

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46

RIVAS-VACIAMADRID

URBANISMO

A los efectos establecidos en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que con fecha 29 de noviembre de 2019 el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial PP ZUOP 3, vivienda agrupada Área COVIBAR del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

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

A los efectos prevenidos en el mismo artículo, se hace público que con fecha 18 de diciembre de 2019 se procedió a depositar en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de una copia del Plan Especial PP ZUOP 3, vivienda agrupada Área COVIBAR junto con copia diligenciada del expediente tramitado para su aprobación, publicándose, en cumplimiento de lo preceptuado en el citado artículo 66.1, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el texto íntegro de las (ordenanzas /o/ del (articulado) del referido Plan.

PLAN ESPECIAL ARRU COVIBAR

Enero 2019

I. Documentación informativa

I.1. Memoria de información

1.1. *Objeto, entidad promotora y legitimación.*—El ámbito del presente Plan Especial es el Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRU) denominada “Barrio de Covibar”, en el municipio de Rivas-Vaciamadrid, declarada por ORDEN de 17 de octubre de 2018, de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Tiene por objeto establecer el marco normativo adecuado para posibilitar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas contempladas en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el desarrollo de los usos previstos en el proyecto original, modificando justificadamente las determinaciones de la normativa municipal, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y la Ordenanza municipal Reguladora de los Proyectos de Urbanización (OMRPU), que impidan o dificulten la implementación de dichas actuaciones.

En el ámbito se incluyen las áreas del barrio que, situadas anteriormente en el término municipal de Madrid, se incorporaron al de Rivas-Vaciamadrid con el fin de que la totalidad quedara dentro de este municipio, cambio aprobado por la Comunidad de Madrid el 5 de agosto de 2006, mediante acuerdo adoptado en el Consejo de Gobierno, tras recibir el informe favorable del Consejo de Estado.

El promotor del Plan Especial es el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

1.2. *Estructura de la propiedad.*—El Barrio de Covibar está formado por bloques de vivienda colectiva, de titularidad privada, espacios libres de parcela y vías públicas.

1.3. *Determinaciones del Plan General para el ámbito.*—Rivas-Vaciamadrid cuenta con Plan General de Ordenación urbana y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2004, publicado en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 95 del jueves 22 de abril de 2004, por Resolución de 29 de marzo de 2004 de la Secretaría Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En el momento de aprobación del Plan General, el término municipal de Rivas no incluía la totalidad del barrio de Covibar, que se había realizado a caballo del término de Madrid y de Rivas. En el año 2006 se modificaron los límites de ambos términos municipi-

pales de modo que la totalidad de las viviendas de la cooperativa se incluyeran en el municipio de Rivas.

El área objeto del Plan Especial tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, calificado con la norma zonal ZUOP.03, Vivienda Agrupada y queda definida en el artículo 137 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas. Pertenecen a esta ordenanza los terrenos de las urbanizaciones Valdelázar, Covibar, Pablo Iglesias y Los Almendros. Como ya se mencionó anteriormente, los nuevos terrenos adscritos a Rivas tras la modificación del límite municipal con Madrid, por colindancia y tipología se adscriben a la misma zona de ordenanza ZUOP.03.

La tipología dominante es la de vivienda colectiva en bloque abierto. Se trata de un área consolidada por edificación de nueva construcción por lo que la ordenanza regula la sustitución de construcciones, y las ampliaciones permitidas.

Las determinaciones establecidas en el PGOU para esta norma zonal en el citado Art 137, son las siguientes:

Condiciones de parcela:

1. La parcela mínima es la existente quedando prohibidas las parcelaciones.
2. Se permiten las agrupaciones de parcelas completas.

Condiciones de edificabilidad:

1. La superficie máxima edificable es la ya consolidada.

Condiciones de volumen:

1. La edificación no superará una altura máxima de 4 plantas y 13 m a cornisa.
2. Un Estudio de Detalle fijará la ocupación permitida.
3. Se permitirá, mediante ejecución simultánea de la totalidad del bloque, el uso del espacio bajo cubierta siempre que esté vinculado a la última planta del edificio no constituyendo vivienda independiente, no computando a efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m².

Condiciones de las obras de sustitución:

La sustitución de edificios se regirá por las siguientes determinaciones:

1. Solo podrán sustituirse edificios completos.
2. La superficie edificable de la nueva construcción no podrá rebasar la consolidada por la edificación objeto de sustitución.
3. No podrá incrementarse el número de viviendas.
4. Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene el volumen, justifique las condiciones de ventilación y soleamiento y demuestre la idoneidad de la solución propuesta en relación a su entorno.

Condiciones de los espacios libres de parcela:

1. Su carácter será el de zona verde privada, inseparable del bloque y su mantenimiento correrá por cuenta de la Comunidad de Propietarios del inmueble. En ella se admite la construcción totalmente subterránea de aparcamientos para los propietarios del inmueble.
2. Los cerramientos de parcela no rebasarán una altura de 2 metros, de la que solo podrá cerrarse 1 metro con zócalo macizo completando el resto con elementos diáfanos o seto vegetal. En cerramientos medianeros, y siempre que exista acuerdo entre los dos vecinos colindantes, se podrá hacer todo de obra de fábrica.

Condiciones de los usos:

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:

Solo en Valdelázar y Covibar:

- Actividades productivas en situación de planta baja o edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y en plantas de piso si cuenta con acceso independiente.
- Instalaciones deportivas, en situación de planta baja o edificio exclusivo.
- Dotacional, en situación de planta baja o edificio exclusivo.

En todo:

- Talleres domésticos y despachos profesionales del titular de la vivienda y vinculados a la misma, no superando el 40% de la superficie útil de esta.
- Garaje-Aparcamiento.

Al margen de la citada, en la zona también se localizan áreas calificadas como zonas verdes y espacios libres, de titularidad pública y privada, equipamientos sociales (deportivos, educativos y sanitarios) y red viaria pública.

1.4. *Legislación aplicable.*—En el presente Plan Especial es de aplicación la legislación urbanística vigente en el momento de su redacción, a saber:

- 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 (TRLRDU).
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación. Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Resolución de 29 de marzo de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del término municipal de Rivas Vaciamadrid, así como sus modificaciones.

1.5. *Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.*—En el año 2015, el Ayuntamiento de Rivas elaboró la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) concebido para que sea el marco de referencia para la propia definición de las actuaciones a desarrollar en los próximos años contribuyendo a la mejora integral del municipio. El desarrollo e implementación de las actuaciones objeto de la EDUSI, contribuirán a la definición de una Ciudad en línea con los objetivos de Europa 2020 y en línea con el Programa Operativo de Crecimiento.

El citado EDUSI, a la hora de discernir su propio ámbito de aplicación, caracteriza el barrio de Covibar como uno de los que cuenta con mayor densidad de población, con una media de edad inferior a la de la media del municipio, una tendencia progresiva al envejecimiento, con secciones donde se localizan la población con inferior nivel educativo y mayor porcentaje de población extranjera.

Se reconocen necesidades de la población en cuanto a dotaciones, mejora de la calidad de vida y requerimientos en infraestructura. Precisa de inversiones para la creación de un área en consonancia con el estado del resto del municipio, ya que actualmente la situación revela una separación evidente con respecto del desarrollo de otras áreas.

Las infraestructuras del área se construyeron a la par que las viviendas, por lo que viales, mobiliario y dotaciones en la actualidad representan los desarrollos más antiguos del municipio sin adaptarse a las nuevas necesidades surgidas, tras los desarrollos urbanísticos originales.

La población que inició el desarrollo de la zona, hace treinta años, está ahora cercana a los sesenta años de edad, y precisa que las infraestructuras se adapten a sus circunstancias actuales (mejora de la movilidad, mejora de la habitabilidad, aumento de la presencia de población con necesidades especiales, aumento de la población usuaria que precisa aumento de los equipamientos, nuevas formas de movilidad que precisan dotaciones etc.). En este sentido, los datos de la evolución de la población en la zona, señalan un incremento del 26% en las discapacidades que dificultan la movilidad y que precisan de adaptaciones y servicios.

Así, dentro del Objetivo Específico: OE.6.5.2 Acciones integradas de revitalización de ciudades, de mejora del entorno urbano y su medio ambiente, se listan las siguientes Líneas de Actuación:

- OT6/OE652/1: Rehabilitación de espacios en zonas verdes.
- OT6/OE652/2: Reducción de impacto de la contaminación mediante espacios verdes.
- OT6/OE652/3: Revitalización del espacio público.
- OT6/OE652/4: Mejora de la escena urbana.
- OT6/OE652/5: Programa para el control de la contaminación atmosférica y de los recursos.

En sintonía con este objetivo específico, el Ayuntamiento de Rivas aprueba el Proyecto de Mejora y Revitalización de Espacios Urbanos del Barrio de Covibar, al tiempo que promueve la declaración del ámbito como Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU), que posibilite la financiación conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, así como de urbanización o reurbanización de espacios públicos, en el marco del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el plan estatal de vivienda 2018-2021.

La implantación de las actuaciones contenidas en el Proyecto de Mejora y Revitalización Urbana, así como las contempladas entre las subvencionables en el Real Decreto 106/2018, podrían presentar colisión con algunas de las determinaciones del Plan General. Por ello, es preciso establecer un nuevo marco normativo que posibilite las actuaciones mencionadas modificando aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General que lo impidan.

Finalmente, la Comunidad de Madrid aprobó la Orden de 17 de octubre de 2018, de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se declara el Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural denominada “Barrio de Covibar”, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

De esta manera, el Plan Especial se configura como el Instrumento de ordenación más idóneo para la consecución de los fines antes mencionados.

1.6. *Antecedentes históricos.*—COVIBAR es el acrónimo de Cooperativa Obrera de Viviendas Baratas, asociación que impulsó, en diferentes fases, la construcción de las viviendas que conforman el barrio al que da nombre.

La Cooperativa sigue existiendo, habiéndose cumplido recientemente los 40 años de su creación, en abril de 1978. De su página web, así como del artículo de Enrique Villalba publicado en el Diario de Rivas, “40 años de Covibar: del desierto al barrio”, se extracta la historia de la gestación de esa iniciativa.

La idea de la urbanización surgió de Armando Rodríguez Vallina, exiliado a París tras la Guerra Civil, donde ejerció como profesor de Urbanismo en la Universidad de la Sorbona.

“Pensé en hacer una cooperativa social en un municipio junto a Madrid. Tenía que ser un espacio que no estuviera condicionado por otros ámbitos urbanísticos y, por tanto, debía ser una célula urbana con todos los servicios funcionando, que tuviera capacidad de generar actividad a su alrededor, y con equipamientos que fueran propiedad de los cooperativistas. Además, tenía que ser un proyecto modular en función de las circunstancias. Cuando llegué en 1977, di una conferencia sobre mi idea de ciudad y uno de los asistentes me dijo que tenía una parcela en Rivas denominada ‘Valdelázaro’ que podía prestarse a ello. Vi que Rivas era una zona que estaba en un estado desastroso y que carecía de infraestructuras”.

Vallina adaptó el proyecto a las circunstancias, un terreno desnudo de 130 hectáreas a caballo entre Madrid y Rivas junto a la que pasaban las aguas residuales de Vicálvaro, con la idea de construir 4.500 viviendas, suficientes para que fueran viables económicamente tanto la construcción, como la ejecución de las infraestructuras necesarias, incluyendo 30.000 metros cuadrados de equipamientos, 300 tiendas y zonas deportivas con piscinas.

Con 2.000 inscritos consiguió la financiación suficiente de Caja Madrid, y la conexión al abastecimiento de agua del Canal de Isabel II. Las obras se iniciaron el 20 de agosto de 1980 y finalizaron en 1994, con sucesivas interrupciones, entregándose las primeras viviendas entre 1982 y 1983).

El proyecto se configuró como una trama de zonas privadas de uso público, con doce mancomunidades e instalaciones de uso común como un centro cívico y otro cultural, bajos comerciales, un edificio de viviendas para hijos de socios con biblioteca, la guardería Platero, las piscinas y un economato. Igualmente, en 1982 el Ayuntamiento crea el parque de Asturias en el centro de la urbanización.

En 1986 se habían entregado 684 viviendas y, un poco después se terminan equipamientos básicos para el barrio, como el centro de salud La Paz y el instituto Las Lagunas, y se implementaron líneas de autobús para el transporte público.

Entre 1991 y 1993 fueron concluyéndose las promociones de las plazas de Blimea, Valle del Nalón y Naranjo de Bulnes. También se iniciaron las obras de la plaza de Covibar y su aparcamiento soterrado.

A partir de 1994, concluida la etapa de construcción, la cooperativa continúa su actividad centrándose en dar servicios para el barrio, que son parcialmente asumidos por el Ayuntamiento en el año 2000.

En 2004, Madrid y Rivas Vaciamadrid culminó el acuerdo para el cambio de lindes de forma que la parte del barrio que estaba en Madrid pasara a Rivas, unificando la gestión de todo el ámbito.

1.7. *Delimitación del ámbito.*—La Orden de 17 de octubre de 2018, de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se declara el Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural denominada “Barrio de Covibar”, establece que el Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural “Barrio de Covibar”, es un área continua y está integrado por los edificios que se relacionan a continuación:

— Al Noroeste: Límite del término municipal con Madrid y con la Cañada Real Galiana.

- Al Suroeste: Parque del Encuentro a lo largo de calle Pablo Lima Pro como límite interior del área.
- Al Noreste: Parque Lineal a lo largo de la calle Andrea R. González como límite interior del área.
- Al Sureste: límite del término municipal colindante con Madrid.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es el barrio de COVIBAR en su totalidad, incluyendo los terrenos afectados por el cambio de límites municipales con Madrid del año 2006, afectando a las siguientes manzanas catastrales:

29818 – 30814 – 30824 – 30811 – 30831– 30842 – 31832 – 34837 – 34866 – 35839 – 35872 – 35886 – 38821 – 36826.

1.8. *Topografía. Características físicas del territorio.*—La topografía del área de estudio tiene sentido ascendente en dirección sur-nordeste. El punto más bajo de toda la zona es el acceso al barrio a través de la Avenida de Covibar, que se adentra al barrio en trinchera, con fuertes desniveles laterales, por el sur, con una cota altimétrica de 584, mientras que el más elevado es el extremo nordeste, en colindancia con la línea de metro, donde localizamos hasta 611 m, es decir, unos 27 metros de diferencia.

La zona central, donde se ubica el parque de Asturias, se configura como una pequeña meseta en el interior del ámbito, lo que genera alguna problemática en los accesos al mismo, por la necesidad de realizar rampas de fuerte pendiente o escaleras.

1.9. *Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.*—En el barrio de COVIBAR se distinguen 9 fases de construcción con diferentes características:

- Fase I: Edificaciones en bloque abierto de vivienda colectiva. 7 bloques bajos (de 4 alturas, con casos particulares de 3 y de 5 alturas) y 4 bloques de 8 y 9 alturas. Las edificaciones se realizaron con cerramiento de ladrillo visto, carpinterías de aluminio y cubierta plana, excepto del bloques de mayor altura, que presentan cubierta a 4 aguas. En total se construyeron 706 viviendas, y las obras finalizaron en el año 1983.
- Fase II: Edificaciones de las mismas características que las de la Fase I. Bloque abierto de vivienda colectiva, en edificaciones bajas (de 3, 4 y 5 alturas en función de las características topográficas) y bloques altos de 8, 9, 10 y 11 alturas. Las fachadas son de ladrillo visto, cubierta plana en bloques bajos y a 4 aguas en torres. El total son 1.410 viviendas y las obras finalizaron en 1986.
- Fase III: En este caso, la tipología preponderante es el bloque cerrado de 4 alturas, del que hay hasta 8 unidades, si bien en el extremo sur de la fase se realizaron dos torres de 10 alturas, para un total de 684 viviendas. En este caso, todas las edificaciones cuentan con cubierta plana invertida y cerramiento de ladrillo visto. Las carpinterías originales siguen siendo de aluminio. Las obras concluyeron en 1989.
- Fase IV: Bloque abierto de viviendas colectivas de 4 alturas con dos torres de 9 y 10 plantas. Se mantienen los sistemas constructivos de las Fases anteriores: fachadas en ladrillo visto, cubierta plana y carpinterías de aluminio en su color. 412 viviendas se realizaron en esta fase.
- Fases V y VI: Dada la correspondencia tipológica, constructiva y temporal entre ambas fases, agrupamos su análisis en un único apartado. Una vez más, bloques abiertos de vivienda colectiva, en pastillas de 4 alturas con 4 torres de 9 y 10 alturas. Cubierta plana y cerramiento de ladrillo visto en todos los casos. 417 y 190 viviendas en ambas fases, finalizadas en 1992.
- Fases VII, VIII y IX: Promociones finalizadas en los años 1993 y 1994, repitiendo las pastillas de bloques abiertos de vivienda colectiva en 5 alturas, si bien presentan como novedad una sexta planta en ático retranqueado, y dos torres de 10 plantas, una de ellas, exenta, de planta pentagonal. Los materiales y acabados, son semejantes a las fases previas, con la única diferencia de la torre pentagonal, cuyo ladrillo visto es más oscuro que el del resto del barrio, así como el diseño de los balcones o terrazas y la propia configuración en planta del edificio. 254, 136 y 232 viviendas hay en estas últimas fases.

A continuación se representa cuadro resumen de la promoción, descompuesta en las diferentes fases en las que se desarrolló.

FASE	Nº VIVIENDAS
I	706
II	1.410
III	684
IV	412
V	417
VI	190
VII	254
VIII	136
IX	232
TOTAL	4.441

Al margen de los usos residenciales descritos, cabe mencionar las siguientes edificaciones, instalaciones, y usos:

— Equipamientos sociales:

- Casa de asociaciones: edificio concebido para dar cabida a la actividad asociativa del conjunto de entidades sociales del municipio de Rivas-Vaciamadrid.
- Centro Social Armando Rodríguez.
- Área Social del Parque de Asturias. Se dispone de los siguientes espacios y servicios:

Servicios administrativos, Aulas de formación de la Escuela Municipal de Animación de Rivas (EMAR), Servicio de información y asesoramiento juvenil, Despacho y salas para asociaciones juveniles, Salón de actos, Albergue juvenil para grupos, Estudio de grabación, Pistas deportivas y Espacio para exposiciones.

- Centro Municipal de Recursos para la Infancia Bhima Sangha. Es el primer edificio de referencia para la población infantil de Rivas Vaciamadrid. Centro gestionado por la Concejalía de Infancia y Juventud que organiza servicios y actividades dirigidos a niños, niñas, padres, madres y, en general, cualquier persona interesada en la infancia. Dispone de sala de uso comunitario para la realización de cumpleaños infantiles y acogimiento civil. Ofrece servicios de ludoteca desde 4 meses a 12 años y, además, cuenta con espacio expositivo y un centro de información y documentación infantil.

— Equipamiento deportivo:

- Complejo deportivo piscinas Covibar.

— Equipamiento educativo:

- Escuela Infantil Platero. Perteneciente a la Red Pública de Centros de Educación Infantil de la Comunidad de Madrid, Para una población escolar de niños de 0 a 3 años.
- Colegio Público El Olivar. El C.E.I.P. El Olivar fue creado en el curso 1884/1985, en unas aulas prefabricadas que se instalaron en el barrio. Al curso siguiente, 1985/1986, se inauguró el colegio en la actual ubicación, y se construyeron los dos primeros edificios: el principal y más grande y la casita de preescolar. Se construyeron al lado de un olivar, lo que dio nombre al Centro. Dos cursos más tarde, 1987/1988, se construyó un nuevo edificio, el aulario, con ocho aulas y dos tutorías. Finalmente, en el curso 1997/1998 se inauguró el polideportivo. Es un centro de línea 2 en Educación Infantil (con tres niveles: 3, 4 y 5 años) y línea 3 en Educación Primaria, (con seis niveles: 1.º a 6.º) con dos/tres clases por nivel, desde Educación Infantil de 3 años, hasta 6.º de Educación Primaria.
- IES “Las Lagunas”. se inauguró en 1989. Es centro bilingüe desde el curso 2015/16. Tiene 30 grupos (23 de ESO y 7 de Bachillerato). Cuenta con las siguientes instalaciones: Aulas materia con dotación multimedia, Aulas específicas (Taller tecnología, Aula de dibujo, Aula de música, Aulas de informática), Laboratorios (Física, Química, Biología, Geología), Salón de actos, Biblioteca, Gimnasio, pistas deportivas y Cafetería.

— Espacios libres públicos y privados:

- Parque de Asturias. De 8,65 Ha. En este parque se encuentra el monumento a la primera casa de juventud y de la mujer que en su momento se ubicaron en este

lugar, un reloj de sol de 50 m de diámetro con un gnomon de 10 m de altura, así como zonas infantiles, estanciales, deportivas y zona para perros.

- Espacios libres de parcela. Situados en cada una de las manzanas edificadas, intersticiales entre las edificaciones.

— Equipamiento comercial:

- Covibar se concibió para poder acoger un equipamiento comercial de barrio, de autoabastecimiento para la población del propio barrio. Así, se reservaron las plantas bajas de las edificaciones cuyo titular era la asociación de vecinos y se alquilaron para su explotación comercial. Este modelo permite la autofinanciación necesaria para desarrollar el proyecto, gracias a los rendimientos económicos del patrimonio cooperativo, que se reinvierten en el bienestar de los socios, con contribución también al de los ripenses.

Los locales comerciales y de negocios existentes en la urbanización y que suponen una extensión de cerca de 30.000 m², pertenecen a Covibar, por lo que el alquiler de los mismos por parte de terceros generan los rendimientos económicos necesarios para revertir en el bienestar de todos los socios, a través del proyecto social.

II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

II.1. Memoria de ordenación

Capítulo 1

Determinaciones de ordenación

1.1. *Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.*—El Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, aprobado en el año 2004, pretendió reconocer en Covibar las edificaciones y urbanización existentes, sin alcanzar a prever su posible evolución futura o necesidades posteriores. Por otro lado, en dicho reconocimiento faltó por contemplar las específicas condiciones de altura libre de los bajos comerciales, lo que ocasiona una disfunción con respecto a las previsiones de los proyectos originales, siendo un obstáculo para la revitalización del barrio.

Con la aprobación del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, el Ayuntamiento contempla la posibilidad de adecuar las edificaciones y la urbanización a una nueva situación social y medioambientalmente más acorde con las nuevas exigencias de habitabilidad, accesibilidad y confort de habitantes de las ciudades.

En base a ello, la Corporación acuerda la realización de obras de mejora y reestructuración viaria en el barrio de Covibar y se contempla la posibilidad de acceder al programa de subvenciones contenidas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para las viviendas interesadas, en el marco del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, mediante la solicitud de declaración para el barrio de Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, que es favorablemente considerada según Orden de 17 de octubre de 2018 de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Por ello, es preciso contemplar las actuaciones sobre el espacio público, el Proyecto de Mejora y Revitalización de Espacios Urbanos del barrio De Covibar, y las obras de rehabilitación y regeneración en los edificios, analizando su posible colisión con los preceptos contenidos en la normativa del Plan General y Ordenanza de Urbanización, para prevenir que la aplicación de sus determinaciones pueda impedir el fin perseguido y el acceso a las subvenciones contenidas en el abanico de ayudas del Plan Estatal. Por otro lado, también se persigue establecer las pautas generales para acometer las actuaciones de manera ordenada, garantizando su coherencia y unicidad en el conjunto, así como su armonización con el entorno.

1.2. *Marco normativo.*—En el presente Plan Especial se hace referencia a la legislación y normativa urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Resolución de 29 de marzo de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del término municipal de Rivas-Vaciamadrid.
- Orden de 17 de octubre de 2018, de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se declara el Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural denominada “Barrio de Covibar” en el municipio de Rivas Vaciamadrid, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
- Ordenanza municipal Reguladora de los Proyectos de Urbanización, aprobada por Decreto de Alcaldía 2783/2004, de 4 de agosto.

1.3. *Descripción de la Ordenación propuesta.*—La ordenación propuesta debe posibilitar las siguientes actuaciones en el barrio de Covibar:

- Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio ambiente urbano: Contempladas en el artículo 51.1.b) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:
Mejora de la accesibilidad de los espacios públicos, con eliminación de cualquier tipo de barrera arquitectónica, colocando el acerado y el viario al mismo nivel. Diseño de espacios comunes con uso compartido para los peatones y los vehículos, con limitación de velocidad a 30 km/h, diferenciando sus zonas mediante materiales y/o texturas, así como, puntualmente elementos constructivos delimitadores tipo bolardo o similar.
Ensanchamiento de aceras hasta alcanzar, donde sea posible, los 3 o 4 metros, con estrechamiento de los carriles de circulación, limitándolos, en su caso, a un único carril de ida y otro de vuelta, de 3 o 3,5 metros, en zonas rectas y 5 metros en rotondas, para permitir los giros de vehículos pesados.
Reubicación de espacios de aparcamiento y plantación de nuevas especies arbóreas con bajas demandas hídricas, implementación de mobiliario urbano, reubicación y mejora de la eficiencia energética de luminarias y nueva señalética.
- Actuaciones de rehabilitación, conservación y mejora de las edificaciones de viviendas.
Son las contempladas en los artículos 36, 43 y 51.1.a) del Real Decreto 106/2018 antes citado, y en especial:
 - Actuaciones que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad.
 - Actuaciones de Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
 - Actuaciones encaminadas a adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.
- Actuaciones de revitalización económica: Consistentes en la puesta en valor del potencial inicial de desarrollo de actividades comerciales en los bajos de las edificaciones, armonizando los requisitos de altura libre con los de los proyectos originales.

Como ya se comentó en apartados precedentes, en primer lugar es preciso detectar aquellas determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas que pudieran impedir, dificultar o resultar incompatibles con las actuaciones de revitalización, rehabilitación y renovación antes descritas.

CUADRO RESUMEN AFECCIÓN PGOU-OMRPU s/

Tras analizar la Normativa del PGOU y la OMRPU, a continuación se detallan las posibles incompatibilidades, según la actuación que se pretenda, reproduciendo las partes que resultan de aplicación en los artículos afectados.

1. *Mejora de la envolvente térmica del edificio* mediante actuaciones en fachada, cubierta o cualquier otro paramento de dicha envolvente, mejora de su aislamiento térmico, sustitución de carpinterías y acristalamiento de los huecos, cerramiento o acristalamiento

de las terrazas, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreadamiento y Mejora del cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

Los sistemas de mejora de la envolvente térmica y acústica del edificio más comunes son la aplicación interior de aislamiento acústico entre propietarios distintos, y la aplicación de sistemas de aislamiento térmico tipo SATE (Sistemas de Aislamiento Térmico Exterior).

Los aspectos de la Normativa del PGOU que pueden resultar afectados son:

- a) Superficie edificada. Art. 137 y 183.
La implementación del aislamiento por el exterior implica el incremento del volumen y superficie construida del edificio sobre el que se actúa, ya que se aumenta hacia el exterior el espesor de los cerramientos con la adición de determinadas capas que son las que le proporcionan la mejora térmica y acústica deseada. Igualmente, el acristalamiento de terrazas, puede incrementar la superficie edificada. Estos incrementos entran en colisión con el Art. 137 del Plan General en el que se establece que la superficie y el volumen edificado en la zona de ordenanza 3, Vivienda Agrupada, es la ya consolidada, ateniéndonos a la definición de superficie edificada establecida en el Art. 183.
- b) Tamaño de piezas y altura libre en viviendas. Art. 222 y 223.
Las mejoras en el aislamiento acústico entre viviendas, podría ocasionar una reducción de la altura libre y de la superficie útil de las piezas, que afectara a los valores establecidos en los Art 222 y 223.
- c) Alineaciones y rasantes. Art. 180 1c).
Este artículo establece que la alineación de la fachada, señalada en los planos de ordenación, solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, siendo que el SATE también lo rebasaría.
- d) Altura de antepechos y barandillas sobre cubierta. Art. 189.3.
El posible cambio del sistema de cubierta, o el aumento de su espesor, en orden a su mejor aislamiento, pudiera determinar el aumento de la altura de antepechos y barandillas por encima de los 1,5 m sobre la altura de cornisa, establecidos en el Art. 189.3, a efectos de las necesarias protecciones para el mantenimiento.
- e) Anchura en patios. Art. 195, 196.
El aumento de espesor hacia el exterior de los cerramientos puede reducir las dimensiones de los patios de parcela y manzana, afectando a los valores mínimos establecidos en los Art. 195 y 196 respectivamente.
- f) Condiciones estéticas generales. Art. 272.
El aislamiento térmico exterior resultará en una nueva imagen de la fachada, que deberá armonizar con el conjunto, prescripción contenida en el Art 272, debiendo valorarse cuales son las referencias a observar.
- g) Modificación de fachadas y cierres de terrazas. Art. 275 y 276.
En línea con lo anterior, el Art 275 contempla la posibilidad de modificar las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto unitario, prescripciones a las cuales debe remitirse la intervención con SATE.
El cierre de las terrazas está igualmente contemplado en el Art. 276, si bien quedan sin aclarar los aspectos de la superficie edificada citados anteriormente.

En orden a solventar las colisiones señaladas, se establecen las oportunas precisiones en la normativa del presente Plan Especial.

Artículos citados:

“Artículo 137. *Zona 3. Vivienda agrupada.*

Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable es la ya consolidada.

Artículo 183. *Superficie edificada.*

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada.

Capítulo 4**Condiciones estéticas****Artículo 212. Condiciones generales.**

3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 222. Vivienda mínima y tamaño de piezas.

2. Las distintas piezas de la vivienda tendrán una superficie útil, igual o superior a las siguientes:

- Estar: 12 m².
- Estar-comedor: 14 m².
- Estar-comedor-cocina: 20 m².
- Cocina: 6 m².
- Cocina-comedor: 8 m².
- Dormitorio doble: 10 m².
- Dormitorio sencillo: 6 m².
- Aseo: 3 m² (uno como mínimo cumplirá estas dimensiones).

Artículo 223. Altura libre.

La altura libre mínima de los locales de vivienda será de 2,50 m. Dicha altura deberá cumplirse uniformemente en el 75% de la superficie del local, pudiendo reducirse a 2,20 m en el 25% restante. En estancias no vivideras (pasillos, distribuidores, baños, garajes, etc.), la altura total mínima podrá ser de 2,20 m. En cocinas la altura mínima será 2,35 m.

Artículo 180. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Se diferencian los siguientes tipos de alineaciones:

- c) Alineación oficial de fachada: Es la que marca el límite a partir del cual se levanta la edificación. Será o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, etc., y tanto al interior como al exterior de la edificación.

La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.

Artículo 189. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.

3. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, maquinaria no cubierta y otras instalaciones que no podrán sobrepasar los 3,75 m sobre la altura de cornisa.

Además de las anteriores, podrán sobrepasar la altura de cornisa los antepechos, barandillas, remates ornamentales que no rebasen en más de 1,50 m la altura de cornisa.

Artículo 195. Patio de parcela.

2. Los patios de parcela que den luces a habitaciones vivideras, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/4 de la altura de la edificación. En todo caso, este diámetro nunca podrá ser inferior a 3 metros.

Artículo 196. Patio de manzana.

3. La anchura mínima de dicho patio, medida en línea perpendicular a la alineación interior definida por el fondo máximo edificable según cada zona y hasta el eje medio teórico de la manzana, será de 2,00 metros.

Artículo 272. *Condiciones generales.*

3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 275. *Modificación de fachadas.*

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y porches existentes de acuerdo con las determinaciones del artículo siguiente.

Artículo 276. *Cierre de terrazas y porches.*

1. El Ayuntamiento para autorizar el cierre de terrazas y porches deberá aprobar un proyecto conjunto de cierre que será de aplicación a todas las licencias de obra de cerramiento de terrazas o porches que se soliciten dentro del ámbito del proyecto aprobado.

7. En el cierre de terrazas o porches, únicamente se podrán emplear materiales ligeros, montados sobre estructuras de carpintería, con objeto de reducir al máximo las sobrecargas y de no modificar la composición de masas de las fachadas afectadas. Se prohíbe expresamente el empleo de cualquier tipo de fábrica, entendiéndose por tal toda construcción hecha con piedra, ladrillo, hormigón y, en general, materiales pétreos.

8. En los proyectos de cierre de terrazas o porches se tenderá a emplear los mismos materiales, colores y texturas que los existentes antes del cierre. La utilización de otros materiales, colores o texturas deberá ser adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.

10. Cuando el proyecto conjunto no contemple el cierre completo de todas las terrazas o porches de la edificación, y se mantengan en su situación primitiva, visible desde las vías o espacios públicos o comunitarios, alguno de los huecos que vierten sobre las terrazas o porches, excluidas del cierre, la modulación del cierre proyectado deberá integrar y armonizar con la de esos huecos preexistentes que se conservan. En casos debidamente justificados a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la carpintería de estos huecos con objeto de acomodarla a la misma modulación que la del cerramiento de terrazas o porches proyectado”.

2. *Instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como:* la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.

Instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

La sustitución de equipos individuales por sistemas centralizados, más eficientes energéticamente, así como la instalación de equipos de generación de energías renovables, pueden materializarse en las cubiertas o en cuerpos anexos a la edificación, en los espacios libres de parcela, en el caso de no existir emplazamiento alternativo en el interior.

Por su parte, las canalizaciones de distribución pudieran discurrir por el exterior, convenientemente aisladas, incorporadas al SATE.

Los aspectos de la Normativa del PGOU que pueden resultar afectados son:

- a) Construcciones por encima de la altura máxima. Art. 189.3.
Si bien no es previsible, pudiera ser que los equipos a instalar superaran el límite de 3,75 mt sobre la altura de cornisa que se señalan en el Art 189.3.
- b) Espacios libres de parcela. Art. 137, Art. 197, Art. 262.
La posible implantación de equipos de generación en los espacios libres de parcela, anexos a la edificación, caso de no existir alternativa, representa una ocupación no prevista en el Art 137, condiciones de la zona 3, en donde solo se contempla la posibilidad de aparcamientos totalmente subterráneos para los propietarios, al igual que en el Art 197.
Tampoco está previsto en el Art 262, sobre las condiciones generales del uso de los espacios libres, si bien se permite una edificabilidad de 0,05 m²/m², en edificaciones de una planta y 4 m de altura máxima.

Artículos citados:

“Artículo 189. *Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.*

3. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, maquinaria no cubierta y otras instalaciones que no podrán sobrepasar los 3,75 m. sobre la altura de cornisa.

Además de las anteriores, podrán sobrepasar la altura de cornisa los antepechos, barandillas, remates ornamentales que no rebasen en más de 1,50 m la altura de cornisa.

Artículo 137. *Zona 3. Vivienda agrupada.*

Condiciones de los espacios libres de parcela.

1. Su carácter será el de zona verde privada, inseparable del bloque y su mantenimiento correrá por cuenta de la Comunidad de Propietarios del inmueble. En ella se admite la construcción totalmente subterránea de aparcamientos para los propietarios del inmueble.

Artículo 197. *Plazas y jardines interiores.*

1. En las plazas y jardines interiores de uso público o comunitario que el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento e instalaciones de juegos infantiles, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan, con independencia de pasos interiores para bomberos, etc.

En superficie se podrán autorizar piscinas y zonas deportivas y de juegos.

Artículo 262. *Condiciones generales del uso de espacios libres.*

2. Serán compatibles con los espacios libres los usos de carácter público cultural, de espectáculos y deportivo, así como los garajes-aparcamientos de titularidad pública.

4. Se permitirá una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para edificaciones de primera planta y cuatro metros de altura máxima”.

3. *Mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.*

Caso de implementarse instalaciones para la separación de los residuos domésticos y no existir espacios comunes para ello, podría plantearse, al igual que en el caso anterior, su ubicación en los espacios libres de parcela, siendo de aplicación las mismas consideraciones.

4. *Instalación de fachadas o cubiertas vegetales.*

Esta actuación solo se entendería encuadrada en la mejora de la envolvente térmica, analizada en el punto 1, siendo de aplicación lo señalado en él.

5. *Instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual.*

Instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

Dada la organización de las edificaciones existentes, no parece posible la implantación de ascensores en el interior de los edificios que carecen del mismo, de forma que sólo resultaría viable su instalación adosada por el exterior.

Los aspectos de la Normativa del PGOU que pueden resultar afectados son:

- a) Los mismos que en el punto 1, referentes a los apartados a) Superficie edificada Art. 137 y 183, c) Alineaciones y rasantes Art. 180 1c), e) Anchura en patios Art. 195, 196, f) condiciones estéticas generales Art. 272, y g) modificación de fachadas Art 275.
- b) Construcciones por encima de la altura máxima. Art. 189.3.
La altura del casetón del ascensor pudiera superar el límite de 3,75 mt sobre la altura de cornisa que se señalan en el Art 189.3.
- c) Construcciones en los espacios libres de parcela. Art. 137, Art. 197.
No se contempla en estos artículos la ocupación con ascensores ni grúas o artefactos análogos.
- d) Dimensiones de elementos de circulación interior, portales y rellanos. Art. 198.
La implementación de estos elementos para la mejora de la accesibilidad, no previstos inicialmente en los respectivos proyectos, puede significar la reducción en las dimensiones mínimas que se establecen en el Art. 198 para elementos de circulación interior y portales de las edificaciones.

Artículos citados:

“Artículo 137. *Zona 3. Vivienda agrupada.*

Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable es la ya consolidada.

Artículo 183. *Superficie edificada.*

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada.

Artículo 180. *Alineaciones y rasantes.*

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Se diferencian los siguientes tipos de alineaciones:

- c) Alineación oficial de fachada: Es la que marca el límite a partir del cual se levanta la edificación. Será o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, etc., y tanto al interior como al exterior de la edificación.
La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.

Artículo 195. *Patio de parcela.*

2. Los patios de parcela que den luces a habitaciones vivideras, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/4 de la altura de la edificación. En todo caso, este diámetro nunca podrá ser inferior a tres metros.

Artículo 196. *Patio de manzana.*

3. La anchura mínima de dicho patio, medida en línea perpendicular a la alineación interior definida por el fondo máximo edificable según cada zona y hasta el eje medio teórico de la manzana, será de 2,00 metros.

Artículo 272. *Condiciones generales.*

3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 275. *Modificación de fachadas.*

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y porches existentes de acuerdo con las determinaciones del artículo siguiente.

Artículo 189. *Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.*

3. Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, maquinaria no cubierta y otras instalaciones que no podrán sobrepasar los 3,75 m sobre la altura de cornisa.

Además de las anteriores, podrán sobrepasar la altura de cornisa los antepechos, barandillas, remates ornamentales que no rebasen en más de 1,50 m la altura de cornisa.

Artículo 137. *Zona 3. Vivienda agrupada.*

Condiciones de los espacios libres de parcela.

1. Su carácter será el de zona verde privada, inseparable del bloque y su mantenimiento correrá por cuenta de la Comunidad de Propietarios del inmueble. En ella se admite la construcción totalmente subterránea de aparcamientos para los propietarios del inmueble.

Artículo 197. *Plazas y jardines interiores.*

1. En las plazas y jardines interiores de uso público o comunitario que el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento e instalaciones de juegos infantiles, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan, con independencia de pasos interiores para bomberos, etc. En superficie se podrán autorizar piscinas y zonas deportivas y de juegos.

Artículo 198. *Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios.*

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y corredores.

1. El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo de 2,00 m desde la calle hasta el acceso a la escalera principal. El hueco de entrada al portal tendrá un ancho superior a 1,30 m y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad. La apertura de la puerta desde el interior del portal deberá realizarse manualmente con un sistema de fácil apertura, sin necesidad de llaves u otros medios eléctricos y mecánicos. Su apertura se producirá hacia el exterior, sin invadir la vía pública. Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 m.

2. En portales, los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50 × 1,50 m, si se trata de edificios sin uso público, y de 2,00 × 2,00 m en caso de edificios de uso público”.

6. *Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos* tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

- i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.
- ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.
- iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas di-

rigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

- iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

Fomento de la movilidad sostenible en urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

Las medidas contenidas en el Proyecto de Mejora y Revitalización de Espacios Urbanos del barrio de Covibar se encuadran en este apartado.

La implementación de sistemas de generación energética, a escala de barrio o distrito, requeriría de la ubicación de las instalaciones en espacios libres, al igual que, posiblemente, instalaciones auxiliares para la recarga de vehículos eléctricos y aparcamiento de bicicletas.

Los aspectos de la Normativa del PGOU que pueden resultar afectados son:

- a) Construcciones en los espacios libres de parcela. Art. 137, Art. 197.
La posible implantación de equipos de generación energética de barrio en los espacios libres de parcela, caso de no existir alternativa, representa una ocupación no prevista en el Art 137, condiciones de la zona 3, en donde solo se contempla la posibilidad de aparcamientos totalmente subterráneos para los propietarios, al igual que en el Art 197. Por otro lado, el Art 262.2 reconoce como usos compatibles con los espacios libres los garajes-aparcamientos de titularidad pública, sin referencia expresa a instalaciones de aparcamiento de bicicletas o puntos de recarga de vehículos eléctricos. También establece en el punto 4 una edificabilidad de 0,05 m²/m², en edificaciones de una planta y 4 m de altura máxima.
- b) Condiciones del uso de la red viaria. Art 268.
En el Art 268.3 se establece la posibilidad de uso compartido por vehículos y peatones en el viario local, siempre que la intensidad de tráfico lo permita, y con limitación de velocidad a 20 km/h, inferior a los 30 km/h de límite contemplados en el Proyecto de Mejora y Revitalización.
Sin embargo, en el Art. 15 de la Ordenanza de Movilidad, aprobada en Pleno de 24 de septiembre de 2015, sí se contemplan viales de coexistencia en los que la velocidad máxima es 30 km/h, definiéndolas como zonas especialmente acondicionadas y señalizadas, que mantienen una distinción entre el espacio de la acera y la calzada, situadas a distinto nivel.
También se prevén los carriles de red ciclista y aparcamientos para las bicicletas en las dotaciones, centros comerciales o de ocio, e intercambiadores de transporte, pudiendo interpretarse que es una ubicación limitativa.
- c) Actuaciones de mejora en el viario urbano. Art 283.
Igualmente, el Art 283, Medidas de mejora del viario urbano, contempla en su apartado 1 la habilitación de estacionamiento para bicicletas en las vías públicas, si bien limitado a las zonas comerciales, industriales y escolares.

Por su parte, los aspectos de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Proyectos de Urbanización que pueden resultar afectados son:

- a) Red viaria. Art. 10.
Se definen los viales de coexistencia como de aplicación exclusiva para viario privado, en contradicción con lo establecido en el PGOU. Igualmente, en el apartado 4 Secciones estructurales y en el 5. Pavimentación, se definen las correspondientes a los viales de coexistencia, prescribiendo el uso del adoquín prefabricado, no encontrándose recogido el asfalto impreso, material elegido para las intervenciones en el viario, dado el menor nivel acústico generado por la circulación rodada.

Artículos citados:

“Artículo 137. Zona 3. Vivienda agrupada.

Condiciones de los espacios libres de parcela.

1. Su carácter será el de zona verde privada, inseparable del bloque y su mantenimiento correrá por cuenta de la Comunidad de Propietarios del inmueble. En ella se admite la construcción totalmente subterránea de aparcamientos para los propietarios del inmueble.

Artículo 197. *Plazas y jardines interiores.*

1. En las plazas y jardines interiores de uso público o comunitario que el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, solo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento e instalaciones de juegos infantiles, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan, con independencia de pasos interiores para bomberos, etc. En superficie se podrán autorizar piscinas y zonas deportivas y de juegos.

Artículo 262. *Condiciones generales del uso de espacios libres.*

2. Serán compatibles con los espacios libres los usos de carácter público cultural, de espectáculos y deportivo, así como los garajes-aparcamientos de titularidad pública.

4. Se permitirá una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para edificaciones de primera planta y cuatro metros de altura máxima.

Artículo 268. *Condiciones del uso de red viaria.*

1. Los planos de alineaciones del Plan, definen el trazo y dimensiones del viario en suelo urbano, que podrán reajustarse mediante Planes Especiales, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística. Cabría asimismo el ajuste del viario de Sistema General, cuando razones geotécnicas, topográficas, o de mejora del funcionamiento de la red así lo aconsejen. El ajuste de vías de Sistema General Viario podrá hacerse mediante Planes Especiales de Reordenación Viaria. Dichos planes deberán justificar la necesidad de la modificación, y considerarán las intensidades de circulación previstas y su impacto en el medio que atraviesen.

(...)

3. El viario local podrá ser utilizado indistintamente por automóviles y peatones en soluciones de calle compartida, siempre que la intensidad del tráfico soportado sea compatible con el carácter estancial de la zona. El diseño y urbanización de las calles compartidas garantizará una velocidad de circulación inferior a 20 km/hora, y su señalización advertirá claramente la cohabitación de personas y vehículos.

Se evitará la separación entre calzada y acera utilizando pavimentos apropiados.

(...)

4. Red ciclista.

4.1. Bandas ciclistas: En general se adoptará como solución tipo la acera-bici, una banda reservada que discurre a la misma cota y en continuidad con la acera. Otras soluciones posibles, cuya adopción deberá justificarse específicamente, son la pista bici, el carril bici, la senda bici o el carril señalizado.

(...)

En las vías tipo acera bici, en caso de acera junto a coches aparcados en línea se observará una distancia de 0,75 m. Respecto a circulación motorizada el resguardo será de 0,5 m. Respecto a la banda peatonal se dispondrá algún tipo de separación que podrá ir desde una banda plantaciones, donde haya suficiente sección, a un lomo de separación de 14 cm., sobresaliente 2 cm.

En todos los casos la superficie de la banda ciclista será de un color y material diferentes al resto de pavimento.

(...)

4.3. Aparcamientos: Se dotará de aparcamientos a todas las dotaciones públicas y privadas, centros comerciales y de ocio, intercambiadores de transporte, con un dimensionamiento orientativo de 1 plaza de bicicletas por cada 10 plazas de automóviles. Su ubicación responderá a criterios de máxima "vigilancia natural", sitios de máxima afluencia de público, y, a poder ser, protegidos de la lluvia. En general su diseño permitirá asegurar las dos ruedas y el cuadro de la bicicleta, constituyendo además un objeto urbano positivo (calidad estética, posibilidad de otros usos y durabilidad).

4.5. Materiales: Se consideran dos tipos principales, el de las bandas y el de las intersecciones. En general los materiales serán continuos, sin fisuras. Para las bandas se po-

drá utilizar recubrimientos con materiales bituminosos de cualquier tipo mientras que para las intersecciones se utilizarán micro aglomerados asfálticos coloreados.

Artículo 283. *Medidas de mejora del viario urbano.*

1. Se podrán señalar itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles peatonales, o en calles de tráfico motorizado. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos “ad hoc” para bicicletas, tanto en zonas comerciales como industriales y especialmente en las escolares. Se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE RIVAS-VACIAMADRID

Art. 10. *Red viaria.*—Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte combinadas o con separación de tránsitos. El viario de coexistencia de ambos modos de tránsito sólo se permite en viario privado.

Para las obras de urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:

...

4. Secciones estructurales.

Las secciones estructurales a disponer dependerán del tipo de vía al cual corresponda. Se distinguen pues los siguientes viales:

...

— Viales de coexistencia.

La sección estructural a disponer en los viales de coexistencia es:

SECCIÓN	MATERIAL	ESPESOR (cm)
	11 Adoquín prefabricado	6
	Hormigón magro (12,5 N/mm ²)	16
	Arena de miga	10

Esta sección es equivalente a una sección T4 del catálogo de secciones de la instrucción 6.1 y 2-IC secciones de firmes del Ministerio de Fomento.

...

5. Pavimentación.

Viales de coexistencia:

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su superficie y con las pendientes establecidas anteriormente.

El material a utilizar en la pavimentación será adoquín prefabricado de dimensiones 20 × 10 × 6 centímetros.

El área de movimiento y circulación de los vehículos y el reservado para el peatón se tratará al mismo nivel o a distinto nivel con inclusión de bordillo saltable. Al menos se diferenciará el color entre ambas áreas”.

7. *Actuaciones de revitalización económica:* Como se ha señalado en apartados anteriores, el equipamiento comercial del barrio de Covibar fue uno de los elementos de diseño del mismo, considerándose de partida para abastecimiento de la población residente y como fuente de ingresos para la asociación vecinal, titular de los locales.

Sin embargo, la ausencia de toma en consideración de las características de estas superficies en el PGOU 2004, en concreto las alturas libres de los locales existentes, ha generado un decaimiento en las actividades, al producirse problemas en la concesión de licencias.

Por ello, en el marco de las actuaciones de revitalización del ámbito, se contempla la armonización de los requisitos de altura libre para las diferentes actividades establecidos en el PGOU, a las de las de los locales en edificaciones existentes.

Los aspectos de la Normativa del PGOU que pueden resultar afectados son:

- a) Condiciones de los usos en la zona 3. Art. 137.
Los usos compatibles en planta baja son actividades productivas, oficinas, instalaciones deportivas y dotacional.
- b) Condiciones general para el uso industrial. Art. 248.2.
La altura libre interior mínima se fija en 3,00 m.
- c) Condiciones del uso comercio y servicios a las personas. Art 252.6.
La altura libre interior mínima se fija en 2,70 m para edificios de uso mixto.
- d) Condiciones del uso oficinas. Art 254.7.
La altura libre interior mínima se fija en 2,50 m.
- e) Condiciones del uso recreativo. Art. 257.b), c),d).
La altura libre interior mínima se fija en 3,20 m, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 m.
- f) Condiciones del uso equipamiento. Art 260.2 a), b), c), d), g), h), i).
La altura libre interior mínima se fija en 3,20 m, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 m para el uso educación, religioso, espectáculos y salas de reunión.
En 2,80 m para uso sanitario y asistencial, y en 3,20 m para el uso deportivo.

Artículo 137. *Zona 3. Vivienda agrupada.*

Condiciones de los usos.

2. Usos compatibles:

Solo en Valdelázar y Covibar:

- Actividades productivas en situación de planta baja o edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y en plantas de piso si cuenta con acceso independiente.
- Instalaciones deportivas, en situación de planta baja o edificio exclusivo.
- Dotacional, en situación de planta baja o edificio exclusivo.

En todo:

- Talleres domésticos y despachos profesionales del titular de la vivienda y vinculados a la misma, no superando el 40% de la superficie útil de esta.
- Garaje-Aparcamiento.

Artículo 248. *Condiciones generales del uso industrial.*

2. La altura libre interior mínima para el uso de industria y almacén se fija en 3,00 m. Los usos complementarios o compatibles, incorporados al de industria, se atenderán en lo que se refiere a este parámetro a las determinaciones que para cada uso concreto se establecen en estas normas.

Artículo 252. *Condiciones del uso de comercio y servicios a las personas.*

6. En edificios de uso exclusivo, la altura libre será igual o superior a 3 m. En edificios de uso mixto la altura libre mínima será de 2,70 m.

Artículo 254. *Condiciones del uso de oficinas.*

7. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 m.

Artículo 257. *Recreativo.*

- b) Condiciones generales del uso de espectáculos.
Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.
- c) Condiciones generales del uso de salas de reunión.
Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.
- d) Condiciones generales del uso de restaurante.
Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Artículo 260. *Condiciones generales del uso de equipamiento.*

2. Determinaciones específicas de cada uso:
 - a) Educativo: Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 m, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 m.
 - b) Sanitario: Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 2,80 m.
 - c) Deportivo: La altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso estará en función de las características y necesidades propias de la instalación, estableciéndose una altura mínima en cualquier caso de 3,20 m.
 - d) Asistencial: La altura libre mínima para estas actividades se fija en 2,80 m, salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior.
 - g) Religioso: Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 m, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 m.
 - h) Espectáculos: Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 m., pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 m.
 - i) Salas de reunión: Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 m, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 m”.

1.4. *Alcance de las determinaciones del Plan Especial.*—Las determinaciones del presente Plan Especial modifican en determinados aspectos las determinaciones de ordenación pormenorizada, no implicando en ningún caso la afección a ninguna determinación de ordenación estructurante de dicho Plan General.

Según se establece en el artículo 35 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 35. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Capítulo 2

Memoria del análisis de impacto normativo

El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, tiene como objetivo sistematizar y simplificar los informes y memorias que deben acompañar a los anteproyectos y proyectos normativos del Gobierno. Y, con la intención de facilitar una mejor comprensión y entendimiento de esos informes y memorias se establece que los mismos se incluirán en un único documento que llevará por rúbrica “Memoria del análisis de impacto normativo”.

En el artículo 2 de ese Real Decreto se define la estructura y contenido de la memoria del análisis de impacto normativo, estableciendo que entre otros apartados deberá tener uno dedicado al informe de impacto por razón de género. En él se analizarán y valorarán los resultados que se puedan derivar de la aprobación del proyecto desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de

situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto recogidos en la Guía Metodológica a que se refiere la disposición adicional primera.

2.1. *Impacto por razón de género.*—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, establece en su artículo 45 que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

2.2. *Impacto por razón de orientación sexual.*—Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

A la vista del contenido del presente Plan Especial, se estima que el mismo carece de impacto sobre la orientación sexual y que no presenta discriminación por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

2.3. *Impacto en la infancia y la adolescencia.*—La Recomendación de la Comisión Europea de 20 de febrero de 2013: “Invertir en la infancia: romper el ciclo de las desventajas”, hace mención, en varias ocasiones, de la importancia de evaluar el posible impacto de las políticas en los niños, las niñas y sus familias.

A estas propuestas ha respondido el Gobierno de España incluyendo en el II Plan Estratégico Nacional de Infancia y Adolescencia 2013-20168, aprobado el 5 de abril de 2013, la medida 1.2.6 con el siguiente contenido: “Incorporar en la memoria del análisis de impacto normativo que acompaña a todos los Proyectos de Ley y de reglamentos un informe sobre su impacto en la infancia.”

Muy recientemente, el Proyecto de Ley de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, incluye el añadido de un artículo a la Ley Orgánica 1/1996 de protección jurídica del menor en estos términos: “Artículo 22 quinquies. Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia: Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.

A la vista del contenido del presente Plan Especial, se estima que el mismo carece de impacto y no presenta discriminación por razón de género o de orientación sexual, al tiempo que el posible impacto que se presentara en la infancia y la adolescencia sólo podría ser favorable, dada la revitalización de los espacios urbanos de Covibar, la mejora de la peatonalización del mismo y la potenciación del carril bici y los espacios ajardinados.

II.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1

Disposiciones generales

Art.1. *Ámbito de aplicación.*—El ámbito de aplicación del presente Plan Especial es el ARRU del barrio de COVIBAR, en el municipio de Rivas-Vaciamadrid, declarada por ORDEN de 17 de octubre de 2018, de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El ámbito se circunscribe a las siguientes manzanas catastrales:

29818 – 30814 – 30824 – 30811 – 30831– 30842 – 31832 – 34837 – 34866 – 35839 – 35872 – 35886 – 38821 – 36826.

Art. 2. *Objeto del Plan Especial.*—El Plan Especial ARRU de COVIBAR tiene por objeto establecer el marco normativo adecuado para posibilitar en dicho barrio del municipio de Rivas-Vaciamadrid las actuaciones de renovación y rehabilitación contempladas en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, definido en Capítulo VIII del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el desarrollo de las usos previstos en el proyecto original, modificando las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y la Or-

denanza Municipal Reguladora de los Proyectos de Urbanización (OMRPU) que impidan o dificulten la implementación de dichas actuaciones.

Art. 3. *Actuaciones contempladas.*—Las actuaciones posibles contempladas en este Plan Especial son todas aquellas incluidas dentro del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural, del RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV), y descritas en su Artículo 51, y por remisión al Art. 36 y Art. 43, como actuaciones subvencionables, así como las de revitalización económica descritas anteriormente.

De dichas actuaciones, son objeto de regulación específica por el presente Plan Especial las siguientes, por implicar modificación de las determinaciones del PGOU y la OMRPU:

1. Art. 36 a) y g) PEV. Actuaciones de mejora de las condiciones térmicas de la envolvente de los edificios y de mejora de la protección contra el ruido.
2. Art. 36 b) y c) PEV. Instalación de nuevos sistemas de calefacción refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación. Instalación de equipos de generación o que permitan a utilización de energías renovables.
3. Art. 36 f) PEV. Mejora de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos.
4. Art. 36 k) PEV. Instalación de fachadas o cubiertas vegetales.
5. Art. 43 2.a) y b) PEV. Actuaciones de mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios. Instalación de ascensores, salva-escaleras, productos de apoyo etc.
6. Art 51 b.1), b.2), b.3) y Art 36.j) PEV. Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio ambiente urbano.
7. Revitalización económica, adecuación de la normativa a los usos previstos en los proyectos originales de los edificios.

Art. 4. *Supletoriedad.*—Las determinaciones del presente Plan Especial son de aplicación directa en el ámbito definido, entendiéndose que amplían, perfeccionan, complementan o modifican las determinaciones establecidas por el PGOU y la OMRPU. Para todo lo no dispuesto en este documento, será de aplicación lo contenido en el citado Plan General y Ordenanza.

Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza del Medio Urbano Sostenible en el Término Municipal de Rivas-Vaciamadrid, aprobada en sesión plenaria de 14 de febrero de 2014 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 75, 29 de marzo de 2014).

Capítulo 2

Condiciones de aplicación de las actuaciones contempladas

Art. 5. *Condiciones generales.*—Todas las actuaciones que afecten al exterior de las edificaciones o a los espacios libres, requerirán de la elaboración de un Proyecto Global que defina de manera coordinada las soluciones a adoptar, las cuales deberán armonizar con la imagen del conjunto, a fin de preservar su homogeneidad actual, sin que ello implique necesariamente que dichas soluciones sean miméticamente las mismas para todo el barrio. Se tenderá a la adopción de un sistema unitario para la totalidad del ámbito del Plan Especial, con iguales materiales y texturas de acabado, estableciendo una gama cromática determinada.

Dicho Proyecto analizará la unidad mínima de intervención, tendiendo, preferentemente, a la implantación de los sistemas por bloques de edificación completos, esto es, las superficies edificadas delimitadas verticalmente por fachadas exteriores, ya sea que estén constituidos por uno o varios portales agrupados, con sus respectivas viviendas y locales asociados, procurando articular los mecanismos precisos que faciliten la coordinación entre comunidades de propietarios.

En ningún caso se realizarán actuaciones con ámbito inferior a una comunidad completa, esto es, el edificio constituido por todas las viviendas y locales que correspondan a un portal.

La idoneidad de la propuesta será valorada y validada por los servicios técnicos municipales, debiendo contar con la aprobación del Ayuntamiento, y podrá redactarse de oficio o a instancia de las comunidades de propietarios, en cuyo caso deberá formularse consulta previa.

Los proyectos de obras de las actuaciones a acometer, observarán las prescripciones del presente Plan Especial y las del Proyecto Global, solicitando las oportunas autorizaciones previas conforme los requisitos que se establecen en la Ordenanza de Tramitación Urbanísticas para la Dinamización de las Actividades y las Obras del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

Art 6. *Actuaciones de mejora de las condiciones térmicas de la envolvente de los edificios y de mejora de la protección contra el ruido.*—Estas actuaciones se corresponden con las señaladas en el Art. 36 a) y g) del PEV, incluyendo:

La mejora de la envolvente térmica del edificio mediante actuaciones en fachada, cubierta o cualquier otro paramento de dicha envolvente, mejora de su aislamiento térmico, sustitución de carpinterías y acristalamiento de los huecos, cerramiento o acristalamiento de las terrazas, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreadamiento.

Mejora del cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

Para la mejora de las condiciones térmicas y acústicas de la envolvente de los edificios, se contempla la posibilidad de la aplicación de sistemas de aislamiento térmico tipo SATE (Sistemas de Aislamiento Térmico Exterior). Consiste en la aplicación de un producto aislante adherido, fijado mecánicamente, o ambas cosas a la vez, sobre la cara exterior de la fachada, que se protege con un revestimiento constituido por una o varias capas (aplicadas in situ) una de ellas con refuerzo, y una última capa final de remate de la envolvente.

La superficie ocupada por el SATE en actuaciones de rehabilitación, no será computable a efectos de edificabilidad, considerando esta exclusión añadida al resto de las que figuran en el Art. 183 del PGOU. Igualmente el SATE se considera saliente o vuelo autorizado, a los efectos de lo establecido en el Art. 180 1c) PGOU, pudiendo por tanto rebasar la alineación oficial.

Las disminuciones en las dimensiones de los patios como consecuencia de la utilización de sistemas SATE, no se tendrán en cuenta a los efectos de las anchuras establecidas en los Art. 195 y 196 PGOU.

Si como consecuencia de la mejora del aislamiento de las cubiertas y fachadas, el nivel de aquellas se elevara y fuera necesario aumentar la altura de antepechos y barandillas, podrán rebasarse, justificadamente, los valores límite establecidos en el Art. 189.3 PGOU.

Siempre que se justifique a efectos energéticos, se permitirá el acristalamiento de terrazas, no resultando computable su superficie a los efectos de lo establecido en el Art 183 PGOU, siendo de aplicación lo establecido en el Art 276 PGOU.

Tal y como se señala en dicho artículo 276, en el 275 PGOU, y en el Art. 5 del presente Plan Especial, las modificaciones de fachada y los cierres de terrazas deben responder a un Proyecto homogéneo que contemple la totalidad de la edificación, con una composición final coherente y sin desmerecer la calidad primitiva.

Deberá igualmente analizarse la capacidad portante de la estructura actual para soportar las cargas adicionales que puedan aportarse como consecuencia de los nuevos elementos a implementar.

En actuaciones de mejora del aislamiento acústico interior a las edificaciones, entre diferentes propietarios o con zonas comunes, podrán disminuirse hasta en un 1% las dimensiones mínimas establecidas para las viviendas en los Art. 222 y 223 PGOU, siempre que se justifique su absoluta necesidad.

Art. 7. *Instalación de sistemas de clima, ACS y ventilación. instalación de equipos de generación de energías renovables.*—Estas actuaciones de mejora energética, se corresponden con las señaladas en el Art. 36 b) y c) del PEV, incluyendo:

Instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.

Instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

Se permite la instalación de equipos de generación de energías renovables en cubierta, paneles solares fotovoltaicos y similares. Igualmente equipos de aerotermia y aquellos otros de los descritos que precisen esa ubicación, o los que no puedan ubicarse en otro emplazamiento dentro del edificio.

De manera justificada, por resultar imprescindible, podrá sobrepasarse la altura máxima por encima de la altura de cornisa establecida en el Art 189 PGOU para las instalaciones, debiendo preverse un sistema de ocultamiento o amortiguación visual.

También podrá ubicarse sistemas centralizados anejos a la edificación, sobre espacios libres de parcela, justificando que se no afecta la funcionalidad del mismo, y siempre que no exista ubicación alternativa, consumiendo el menor volumen posible, considerándose este un uso compatible añadido a los señalados en los Art 137, y 197 PGOU para los espacios libres, y con los límites de edificabilidad señalados en el Art 262.4.

Podrán disponerse redes de distribución por las fachadas, convenientemente aisladas térmica y acústicamente, incorporadas en el interior del revestimiento SATE.

La instalación de placas o paneles en cubiertas no podrá reducir en modo algunos las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que no se podrán cubrir patios o claraboyas que sirvan de ventilación o iluminación a las dependencias del edificio, además deberá existir un retranqueo mínimo de 0,5 m a cualquiera de dichos elementos y a cualquier borde de la cubierta sobre la que se hallen.

En el caso de realizarse instalaciones de paneles solares fotovoltaicos con elementos de captación integrados como parte de la cubierta de edificio (captadores solares integrados, vidrios fotovoltaicos, tejas fotovoltaicas, etc), podrán ubicarse en cualquier parte de la misma, siempre que se justifique dentro de los parámetros admisibles en la Ordenanza.

En cubiertas inclinadas, podrán situarse paneles de captación en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin sobrepasar 25 cm de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, quedando limitada su instalación a que las pérdidas de aprovechamiento no superen lo indicado en el punto 2.2 del Documento Básico HE-5 del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

En cubiertas planas, tendrán que situarse por debajo de un plano paralelo a la cubierta, a 1,80 m de distancia, y por debajo de un plano inclinado a 45º de los antepechos de cubierta exteriores, debiendo acreditarse documentalmente que dicha instalación no produce un impacto visual no deseable.

Excepcionalmente, de manera puntual, y siempre que quede garantizada la integración de la instalación (por su posición, retranqueo, ocultación tras elementos existentes en la cubierta, etc), mediante la aportación de la documentación acreditativa, podrán admitirse alturas superiores, hasta un máximo absoluto de 3,50 m.

Los equipos, sistemas, elementos y montajes de la instalación deberán retranquearse tres metros como mínimo del plano de fachada y de medianeras y no podrán rebasar un plano de 45º trazado en la línea de la cornisa, salvo disposición de elementos de ocultación. En ningún caso estos elementos superarán la altura de 3,50 m.

La estructura y cimentación de las edificaciones existentes deberá resistir las cargas y acciones que generen los paneles y su estructura soporte, lo que deberá justificarse documentalmente en el correspondiente proyecto.

Las instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No generarán molestias por deslumbramiento, fugas de materiales, olores o incremento de temperatura de las edificaciones sobre las que se asientan o en las parcelas colindantes.
- La instalación eléctrica cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Tanto la estructura soporte, el edificio sobre el que se instala o la cimentación, deberán soportar las cargas de la instalación y las acciones de viento que se generen conforme al Código Técnico de la Edificación.
- Los materiales que componen los paneles y la estructura soporte, deberán ser resistentes y duraderos, y estar adecuadamente protegidos contra la corrosión y los agentes atmosféricos.
- Deberá valorarse el impacto visual de las instalaciones, y habilitarse las medidas correctoras de ocultación necesarias para minimizarlo y armonizar con el entorno urbano.
- Será de aplicación la totalidad de la normativa sectorial correspondiente.

Art. 8. *Mejora de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos.*—Esta actuación se corresponde con la señalada en el Art. 36 f) PEV, y abarca:

La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

De no existir espacios comunes para ello en la edificación, podrán implantarse instalaciones para la separación de los residuos domésticos sobre espacios libres de parcela, justificando que se no afecta la funcionalidad del mismo, y con el menor volumen posible, considerándose este un uso compatible añadido a los señalados en los Art 137, y 197 PGOU para los espacios libres, y con los límites de edificabilidad señalados en el Art 262.4.

Art. 9. *Instalación de fachadas o cubiertas vegetales.*—Esta actuación se corresponde con la señalada en el Art. 36 k) PEV.

La Instalación de fachadas o cubiertas vegetales en el marco de actuaciones de ahorro energético, se sujetaran a las mismas condiciones establecidas en el Art. 6 para actuaciones de mejora de las condiciones térmicas de la envolvente de los edificios.

Art.10. *Actuaciones de mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios. Instalación de ascensores, salva-escaleras, y otros.*—Se corresponden con las señaladas en el Art. 43 2.a) y b) PEV, y abarcan:

La instalación de ascensores, salva-escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual.

Instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

Dada la dificultad de su ubicación en el interior de las edificaciones existentes, se permite la instalación de ascensores por el exterior, en aquellos inmuebles que en la actualidad carezcan del mismo. Se entiende que esta instalación integra el espacio para la maquinaria, el recinto o espacio vertical para el camarín del ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que sean precisas disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el edificio existente.

La superficie ocupada por el ascensor, en actuaciones de mejora de accesibilidad, no resulta computable a efectos de edificabilidad, considerando esta exclusión añadida al resto de las que figuran en el Art. 183 del PGOU. Igualmente el volumen del ascensor y otros dispositivos de accesibilidad, se consideran saliente o vuelo autorizado, a los efectos de lo establecido en el Art. 180 1c) PGOU, pudiendo por tanto rebasar la alineación oficial.

Los nuevos cuerpos de ascensor y otros dispositivos de accesibilidad podrán situarse sobre espacios libres de parcela, considerándose este un uso compatible añadido a los señalados en los Art 137 y 197 PGOU. La superficie a ocupar será la mínima imprescindible para su funcionamiento y asegurar el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

Las disminuciones en las dimensiones de los patios como consecuencia de la instalación de los ascensores, no se tendrán en cuenta a los efectos de las anchuras establecidas en los Art. 195 y 196 PGOU, circunstancia que deberá ser valorada, según los casos, por los servicios técnicos municipales.

Si resultara imprescindible por necesidades de la instalación, el casetón del ascensor podrá rebasar, justificadamente, los valores límite de altura establecidos en el Art. 189.3 PGOU para instalaciones.

Para la implementación de estas instalaciones de mejora de accesibilidad, podrá eximirse del cumplimiento de las dimensiones mínimas establecidas en el Art 198.1 y 2 PGOU, de manera justificada, en base a la inexistencia de alternativas razonables, lo que será valorado según los casos por los servicios técnicos municipales.

Tal y como se señala en el 275 PGOU, y en el Art. 5 del presente Plan Especial, las consecuentes modificaciones de fachada, deben responder a un proyecto homogéneo que contemple la totalidad del conjunto edificado, con una composición final coherente y sin desmerecer la calidad primitiva. Se adoptará un diseño exterior de ascensor unitario para todo el ámbito del Plan Especial, definido en el Proyecto Global citado igualmente en el Art. 5, y aprobado por el Ayuntamiento.

En el proyecto de instalación del ascensor deberá justificarse las circunstancias siguientes:

- Que no es razonablemente posible la implantación del ascensor en el interior del edificio.
- Que la implantación en la localización seleccionada no deteriora la calidad urbana ni las redes de infraestructuras y servicios que pudieran transcurrir en las inmediaciones.
- La capacidad portante de la estructura actual para soportar las cargas adicionales que puedan aportarse como consecuencia de los nuevos elementos a implementar.
- La implementación de medidas de aislamiento acústico de la instalación.
- El cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, supresión de barreras arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación que resulte de aplicación.

Art. 11. *Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio ambiente urbano.*—Se corresponden con las señaladas en los Art 51 b.1), b.2), b.3) PEV:

Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

I. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

II. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

III. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

IV. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

Y en el Art 36 j) PEV:

Fomento de la movilidad sostenible en urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

Siempre que la intensidad del tráfico lo permita, podrán realizarse actuaciones de reurbanización del viario público para uso compartido por vehículos y peatones, según los diferentes tipos que se definen tanto en el Art 268.3 PGOU, como en el Art. 15 b) de la Ordenanza de Movilidad municipal, en viales públicos y privados.

En las áreas de velocidad limitada a 30 km/h, la calzada podrá situarse al mismo nivel que la acera para configurar una plataforma única accesible para todos. No habrá elementos físicos que limiten los movimientos de los peatones, ya que la calzada forma parte de un espacio peatonal continuo.

Caso de colocar bolardos para delimitar el espacio de circulación de los vehículos y proteger un espacio de uso exclusivo para el peatón, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 5.2.b de la Orden VIV/561/2010, por lo que poseerán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m en todo su desarrollo).

Las áreas de tráfico de vehículos, peatones y ciclistas se marcarán mediante diferenciación en el pavimento, a través de los materiales, colores y las texturas.

Los carriles de circulación para vehículos a motor no contarán con un ancho inferior a 3 metros en tramos rectos y 5 metros en rotondas. Se permite la colocación de piezas es-

peciales o bolardos para evitar la invasión de las áreas exclusivas de peatones por los vehículos a motor.

Para el solado de las aceras podrán utilizarse baldosas rígidas de gran formato, y para las áreas de vehículos a motor y carril bici, aglomerado asfáltico.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en el Código Técnico de la Edificación, y en la Ordenanza de Movilidad de Rivas-Vaciamadrid.

La pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales y en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

Podrán implantarse instalaciones para aparcamiento de bicicletas así como puntos de carga para vehículos eléctricos en aquellas ubicaciones que el Ayuntamiento estime adecuadas, tanto del sistema viario, como de los espacios libres, habilitándose para ello emplazamientos específicos, y con empleo de diseños unitarios que contarán con aprobación municipal.

Igualmente, podrán implantarse equipos de generación energética de barrio en los espacios libres de parcela, justificando la no afección a su funcionalidad, en caso de no existir otra alternativa de emplazamiento.

Estos usos se considerarán como compatibles, añadidos a los señalados en los Art. 137, 197 y 262 PGOU para los espacios libres, observando el límite de edificabilidad establecido en el apartado 2 del citado Art 262.

Se promoverá la plantación de nuevo arbolado con bajas demandas hídricas, permitiendo la utilización de la especie denominada "*Pyrus Calleryana*".

Art. 12. *Actuaciones de revitalización económica.*—Al objeto de recuperar el nivel de equipamiento comercial previsto inicialmente para el barrio de Covibar, y acompañar las actuaciones de rehabilitación material, con medidas de impulso a la revitalización económica, se permite la implantación de usos compatibles establecidos para la zona 3 en el Art 137 PGOU, sin que sean de aplicación las limitaciones de altura dispuestos para ellos en los artículos 248.2, 252.6, 254.7, 257 c), d) y 260.2 a), b), c), g), h), i) del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que cuenten con una altura mínima libre de 2,50 m, y se justifique el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. Introducción

Como se cita en el Preámbulo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la Evaluación Ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente. Facilita la incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas, a través de la evaluación de los planes y programas. Y a través de la evaluación de proyectos, garantiza una adecuada prevención de los impactos ambientales concretos que se puedan generar, al tiempo que establece mecanismos eficaces de corrección o compensación.

La Ley diseña dos procedimientos de Evaluación Ambiental: el ordinario y el simplificado. La terminología empleada está muy extendida y consolidada en las comunidades autónomas y pone el acento en la naturaleza esencialmente procedimental de la norma. Los motivos que han llevado a establecer esta distinción se encuentran en las propias directivas comunitarias, que obligan a realizar una evaluación ambiental con carácter previo de todo plan, programa o proyecto «que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente».

Para determinados tipos de planes, programas o proyectos las directivas establecen la presunción iuris et de iure de que, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Para los restantes planes, programas y proyectos, se deberá realizar un análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y si concluyese que el plan, programa o proyecto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, deberá realizarse una evaluación ordinaria.

Por lo tanto, conforme a lo estipulado en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación

ambiental en la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, como más adelante se justificará (según el propio guión que a continuación se presenta) es preciso realizar una evaluación ambiental estratégica simplificada, que se sustancia en el presente documento, según trámite establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2.ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Para facilitar la comprensión del documento, se han numerado los correspondientes apartados según lo establecido en el artículo 29 de la citada Ley 21/2013:

Artículo 29. *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Objetivos del plan especial

El Plan Especial de Rehabilitación de COVIBAR tiene por objeto establecer el marco normativo adecuado para posibilitar las actuaciones de renovación y rehabilitación contempladas en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el desarrollo de las usos previstos en el proyecto original, modificando las determinaciones del Plan General de Rivas que impidan o dificulten la implementación de dichas actuaciones:

Por ello, es preciso contemplar las actuaciones sobre el espacio público, el Proyecto de Mejora y Revitalización de Espacios Urbanos del barrio De Covibar, y las obras de rehabilitación y regeneración en los edificios, analizando su posible colisión con los preceptos contenidos en la normativa del Plan General, para prevenir que la aplicación de sus determinaciones pueda impedir el fin perseguido y el acceso a las subvenciones contenidas en el abanico de ayudas del Plan Estatal.

Por otro lado, también se persigue establecer las pautas generales para acometer las actuaciones de manera ordenada, garantizando su coherencia y unicidad en el conjunto, así como su armonización con el entorno.

ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La ordenación propuesta en el Plan Especial posibilita las siguientes actuaciones en el barrio de Covibar:

- Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio ambiente urbano: Contempladas en el artículo 51.1.b) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021: Mejora de la accesibilidad de los espacios públicos. Diseño de espacios comunes con uso compartido para los peatones y los vehículos.
- Actuaciones de rehabilitación, conservación y mejora de las edificaciones de viviendas.

Son las contempladas en los artículos 36, 43 y 51.1.a) del Real Decreto 106/2018 antes citado, y en especial:

- Actuaciones que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad.
 - Actuaciones de Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
 - Actuaciones encaminadas a adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.
- Actuaciones de revitalización económica: Consistentes en la puesta en valor del potencial inicial de desarrollo de actividades comerciales en los bajos de las edificaciones, armonizando los requisitos de altura libre con los de los proyectos originales.

El alcance del Plan Especial no contempla el planteamiento de alternativas de ordenación diferentes a la solución final, puesto que se sustancia en articular la posibilidad de implantar otras medidas e impedir su colisión normativa actual, por los motivos enumerados en la Memoria Vinculante del instrumento de planeamiento.

DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

Como queda justificado en la Memoria Vinculante del Plan Especial, el desarrollo previsible de la aprobación del planeamiento será el siguiente, en función de cada uno de los puntos considerados.

- Mejora de la calidad y sostenibilidad del medio ambiente urbano posibilitando las siguientes actuaciones: Eliminación de cualquier tipo de barrera arquitectónica, colocando el acerado y el viario al mismo nivel. Diseño de espacios comunes con uso compartido para los peatones y los vehículos, con limitación de velocidad a 30 km/h, diferenciando sus zonas mediante materiales y/o texturas, así como, puntualmente elementos constructivos delimitadores tipo bolardo o similar. Ensanchamiento de aceras hasta alcanzar, donde sea posible, los 3 o 4 metros, con estrechamiento de los carriles de circulación, limitándolos, en su caso, a un único carril de ida y otro de vuelta, de 3 o 3,5 metros, en zonas rectas y 5 metros en rotondas, para permitir los giros de vehículos pesados. Reubicación de espacios de aparcamiento y plantación de nuevas especies arbóreas con bajas demandas hídricas, implementación de mobiliario urbano, reubicación y mejora de la eficiencia energética de luminarias y nueva señalética.
- Rehabilitación y mejora de las edificaciones de viviendas posibilitando la implantación de los siguientes sistemas:
 - Mejora de su aislamiento térmico, sustitución de carpinterías y acristalamiento de los huecos, cerramiento o acristalamiento de las terrazas, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.
 - Instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.
 - Instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio.
 - Instalación de ascensores, salva-escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual.
 - Mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.
- Revitalización económica: Potenciación de la implantación de actividades comerciales en los bajos de las edificaciones.

CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Los terrenos afectados por el Plan Especial en el ámbito territorial se encuentran en una situación de total transformación antrópica. Son suelos urbanizados en su totalidad, y sin presencia de elementos naturales originales previos al desarrollo producido.

En relación con la afección de los terrenos incluidos en el Plan Especial a espacios de singular relevancia ambiental establecidos en la legislación ambiental, cabe señalar que:

- Red Natura 2000. Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, se constata su no coincidencia con ningún espacio de la Red Natura 2000, siendo el ZEC ES3110006 Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid el más próximo, pero sin coincidencia territorial.
- Espacios Naturales. Se comprueba que no existe coincidencia geográfica con ningún espacio incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad de Madrid, situándose exterior al Parque Regional del Sudeste.
- Zonas Húmedas Catalogadas. Tampoco existe coincidencia con zonas húmedas catalogadas.
- Paisaje. No se prevén afecciones sobre el paisaje derivadas de la actuación contemplada en la modificación puntual. No obstante, hay que indicar que la Unidad de Paisaje en la que se encuentra (MJ/18 Rivas-Vaciamadrid), presenta una calidad Media-Baja, como ya comentamos debido a la enorme antropización sufrida.

EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Una vez analizado el Medio Ambiente afectado por el Plan Especial, los potenciales efectos ambientales esperables de la aplicación del mismo serían:

- Reducción de la capacidad de recarga del acuífero. La urbanización y edificación de los terrenos situados sobre un acuífero puede afectar a su capacidad de recarga, efectuada principalmente por infiltración de agua de lluvia. Este hecho se traduciría en un impacto negativo para la dinámica natural de la hidrología subterránea por impermeabilización del terreno.
Dado el carácter de la actuación planteada, y que las determinaciones derivadas de la aplicación del Plan Especial en ningún caso implican una mayor reducción de la capacidad de recarga del acuífero, no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.
- Modificación de la morfología del terreno, concretada en una alteración de la topografía original. Tal impacto se debe a los procesos de movimientos de tierras, excavación, explanación, etc. asociados a la urbanización prevista.
Todas las actuaciones contempladas o amparadas por el Plan Especial lo serán sin que sea preciso ningún movimiento de tierras significativo, por lo que no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.
- Pérdida y transformación de la vegetación, asociado, principalmente, a las tareas de desbroce del terreno en las zonas de actuación. En este caso, no se consideran unidades de vegetación afectada, dado que la totalidad de los ámbitos es suelo urbano, y el Plan Especial no implican la pérdida de ningún tipo de vegetación.
Por ello, no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.
- Pérdida de suelo, bien por compactación, derivada del tránsito de maquinaria pesada, depósitos temporales y otras actividades que suponen la pérdida de sus características iniciales, o por la alteración de sus funciones edafogénicas y bióticas por tareas de desmonte, explanado, decapación, etc. Los suelos no alterados son inexistentes en este sector.
Por lo que no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.
- Modificación y transformación de unidades paisajísticas y el impacto visual por construcción de edificaciones e infraestructuras. En ambos casos, el impacto sería de tipo visual únicamente, ya que al tratarse de suelo integrado en tejido urbano no se produce la modificación de unidades paisajísticas.
De esta manera, no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.
- Afección o destrucción de hábitats faunísticos por la alteración de sus condiciones abióticas y bióticas derivado del desarrollo urbanístico. En su caso, su edificación podría suponer la alteración y eliminación de los hábitats sobre los que se asientan distintas comunidades animales.
Dada la afección a terrenos ya transformados por la actividad antrópica, no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.
- Sobreexplotación de los recursos hídricos. Las determinaciones del Plan Especial no implican el incremento de la demanda de agua en ningún caso. Al contrario, al prescribir el empleo de ejemplares vegetales con reducidos requerimientos hídricos el impacto del Plan Especial en este aspecto será favorable.
Por lo que no se estima impacto ambiental a este respecto.

- Posible contaminación atmosférica: La edificación en las parcelas vacantes en Suelo Urbano, aun pretendiendo un carácter sostenible, inevitablemente supondrá la generación de ciertos tipos de contaminantes atmosféricos. Tales emisiones vendrán asociadas a las obras de construcción implicadas, aumento del tráfico, emisiones de calefacciones, escapes de gases de refrigeración de equipos frigoríficos, actividades industriales, etc.

En líneas generales, a la vista de las determinaciones de control de emisiones y de ahorro energético implementadas en el Plan Especial, se puede hablar de reducción (imposibles de determinar desde esta fase) en los niveles de CO, CO₂, NO_x, SO_x, polvo, partículas, posibles escapes de gases de refrigeración de equipos frigoríficos y de climatización, además de otros compuestos y partículas dependientes de la actividad que se desarrolle.

Nuevamente, dado que no se incrementa la población ni el número de viviendas en este Plan Especial, no se produce ningún incremento siquiera sea mínimo, en la contaminación derivada de las nuevas edificaciones, por lo que no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.

- Riesgo de contaminación lumínica: La contaminación lumínica es el brillo del cielo nocturno producido por la difusión de luz artificial, no aprovechada para iluminar el suelo o viales. Como resultado, la oscuridad de la noche disminuye pudiendo generar distintos efectos negativos (molestias visuales por exceso de iluminación de las fuentes de luz, desorientación y deslumbramiento de fauna, alteración de ciclos naturales de distintas especies, etc.).

Como ya se ha reiterado, las determinaciones del Plan Especial no van a incrementar los niveles de contaminación lumínica, por lo que no se estima impacto ambiental apreciable a este respecto.

EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En el ámbito territorial del Plan Especial no se localiza ningún Plan Sectorial ni Territorial ni ninguna otra figura contemplada en el ordenamiento Territorial de la Comunidad de Madrid, por lo que cabe concluir que no afectará a ninguno de ellos.

MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Según lo establecido en el artículo 6 “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica”, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

El presente Plan Especial se encuadra en el contenido del artículo 6.2, por lo que el trámite ambiental es el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2.^a, Evaluación Estratégica Simplificada de la Ley.

RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Como ya se comentó en apartados precedentes, el Plan Especial que se presenta no permite el planteamiento de alternativas de ordenación diferentes a la solución final. La propuesta de normativa responde a unas necesidades específicas detectadas que pretenden habilitarse con este plan en el sentido indicado, por lo que no cabe hablar de alternativas a dichas determinaciones.

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Las determinaciones planteadas en este instrumento de planeamiento (medidas para la mejora de la accesibilidad de los espacios públicos eliminación de barreras arquitectónicas, reducción de la velocidad del tráfico, aumento de áreas peatonales, mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de los edificios, de accesibilidad a los mismos, y puesta en valor del potencial inicial de desarrollo de actividades económicas) no sólo no tienen ninguna incidencia ni efecto negativo en el Medio Ambiente ni en el Cambio Climático, sino que muy al contrario, son beneficiosas y supondrán impactos positivos en ese campo.

Las determinaciones afectan a parcelas urbanas, no incrementan la edificabilidad, ni la población ni el número de viviendas ni el volumen edificable, por lo que no supondrán ningún efecto pernicioso en el medio ambiente. De hecho, las medidas expuestas sólo pueden ir en la dirección del respeto a los valores ambientales y el desarrollo sostenible.

Por todo ello, se estima que este Plan Especial no va a generar ningún efecto negativo relevante en el Medio Ambiente, y menos aún desde la perspectiva del Cambio Climático.

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

Como se ha venido justificando a lo largo del presente documento, los efectos ambientales previsibles de la aplicación del Plan Especial que aquí se evalúan son inexistentes, por lo que no se estima necesario el establecimiento de medidas previstas para el seguimiento ambiental de su aplicación y desarrollo.

CONCLUSIÓN

Finalmente, se estima que con el presente documento se da cumplimiento al trámite ambiental reglamentario, conteniendo la documentación requerida en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, por lo que se solicita a ese Órgano Sustantivo el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Rivas-Vaciamadrid, 8 de enero de 2020.—La secretaria accidental, Silvia Gómez Merino.
(03/1.394/20)

