

Velocidad punta de partícula máxima admisible (mm/s)

Ruido

Se tendrán en cuenta las limitaciones siguientes:

NIVELES

Se utilizarán los medios adecuados a fin de limitar a setenta y cinco (75) dB (A) el nivel sonoro continuo equivalente, medido a un (1) m de distancia de la edificación más sensible al ruido y durante un período habitual de trabajo (12 horas, desde las 8 a las 20 horas).

$$Leq_{b-20} = 75 \text{ dBA}$$

En las mediciones el micrófono se colocará a 1,5 m de altura sobre el suelo, excepto cuando existan obstáculos que atenúen los niveles a esta altura; en estos casos, el micrófono se colocará en las ventanas o balcones del último piso, efectuando las correcciones oportunas en cada caso para obtener el nivel a 1 m de la fachada.

En casos especiales, el Director de Obra podrá autorizar otros niveles continuos equivalentes.

Ruidos mayores durante cortos períodos de tiempo

El uso de la escala L_{eq} posibilita contemplar el trabajo con mayor rapidez, sin aumentar la energía sonora total recibida, ya que puede respetarse el límite para la jornada completa aún cuando los niveles generados realmente durante alguna pequeña parte de dicha jornada excedan del valor del límite global, siempre que los niveles de ruido en el resto de la jornada sean mucho más bajos que el límite.

Se suelen permitir aumentos de tres (3) dB (A) durante el período más ruidoso siempre que el período anteriormente considerado se reduzca a la mitad para cada incremento de tres (3) dB (A). Así por ejemplo, si se ha impuesto una limitación para un período de 12 horas, se puede aceptar un aumento de 3 dB (A) durante 6 horas como máximo; un aumento de 6 dB (A) durante 3 horas como máximo; un aumento de 9 dB (A) durante 1,5 horas como máximo, etc. Todo esto en el entendimiento de que, como el límite para el período total debe mantenerse, sólo pueden admitirse mayores niveles durante cortos períodos de tiempo si en el resto de la jornada los niveles son progresivamente menores que el límite total impuesto.

Horarios de trabajo no habituales

Entre las 20 y las 22 horas, los niveles anteriores se reducirán en diez (10) dB (A) fijándose como límite de ruido un $L_{eq20-22} = 65$ dBA. Se requerirá autorización expresa del Director de Obra para trabajar entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente.

Las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios o infraestructuras, así como las que se realicen en la vía pública, no se podrán realizar, de lunes a viernes, entre las 22.00 y las 7.00 horas o en sábados y festivos entre las 22.00 y las 9.00 horas, salvo por razones de urgencia, seguridad o peligro. Si por necesidades técnicas o de movilidad no pudieran realizarse durante el día, podrá autorizarse previamente su realización durante los citados horarios, determinándose expresamente el período horario y el plazo durante el que se permitirán los trabajos nocturnos.

Funcionamiento

Como norma general a observar, la maquinaria situada al aire libre se organizará de forma que se reduzca al mínimo la generación de ruidos.

La maquinaria de utilización al aire libre para la que exista Directiva Europea que regule su potencia sonora, deberá estar en posesión del etiquetado de la UE correspondiente.

Las Directivas Comunitarias actualmente existentes respecto a la emisión sonora de la maquinaria de construcción se refieren a:

- Motocompresores.
- Grupos electrógenos de soldadura
- Grupos electrógenos de potencia.
- Trituradores de hormigón y martillos picadores de mano.
- Grúas torre.
- Maquinaria de explanación: palas hidráulicas, palas de cables, topadoras frontales, cargadoras y palas cargadoras.

Se permitirá la utilización de la maquinaria incluida en la relación anterior que no posea el etiquetado CEE, siempre que su potencia acústica no supere el nivel indicado en las Directivas Europeas.

La maquinaria no incluida en esta relación deberá ubicarse y utilizarse de forma que no se superen, por el conjunto total de las actividades desarrolladas en la obra, los límites de ruido en nivel continuo equivalente en dBA establecidos para la zona de obras.

El Contratista deberá cumplir lo prescrito en las Normas vigentes, sean de ámbito estatal ("Reglamento de Seguridad y Salud") o de uso municipal. En caso de discrepancias se aplicará la más restrictiva.

El Director de Obra podrá ordenar la paralización de la maquinaria o actividades que incumplan las limitaciones respecto al ruido hasta que se subsanen las deficiencias observadas, sin que ello de derecho al Contratista a percibir cantidad alguna por la merma de rendimiento ni por ningún otro concepto.

Los responsables de las obras deberán adoptar las medidas más adecuadas para reducir los niveles sonoros que estas produzcan, así como los generados por la maquinaria auxiliar utilizada, con el fin de minimizar las molestias. A estos efectos, entre otras medidas, deberán proceder al cerramiento de la fuente sonora, la instalación de silenciadores acústicos o la ubicación de la fuente sonora en el interior de la estructura en construcción, una vez que el estado de la obra lo permita.

Todos los equipos y maquinaria susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en las obras y trabajos deberán cumplir lo establecido en la normativa sectorial que resulte de aplicación y, en particular, la maquinaria de uso al aire libre, con las prescripciones 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, o norma que lo sustituya. La utilización de todos los sistemas o equipos complementarios será la más adecuada para reducir la contaminación acústica.

La carga, descarga y reparto de mercancías, así como el transporte de materiales en camiones, deberá realizarse adoptando las medidas y precauciones necesarias para reducir al mínimo la contaminación acústica.

Dichas actividades se desarrollarán sin producir impactos directos en el vehículo ni en el pavimento. Asimismo, se emplearán las mejores técnicas disponibles para evitar el ruido producido por el desplazamiento y trepidación de la carga durante el recorrido del reparto.

Compresores móviles y herramientas neumáticas

En todos los compresores que se utilicen al aire libre, el nivel de ruido no excederá de los valores especificados en la siguiente tabla:

Caudal de aire m³/min	Máximo nivel en dB (A)	Máximo nivel a 7 m en dB (A)
Hasta 10	100	75
10-30	104	79
Más de 30	106	81

Niveles máximos de emisión

Los compresores, que a una distancia de 7 m produzcan niveles de sonido superiores a setenta y cinco 75 dB (A) o más, no serán situados a menos de ocho (8) m de viviendas o locales ocupados.

8.2 Medidas protectoras contra el polvo y el barro

Las medidas contra el polvo y el barro serán de carácter preventivo.

El contratista efectuará un riego en las áreas de excavación, siempre y cuando no se hayan producido precipitaciones en la última semana.

Para evitar el polvo durante la carga el contratista efectuará un riego de las superficies de los montones de tierra en los tajos de carga.

El transporte es una de las fuentes de polvo fugitivo, que se produce por la circulación de los camiones a través de las vías. Los propios neumáticos transportan

pequeñas cantidades de barro que se van depositando a lo largo del trayecto y que, tras su secado, se desintegra generando polvo con el movimiento del aire.

Se cubrirá la caja de los camiones con lonas o redes ajustables durante el transporte para evitar las emisiones de polvo debidas a las caídas de materiales.

Así mismo se evitará la fuga de material desde el fondo del camión durante su transporte mediante el cerramiento eficaz de la caja por cualquiera de los sistemas habituales (cubriendo el fondo con planchas de goma, etc.).

En lo referente al barro, además de ser una fuente potencial de polvo con la salida de los camiones de la obra a la red viaria, se produce un ensuciamiento de ésta, por lo que en la rampa de salida/entrada de camiones se colocarán perfiles (metálicos, geotextiles, hormigonados) para evitar el arrastre del barro fuera del recinto de la obra. Se procederá además, al riego de los neumáticos de los camiones con una manguera eliminando las partículas de tierra que pudieran arrastrar.

8.3 *Impermeabilización de la zona ocupada por el parque de maquinaria durante las obras*

Estas zonas deben seleccionarse procurando que la afección sobre el entorno circundante sea el menor posible. El parque de maquinaria se colocará sobre una superficie impermeabilizada; como una solera de hormigón que evite la percolación hacia el terreno, siendo indispensable el control de ciertas operaciones realizadas en estas zonas susceptibles de afección, en especial sobre la posible contaminación de aguas y los suelos.

El cambio de aceite de los vehículos se llevará a cabo en talleres autorizados.

8.4 *Retirada, acopio y mantenimiento de tierra vegetal*

Aunque se prevé una reducida afección a zonas no edificadas, será precisa la retirada de la tierra vegetal de manera previa a las labores de excavación, de manera que se pueda emplear en las obras de restauración posteriores.

Para la extracción y acopio de la tierra vegetal se proyectan una serie de medidas que se enuncian a continuación.

- En las zonas de desbroce y excavación así como en las zonas ocupadas por las instalaciones auxiliares u otras superficies en las que el suelo resulte afectado por las obras, se recuperará la parte superior del suelo vegetal, rica en nutrientes y materia orgánica para su posterior utilización en los procesos de restauración.
- En los terrenos en los que vaya a retirarse la tierra vegetal se evitará circular con maquinaria pesada, con el fin de no modificar sus propiedades físico-químicas, hasta el momento en que dicha operación haya sido realizada.
- La profundidad de la capa retirada dependerá de la profundidad que alcance el

horizonte más rico en materia orgánica. Se estima que la profundidad de dicho horizonte oscila alrededor de 0,20 m-0,40 m. en el ámbito de estudio debido a la modificación que han sufrido los suelos en esta zona.

- Antes de retirar la tierra vegetal se realizará una separación previa de los árboles, plantas, tocones, maleza, maderas caídas, escombros, basuras o cualquier otro material existente que pueda alterar la calidad y conservación de esta tierra vegetal.
- Una vez recogida, se procederá a su acopio en caballones de altura inferior a los 2 m para facilitar su aireación.
- Se evitará el paso de los camiones de descarga y cualquier tipo de maquinaria pesada por encima de la tierra apilada para evitar su compactación.
- Cualquier operación con tierra vegetal (retirada, transporte, acopio) deberá suspenderse en días de lluvia, para facilitar su inutilización en trabajos posteriores.
- Se harán ligeros ahondamientos en la capa superior del acopio, para evitar el lavado del suelo por la lluvia y la deformación de sus laterales por erosión, facilitando al mismo tiempo los tratamientos que hubieran de darse.
- La tierra vegetal se mantendrá exenta de piedras y otros objetos extraños.
- En la medida de lo posible se intentará simultanear la retirada de tierra vegetal con su utilización para la restauración, no debiendo superar el tiempo de acopio los 12 meses. Si por alguna circunstancia fuera preciso prolongar dicho plazo, se mantendrán artificialmente las características edáficas de esta capa de suelo retirada, mediante abonado y semillado con especies leguminosas. Con el objeto de conservar las propiedades de la tierra vegetal se deberá remover cada tres meses para facilitar su aireación.

8.5 Plan de gestión de residuos

El Proyecto incluirá un Estudio detallado de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Todos los residuos generados en fase de construcción se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

En la gestión de los escombros y otros restos de obra, se deberá considerar el Plan Regional de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición así como las estipulaciones recogidas en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid. Se tendrá también en cuenta la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017 – 2024).

Además se deberá disponer de un Plan de Actuación en Caso de Emergencia en el que se identificarán potenciales situaciones de riesgo y se indique el procedimiento a seguir para prevenir y reducir los impactos ambientales asociados.

8.6 *Medidas protectoras y correctoras en relación con la vegetación*

Al verse afectada la vegetación por la ejecución de las obras, se llevarán a cabo las medidas protectoras y correctoras de la vegetación que indique la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid (trasplante, tala, poda, protección). Se tendrá en cuenta en el Proyecto lo especificado en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid (BOCM n.312, de 31 de diciembre de 2005).

Para facilitar una correcta identificación de los ejemplares existentes que permita, si fuera el caso, su correcta compensación y reposición, se incluye en el Apéndice 1 un inventario de la vegetación actual.

En el caso de trasplante, se trasplantarán los árboles en la propia parcela en estudio y si no hay espacio suficiente, en las zonas que determine el Ayuntamiento de Madrid.

8.7 *Recuperación de la zona de instalaciones provisionales.*

Una vez finalizadas las obras se procederá al desmantelamiento de las instalaciones auxiliares de obra, procediendo a la recuperación de la zona afectada, retirando los elementos extraños y restaurando la zona afectada, descompactando el terreno y extendiendo la tierra vegetal que ha sido almacenada. En el Proyecto se definirá el ajardinamiento a efectuar en función de la ubicación de la superficie a restaurar.

8.8 *Justificación de la inclusión en el plan especial de todos los condicionantes y medidas protectoras y correctoras requeridas durante la tramitación del expediente*

El Plan Especial tiene como objetivo establecer la ordenación pormenorizada de la parcela resultante. Los condicionantes ambientales y culturales requeridos a lo largo de los años, durante la tramitación del expediente en relación al Plan Especial del ámbito de la parcela, han sido incluidos en la redacción del Plan Especial en estudio tal y como se justifica a continuación.

8.8.1 Condicionantes ambientales incluidos en el Plan Especial

Los condicionantes ambientales a incluir en el Plan Especial son los siguientes:

CONDICIONANTES AMBIENTALES

Cumplimiento de la legislación en materia de **protección contra la Contaminación Acústica**.

Recoger las condiciones relativas a **Saneamiento** establecidas por Canal de Isabel II Gestión y cumplimiento del Decreto 170/1998.

Otras Medidas Ambientales del Estudio de Incidencia Ambiental de la modificación del PGOUM.

Condicionantes ambientales a incluir en el PE

El Plan Especial, **incorpora las condiciones vinculantes en relación a la contaminación acústica y saneamiento**, tal y como se detalla a continuación:

Contaminación Acústica

El Plan Especial, no establece cambios con respecto a la modificación puntual del Plan que alteren las condiciones acústicas del ámbito y cumple con lo establecido en la legislación de aplicación en relación a la protección contra la contaminación acústica. Será aplicación al ámbito de estudio lo establecido 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, ya que el Decreto 78/1999, de 27 de mayo está derogado.

El Plan Especial, recoge en su texto la condición establecida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la CAM en la tramitación de la Modificación Puntual, en relación a la protección contra la contaminación acústica.

Saneamiento

El Plan Especial, recoge en su texto las condiciones establecidas por Canal de Isabel II Gestión en su informe de 1 de diciembre de 2009 y advierte de cumplir con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre en el caso de producirse variaciones en las condiciones de funcionamiento de la red de agua y saneamiento.

Las condiciones establecidas por Canal de Isabel II Gestión en su informe de 1 de diciembre de 2009 son:

- Los vertidos generados serán tratados en el sistema de saneamiento de Madrid.
- La red interior de alcantarillado se adaptará al tipo de sistema separativo.
- El proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización, deberá remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de esta entidad para su aprobación.

No se producen en el Plan Especial, variaciones de las condiciones del funcionamiento de la red de agua y saneamiento (emisarios y depuradoras).

Otras Medidas Ambientales del Estudio de Incidencia Ambiental de la modificación puntual del PGOUM

El Plan Especial, incluye como Anexo el Estudio de Incidencia Ambiental donde se detallan todas las medidas protectoras y correctoras y el Informe de Análisis Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la CAM. Además, en el presente Documento Ambiental Estratégico se incluyen y actualizan todas las medidas recogidas en el mencionando Estudio de Incidencia Ambiental.

Por lo tanto, el Plan Especial, incluye todos los condicionantes ambientales requeridos. Los condicionantes ambientales (contaminación acústica, saneamiento y arbolado) están recogidos en la Sección C (Definición de la Ordenación Urbanística) del Plan Especial, en concreto, en la Sub-Sección denominada “Coherencia Ambiental”.

8.8.2 Condicionantes culturales incluidos en el Plan Especial

Dado el escaso interés cultural, historístico y artístico de la parcela no se incluyen condicionantes culturales reseñables en el Plan Especial.

8.9 *Inclusión a nivel de proyecto de los condicionantes y medidas protectoras y correctoras requeridas durante la tramitación del expediente*

Las medidas protectoras y correctoras requeridas durante la tramitación del expediente y que se detallarán a nivel de proyecto son las siguientes

- Medidas protectoras y correctoras del Estudio de Incidencia Ambiental que se han vuelto a incluir y actualizar en el presente Documento Ambiental Estratégico: ruido y vibraciones, polvo y barro, impermeabilización parque maquinaria, tierra vegetal, residuos, préstamos, jalonamiento, vegetación, restauración y zonas verdes.
- Adaptar la red interior de alcantarillado al sistema de tipología unitaria.
- Inventario Arbolado Afectado, Informe Ayuntamiento Madrid. Medidas protectoras y correctoras que determine el Ayuntamiento (protección, poda, trasplante, tala y reposición). En el presente Documento Ambiental Estratégico se ha actualizado el inventario de la vegetación presente en el ámbito de estudio. En el caso de afectar a algún ejemplar se solicitará informe al Ayuntamiento de Madrid y se incluirán en el proyecto las medidas que éste considere necesarias.
- Protección de la Contaminación Acústica, cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 17 de octubre del ruido. Medidas correctoras si se alteran las condiciones acústicas del ámbito.

9 SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El seguimiento ambiental del Plan Especial tiene como objetivos principales los siguientes:

- Controlar el cumplimiento de la legislación aplicable en cada caso, así como la posterior inclusión en Proyecto de las medidas protectoras y correctoras propuestas.
- Comprobar la oportunidad y eficacia de todas las medidas correctoras propuestas.
- Advertir impactos no identificados, a pesar del análisis realizado en este Documento Ambiental Estratégico, y que pudieran aparecer como consecuencia del desarrollo del Plan Especial.

Para el cumplimiento de estos objetivos será preciso incorporar al proceso de seguimiento elementos que permitan conocer si se cumplen o no los objetivos marcados y en qué grado. Estos elementos de control, que se incorporarán a nivel de Proyecto, son:

- Control y seguimiento de emisiones sonoras durante la fase de obras.

La maquinaria de obra deberá estar al día en el cumplimiento de las inspecciones técnicas establecidas por la legislación vigente en la materia.

El contratista de la obra estará obligado a garantizar el cumplimiento de la normativa referente a la determinación y limitación de la potencia acústica de la maquinaria de obra y en cuanto a la homologación por los Servicios Técnicos autorizados por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital en lo referente al ruido de la maquinaria de obra y de los vehículos de transporte utilizados en la misma.

La documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa acústica deberá estar actualizada al día del inicio de las obras y mantener su vigencia durante todo el período de desarrollo de las mismas.

- Control de las medidas de protección contra el polvo y el barro durante las obras.

Se controlará que durante las obras el contratista lleve a cabo las medidas preventivas especificadas en el apartado de medidas correctoras: Riego en la zona de excavación, riego de los montones de tierra en los tajos de carga, cierre eficaz de la caja del camión y riego de los neumáticos con una manguera.

- Control del cumplimiento de la legislación en materia de residuos generados por las obras.

Se comprobará que se está efectuando una correcta gestión de los residuos peligrosos generados en la obra (aceites usados, baterías, aerosoles, pinturas, suelo contaminado, envases contaminados, trapos contaminados, etc.). Para ello, en el momento que se considere oportuno se exigirá al contratista la presentación de albaranes o cualquier otro documento acreditativo de la entrega de los mismos a gestor autorizado. Se comprobará que el contratista se ha dado de alta como pequeño productor de residuos peligrosos.

Además, se comprobará que todos los residuos peligrosos están sobre una superficie impermeabilizada, en recipientes etiquetados adecuadamente y que no se vierten al suelo.

Se comprobará que el Contratista ha presentado el correspondiente Plan de Gestión de Residuos de Construcción, en cumplimiento de la legislación vigente, y que mediante este Plan se gestionarán de adecuada el material inerte sobrante de la obra y el material procedente de la demolición

- Control de la impermeabilización de la zona ocupada por el parque de maquinaria.

Se comprobará que el parque de maquinaria está sobre una superficie impermeabilizada.

- Control de la protección de la vegetación y de las plantaciones.

Se comprobará que se ejecutan las medidas protectoras y correctoras especificadas por la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes (Ayuntamiento de Madrid) y se han tenido en consideración lo especificado en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid (BOCM n.312, de 31 de diciembre de 2005).

Se verificará que se han protegido correctamente los árboles que puedan verse afectados por las obras. En el caso de que se talen ejemplares, se comprobará que se reponen los ejemplares indicados. En el caso de trasplante se comprobará que éste se ejecuta correctamente.

- Control de la retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal.

Se comprobará que se ha procedido a la retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal.

- Control de la recuperación de la zona de instalaciones provisionales de obras.

Se comprobará que se ha procedido a la recuperación de la zona afectada tras finalizar las obras, y que se restaurado de acuerdo a lo que indique el Proyecto.

Madrid, a 14 de Febrero de 2020