

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68**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 24 de junio de 2010, el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, parcelas RC-110-1, RC<110-2, RC<110-3, RC<110-8, RC<110-9, RC>110-1, RC>110-2, RC>110-3, RC>110-4, RC>110-6, RC>110-7, RC>110-8 VL, RCM-1, RCM-2, RCM-3, RCM-4, RCM-5, RCM-6, RCM-7, RCB-1, RCB-2, RCB-3, RCB-4, RCB-5, RCB-6, RCB-7, RCB-8.1, RCB-8.2, RCB-8.3, RCB-9, RCB-10, RCB-12, RCB-13.1 y RUL-12 “Cristo de Rivas” 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 correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de 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 9 de julio de 2010 se procedió a depositar en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio una copia del Plan Especial de Reforma Interior, parcelas RC-110-1, RC<110-2, RC<110-3, RC<110-8, RC<110-9, RC>110-1, RC>110-2, RC>110-3, RC>110-4, RC>110-6, RC>110-7, RC>110-8 VL, RCM-1, RCM-2, RCM-3, RCM-4, RCM-5, RCM-6, RCM-7, RCB-1, RCB-2, RCB-3, RCB-4, RCB-5, RCB-6, RCB-7, RCB-8.1, RCB-8.2, RCB-8.3, RCB-9, RCB-10, RCB-12, RCB-13.1 y RUL-12 “Cristo de Rivas”, 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.-OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Tras un período de adaptación y vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 18 de marzo de 2004, así como del Plan Parcial del Sector B "Cristo de Rivas", aprobado definitivamente en Pleno Municipal de fecha 27 de abril de 2006 y publicado en el BOCM el 4 de octubre de 2006, se deben producir una serie de adaptaciones en la normativa, para que, sin distorsionar los parámetros y objetivos del planeamiento se realicen los cambios necesarios que lo adecuen a la realidad actual del mercado inmobiliario, buscando, con pequeños cambios en el modelo, la flexibilidad necesaria que permita continuar con un desarrollo continuado y sostenido el desarrollo de la ciudad.

Por ello es objeto del presente Plan Especial:

Modificar la Normativa de las parcelas RC<110, RC>110, RCM y RCB para permitir parcelaciones y segregaciones sobre ellas y por tanto la realización y promoción en diferentes fases y transferir viviendas y aprovechamientos en algunas parcelas para conseguir un desarrollo más equilibrado del sector en la situación del actual del mercado.

2.-PROPIEDAD.

La propiedad del ámbito se estructura de la siguiente manera:

Jarama desarrollos Inmobiliarios S.L. es propietaria de las parcelas:

RC<110-2, RC<110-3, RC>110-3
RCM-1, RCM-2, RCM-3, RCM-5, RCM-6 VPPL, RCM-7
RCB-1, RCB-2, RCB-3, RCB-4, RCB-5, RCB-7, RCB-8.1, RCB-8.2, RCB-8.3, RCB-9,
RCB-12.y RCB-13.1, RCB 13.2,

Covibarges S.L. es propietaria de las parcelas:
RC>110-8 VL

Sainz Ramirez S.L. es propietaria de las parcelas
RC>110-4, RC>110-7

La Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas-Vaciamadrid
RC<110-8 y RC<110-9

El Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid
RC-110-1, RC>110-1, RC>110-2, RC>110,6, RCM-4, RCB-6, RUL-12

2.-JUSTIFICACIÓN.

La Ley del suelo (9/2001), en el artículo 47 establece que el Plan Parcial desarrollará el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada y éste podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector y siempre que sean congruentes con la ordenación estructurante.

En el artículo 50 de la Ley 9/2001, en el punto 2 capacita al Plan Especial a modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiéndose justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

En el artículo 35 de la Ley 9/2001 se definen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística en las que no se encuentran definidas como tal el número de viviendas ni la topología dentro del uso global.

Por tanto, el cambio de tipología edificatoria dentro del uso global mayoritario es perfectamente posible dentro de las determinaciones de carácter general que prevea el planeamiento, ya que en modo alguno supone una modificación sustancial de la ordenación propuesta, dado que no se produce modificación del aprovechamiento objetivo del ámbito de actuación ni se produce desequilibrio de las determinaciones estructurales de planeamiento.

Tampoco supone un cambio estructurante la modificación de la Normativa con el fin de permitir la ejecución en unidades de menor tamaño..

El cambio planteado no supone una modificación del uso global mayoritario del sector; el uso global sigue siendo Residencial, la determinación de la tipología pormenorizada en que se desarrolla dicho uso global se circunscribe dentro de la determinación de la ordenación detallada o pormenorizada del planeamiento (artículo 35, 9/2001) y en consecuencia no supone modificación o alteración alguna de la ordenación estructural.

3.-PROPUESTA.

Se proponen las siguientes modificaciones:

3.1.- Cambios en la Ordenanza:

En las parcelas:

RC>110, RC<110y RCM

Se realiza un cambio de Normativa con el fin de permitir segregaciones y zonas mancomunadas en las parcelas reguladas por la ordenanza "RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA"

El texto del artículo 3.3.1.4.- CONDICIONES DE PARCELACION Y SEGREGACIÓN de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

Dice:

No se permite la parcelación y segregación en subdivisiones inferiores a las grafiadas.

Se modifica por el siguiente:

Se permite parcelación y segregación en dos o cuatro partes, siendo la parcela mínima 1.000 m²

Se admite también los patios centrales mancomunados.

Previo a la obtención de licencia será preceptivo un estudio de detalle y proyecto de parcelación.

El texto del artículo 3.3.1.5.- POSICION DE LA EDIFICACION de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

Dice:

En los grados MC-1, MC-2 y MC-3 el edificio situará sus fachadas sobre y a lo largo de las alineaciones exteriores.

Solo se permitirá superar esta área de movimiento por los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el Art. 194 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V

Se amplía de la siguiente manera:

En caso de parcelación o segregación se podrá situar la pared medianera del edificio sobre del lindero siempre que concurran las siguientes circunstancias:

La fachada que se sitúa sobre el lindero sea de paramentos ciegos.

Se realice un estudio de detalle con acuerdo entre los colindantes

No se permiten medianerías vistas.

En las parcelas RCB y RUL 12

Se realiza un cambio de Normativa en las parcelas reguladas por la ordenanza "RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO" con el fin de permitir una parcela de menor tamaño y la realización de proyectos conjuntos.

El texto del artículo 3.3.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION Y SEGREGACIÓN de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

Dice:

Se permite la parcelación y segregación:

La parcela mínima será de 2.000 m²

Se modifica por el siguiente:

Se permite la parcelación y segregación:

La parcela mínima será de 1.500 m²

En el apartado:

El texto del artículo 3.3.2.5.- POSICION DE LA EDIFICACION de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

En el párrafo segundo:

Dice:

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Se amplía de la siguiente manera:

Esta distancia se podrá anular siempre que concurren las siguientes circunstancias:

La fachada que se sitúa sobre el lindero sea de paramentos ciegos.

Se realice un estudio de detalle con acuerdo entre los colindantes

No se permiten medianerías vistas.

3.2.- Modificación y ajuste de viviendas y aprovechamientos:

RCM-7 Parcela de Vivienda Libre se divide en dos parcelas iguales manteniendo el aprovechamiento y número de viviendas

RC>110-4 Parcela de Vivienda con Protección Pública de precio limitado que se transforma en Vivienda Libre, (mantiene el número de viviendas, mantiene la edificabilidad comercial y aumenta el aprovechamiento)

RC>110-7 Parcela de Vivienda de Protección Pública de precio limitado que se transforma en Vivienda de Protección Pública Básica (mantiene el número de viviendas, mantiene la edificabilidad comercial y reduce el aprovechamiento).

RCB-7: Parcela de Vivienda Libre que se transforma en Vivienda de Protección Pública Básica (aumenta el número de viviendas y reduce el aprovechamiento)

RCB-12: Parcela de Vivienda Libre que se transforma en Vivienda de Protección Pública Básica (aumenta el número de viviendas y reduce el aprovechamiento)

RCB-3: Equilibra el aprovechamiento y número de viviendas de las parcelas anteriores.

RCB-13: Parcela de Vivienda de precio limitado. Transforma 200 Viviendas Libres de las 300 existentes en Vivienda de Protección Pública Básica (mantiene el número de viviendas y reduce aprovechamiento)

RCB-2: Equilibra el aprovechamiento de las parcelas anteriores.

Siendo el resultado de los cambios propuestos los expuestos en los cuadros siguientes:

ESTADO ACTUAL	SUPERFICIE	USO/TIPO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	C.H.	APROV.
RCM-7	9.322	RESIDENCIAL/VL	228	24.820	0,90	22.338
RC>110-4 v	6.836	RESIDENCIAL/VPPL	153	16.872	0,80	13.498
RC>110-4 c		COMERCIAL		400	0,82	328
RC>110-7 v	6.677	RESIDENCIAL/VPPL	150	16.375	0,80	13.100
RC>110-7 c		COMERCIAL		400	0,82	328
RCB-3	12.537	RESIDENCIAL/VL	118	14.425	0,95	13.704
RCB-7	7.246	RESIDENCIAL/VL	66	8.151	0,95	7.743
RCB-12	8.192	RESIDENCIAL/VL	76	9.213	0,95	8.752
RCB-13	20.232	RESIDENCIAL/VL	300	27.108	0,95	25.753
RCB-2	7.835	RESIDENCIAL/VL	1	8.876	0,95	8.432
TOTAL			1.092	126.640		113.976

PERI 09

ESTADO REFORMADO	SUPERFICIE	USO/TIPO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	C.H.	APROV.
RCM-7-1	4.661	RESIDENCIAL/VL	114	12.410	0,90	11.169
RCM-7-2	4.661	RESIDENCIAL/VL	114	12.410	0,90	11.169
RC>110-4 v VL	6.836	RESIDENCIAL/VL	152	16.010	0,90	14.409
RC>110-4 c		COMERCIAL		400	0,82	328
RC>110-7 v (VPPB)	6.677	RESIDENCIAL/VPPB	150	15.694	0,60	9.416
RC>110-7 c		COMERCIAL		400	0,82	328
RCB-3	12.537	RESIDENCIAL/VL	21	20.926	0,95	19.880
RCB-7 (VPPB)	7.246	RESIDENCIAL/VPPB	120	10.910	0,60	6.546
RCB-12 (VPPB)	8.192	RESIDENCIAL/VPPB	120	10.910	0,60	6.546
RCB-13 VL	6.714	RESIDENCIAL/VL	100	9.700	0,95	9.215
RCB-13 VPPB	13.518	RESIDENCIAL/VL	200	18.500	0,60	11.100
RCB-2	7.835	RESIDENCIAL/VL	1	14.600	0,95	13.870
TOTAL			1.092	142.870		113.976

Rivas-Vaciamadrid, a 12 de julio de 2010.—El alcalde-presidente, José Masa Díaz.
(02/7.391/10)