

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

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 septiembre de 2011, el Pleno Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial Sector D “Las Colinas”, parcelas RC-10 y RC-11, del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

A los efectos prevenidos en el mismo artículo, se hace público que con fecha 20 de octubre de 2011 se procedió a depositar en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio un ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior del Plan Parcial Sector D “Las Colinas”, parcelas RC-10 y RC-11, 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 normas del referido Plan.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR D “LAS COLINAS”, PARCELAS RC-10 Y RC-11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIVAS-VACIAMADRID

1.1. *Objeto del proyecto*

El objeto de este Plan Especial es establecer una nueva definición de los volúmenes edificables en la totalidad de las parcelas RC-10 y RC-11 del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUS-D “Las Colinas” en Rivas-Vaciamadrid, Madrid.

La redacción del presente Plan Especial se atenderá a lo convenido en la Ley del Suelo, donde se establece lo siguiente:

Artículo 50. *Función.*—1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

1. La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
2. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
3. La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
4. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
5. Otras que se determinen reglamentariamente.

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente, en cualquier caso, su coherencia con la ordenación estructurante.

El Plan Especial se diseña estableciendo sus determinaciones en compatibilidad con los parámetros regulados en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid sin alterar, en ningún caso, las condiciones estructurantes y el conjunto de sistemas generales incluido en el ámbito. Su contenido establece la modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento vigente. Por consiguiente, de entre las diversas tipologías de Plan Especial previstas en el artículo 50 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, se encuadraría entre los de “Mejora del Medio Urbano” señalados en el epígrafe c) de dicho artículo.

El presente documento contiene la documentación adecuada a sus finalidades específicas, ajustándose a lo requerido por el artículo 50 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, concretándose en las determinaciones propias del Plan Parcial del Sector de Suelo

Urbanizable Sectorizado SUS-D “Las Colinas” y de ordenación pormenorizada del Plan General, tal y como prevé el epígrafe 2.b) de dicho artículo; asimismo, incluye justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de planeamiento vigentes en su ámbito de ordenación. Se formaliza en los documentos adecuados a sus fines concretos y estudios sectoriales que acompañan esta propuesta.

1.2. Documentación

Los contenidos del presente Plan Especial están condicionados y acotados por lo establecido en la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid y adicionalmente por el articulado de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

A tal fin, de acuerdo con los artículos 49 y 52 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Especial se formaliza en los documentos adecuados a sus fines concretos, documentos que en el presente caso son los siguientes:

- Memoria: informativa de la situación de partida, descriptiva de la ordenación establecida y justificativa de su adecuación al planeamiento general y al planeamiento precedente.
- Planos de información y de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas.

Adicionalmente, por mandato expreso del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, este Plan Especial contiene una propuesta expresa de delimitación de las áreas de sensibilidad acústica y de medidas correctoras a adoptar para la consecución de los correspondientes límites sonoros admisibles.

1.3. Estado actual de los terrenos según su destino

Las parcelas RC-10 y RC-11 son dos de una serie de parcelas del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D “Las Colinas”. Las parcelas objeto de ordenación por el presente Plan Especial están dedicadas a uso residencial, con uso asociado de comercial. El ámbito está rodeado por los siguientes viales:

- Parcela RC-10: en dirección Norte-Sur por la calle 1 en el lateral derecho de la parcela y por la calle 12 por su lateral izquierdo. En dirección Este-Oeste por la calle 7 y la zona verde denominada ZV-8; en la zona sur del ámbito y por la calle 6 en su parte norte.
- Parcela RC-11: en dirección Norte-Sur por la calle 1 en el lateral izquierdo de la parcela y por la calle 13 por su lateral derecho. En dirección Este-Oeste por la calle 7 y la zona verde denominada ZV-6; en la zona sur del ámbito y por la calle 6 en su parte norte.

A su vez, la parcela RC-10 se encuentra subdividida en las parcelas RC-10.1, RC-10.2 y RC-10.3.

La parcela RC-11 se encuentra subdividida igualmente en las parcelas RC-11.1, RC-11.2 y RC-11.3.

Existen edificaciones en fase de ejecución en parcelas próximas. Así como la construcción del Auditorio “Miguel Ríos” al final de la calle 1 (zona más alta y situada hacia el Norte). Siendo una de las arterias principales del sector, estando conectada con la nueva estación de metro Rivas Futura en su extremo sur. La calle 7 también es una de las arterias importantes del Plan Parcial “Las Colinas”, uniéndose con los viarios existentes.

1.4. Datos del solar

1.4.1. Descripción según Registro de la Propiedad:

La parcela RC-10 se describe, conforme a las notas simples del Registro de la Propiedad números 38676, 38677 y 32595 de Rivas-Vaciamadrid, de la siguiente manera:

1. Finca de Rivas-Vaciamadrid número 38676.
Identificador Único Registral (IDUFIR) número 28185000947367.
Urbana: parcela RC-10.1, en término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro del SUS-D “Las Colinas”, de forma sensiblemente regular, con una superficie de 3.095 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de 61,76 metros con la calle 6; al Sur, en línea recta de 61,76 metros con la parcela RC-10.2;

al Este, en línea recta de 50,9 metros con la calle 1; al Oeste, en línea recta de 50,13 metros con la calle 12.

Ordenanza: ordenanza I-Residencial colectiva. Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r. Edificabilidad máxima: 7.815 metros cuadrados de residencial y 760 metros cuadrados de comercial. Uso característico: residencial colectivo libre. Se segrega de la finca número 32.595.

Titularidades: “Gecat Gestio del Sol, Sociedad Limitada”, 100 por 100 (totalidad) en pleno dominio por título de compraventa.

Adquirida por título de compraventa, en virtud de escritura pública, otorgada en Barcelona el día 26 de mayo de 2010 ante su notaria doña María Paloma Zaldó Pérez, bajo el número 650 de su protocolo. Inscripción segunda al tomo 2188, libro 609, folio 83, de fecha 27 de julio de 2010.

Cargas: sin perjuicio de diversas afecciones de carácter fiscal, la finca aparece gravada con las siguientes cargas:

— Cargas de procedencia: ver en la documentación del Registro de la Propiedad anexa.

2. Finca de Rivas-Vaciamadrid número 38677.

Identificador Único Registral (IDUFIR) número 28185000947374.

Urbana: parcela RC-10.2, en término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro del SUS-D “Las Colinas”, de forma sensiblemente regular, con una superficie de 3.612 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de 61,66 metros con la parcela RC-10.1; al Sur, en línea recta de 61,76 metros con la parcela RC-10.3; al Este, en línea recta de 58,49 metros con la calle 1; al Oeste, en línea recta de 58,49 metros con la calle 12.

Ordenanza: ordenanza I-Residencia colectiva. Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r. Edificabilidad máxima: 7.325 metros cuadrados de residencial y 770 metros cuadrados de comercial. Uso característico: residencial colectivo libre. Se segrega de la finca número 32.595.

Titularidades: “Gecat Gestio del Sol, Sociedad Limitada”, 100 por 100 (totalidad) en pleno dominio por título de compraventa.

Adquirida por título de compraventa, en virtud de escritura pública, otorgada en Barcelona el día 26 de mayo de 2010 ante su notario Doña María Paloma Zaldó Pérez, bajo el número 650 de su protocolo. Inscripción segunda al tomo 2.188, libro 609, folio 87, de fecha 27 de julio de 2010.

Cargas: sin perjuicio de diversas afecciones de carácter fiscal, la finca aparece gravada con las siguientes cargas:

— Cargas de procedencia: ver en la documentación del registro de la propiedad anexa.

3. Finca de Rivas-Vaciamadrid número 32595.

Identificador Único Registral (IDUFIR) número 28069000849701.

Urbana: parcela RC-10.3, en término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro del SUS-D “Las Colinas”, de forma sensiblemente regular, con una superficie de 3.189 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de 61,76 metros con la parcela RC-10.2; al Sur, en línea recta de 43,66 metros con la zona verde denominada ZV-8; al Este, en línea recta de 26,27 metros y tramo curvo de 29,66 metros con la calle 1; al Oeste, en línea recta de 52,76 metros con la calle 12.

Ordenanza: ordenanza I-Residencia colectiva. Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r. Edificabilidad máxima: 7.400 metros cuadrados de residencial y 760 metros cuadrados de comercial. Uso característico: residencial colectivo libre. Es resto de finca, y en su origen se corresponde con la finca 9.038.

Titularidades: “Gecat Gestio del Sol, Sociedad Limitada”, 100 por 100 (totalidad) en pleno dominio por título de compraventa.

Adquirida por título de compraventa, en virtud de escritura pública, otorgada en Barcelona el día 26 de mayo de 2010 ante su notaria doña María Paloma Zaldó Pérez, bajo el número 650 de su protocolo. Inscripción segunda al tomo 2.156, libro 583, folio 177, de fecha 27 de julio de 2010.

Cargas: sin perjuicio de diversas afecciones de carácter fiscal, la finca aparece gravada con las siguientes cargas:

— Cargas de procedencia: ver en la documentación del registro de la propiedad anexa.

La parcela RC-11 se describe, conforme a las notas simples del Registro de la Propiedad números 38678, 38679 y 32596 de Rivas-Vaciamadrid, de la siguiente manera:

1. Finca de Rivas-Vaciamadrid número 38678.
Identificador Único Registral (IDUFIR) número 28185000947381.
Urbana: parcela RC-11.1, en término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro del SUS-D “Las Colinas”, de forma sensiblemente regular, con una superficie de 2.801 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de 56 metros con la calle 6; al Sur, en línea recta de 56 metros con la parcela RC-11.2; al Este, en línea recta de 50 metros con la calle 13; al Oeste, en línea recta de 50,4 metros con la zona verde denominada ZV-6.
Ordenanza: ordenanza I-Residencia colectiva. Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r. Edificabilidad máxima: 7.655 metros cuadrados de residencial y 740 metros cuadrados de comercial. Uso característico: residencial colectivo libre. Se segrega de la finca número 32.596.
Titularidades: “Gescat Gestio del Sol, Sociedad Limitada”, 100 por 100 (totalidad) en pleno dominio por título de compraventa.
Adquirida por título de compraventa, en virtud de escritura pública, otorgada en Barcelona el día 26 de mayo de 2010 ante su notaria doña María Paloma Zaldó Pérez, bajo el número 650 de su protocolo. Inscripción segunda al tomo 2.188, libro 609, folio 91, de fecha 27 de julio de 2010.
Cargas: sin perjuicio de diversas afecciones de carácter fiscal, la finca aparece gravada con las siguientes cargas:
 - Cargas de procedencia: ver en la documentación del registro de la propiedad anexa.
2. Finca de Rivas-Vaciamadrid número 38679.
Identificador Único Registral (IDUFIR) número 28185000947398.
Urbana: parcela RC-11.2, en término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro del SUS-D “Las Colinas”, de forma sensiblemente regular, con una superficie de 3.076 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de 56 metros con la parcela RC-11.1; al Sur, en línea recta de 56 metros con la parcela RC-11.3; al Este, en línea recta de 58,49 metros con la calle 13; al Oeste, en línea recta de 58,49 metros con la zona verde denominada ZV-6.
Ordenanza: ordenanza I-Residencia colectiva. Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r. Edificabilidad máxima: 7.175 metros cuadrados de residencial y 757 metros cuadrados de comercial. Uso característico: residencial colectivo libre. Se segrega de la finca número 32.596.
Titularidades: “Gescat Gestio del Sol, Sociedad Limitada”, 100 por 100 (totalidad) en pleno dominio por título de compraventa.
Adquirida por título de compraventa, en virtud de escritura pública, otorgada en Barcelona el día 26 de mayo de 2010 ante su notaria doña María Paloma Zaldó Pérez, bajo el número 650 de su protocolo. Inscripción segunda al tomo 2.188, libro 609, folio 95, de fecha 27 de julio de 2010.
Cargas: sin perjuicio de diversas afecciones de carácter fiscal, la finca aparece gravada con las siguientes cargas:
 - Cargas de procedencia: ver en la documentación del Registro de la Propiedad anexa.
3. Finca de Rivas-Vaciamadrid número 32596.
Identificador Único Registral (IDUFIR) número 28069000849718.
Urbana: parcela RC-11.3, en término municipal de Rivas-Vaciamadrid, incluida dentro del SUS-D “Las Colinas”, de forma sensiblemente regular, con una superficie de 2.956 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de 56 metros con la parcela RC-11.2; al Sur, en línea recta de 56 metros con la zona verde denominada ZV-6; al Este, en línea recta de 52,50 metros con la calle 13; al Oeste, en línea recta de 53,7 metros con la zona verde denominada ZV-6.
Ordenanza: ordenanza I-Residencia colectiva. Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r. Edificabilidad máxima: 7.250 metros cuadrados de residencial y 740 metros cuadrados de comercial. Uso característico: residencial colectivo libre. Es resto de finca y en su origen se corresponde con la finca 9.038.
Titularidades: “Gescat Gestio del Sol, Sociedad Limitada”, 100 por 100 (totalidad) en pleno dominio por título de compraventa.

Adquirida por título de compraventa, en virtud de escritura pública otorgada en Barcelona el día 26 de mayo de 2010 ante su notaria doña María Paloma Zaldó Pérez, bajo el número 650 de su protocolo. Inscripción segunda al tomo 2.037, libro 509, folio 135, de fecha 27 de julio de 2010.

Cargas: sin perjuicio de diversas afecciones de carácter fiscal, la finca aparece gravada con las siguientes cargas:

— Cargas de procedencia: ver en la documentación del Registro de la Propiedad anexa.

1.4.2. Parcelas resultantes de la parcela RC-10 y de la parcela RC-11.

— La parcela del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D “Las Colinas” en Rivas-Vaciamadrid constituye la parcela RC-10 definida en el Plan Parcial; se aprobó con anterioridad un plan parcial, inicialmente en fecha 20 de junio 2000, y definitivamente, en fecha 27 de febrero 2002, este planeamiento se paralizó por la resolución de la secretaria general técnica de la Consejería de Medio Ambiente, por la que los suelos contaminados se someten a un proceso de descontaminación. El Plan General de Ordenación Urbana no recoge este planeamiento anterior. 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 octubre de 2009 el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de las parcelas RC-1, RC-1', RC-2, RC-2', RC-3, RC-3', RC-10, RC-11, RU-7, RU-4, ZV-4 y VG del SUS PPD “Las Colinas”, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 61,76 metros, con la calle 6; al Este, en línea recta de 134,85 metros y curva de 29,66 metros, con la calle 1; al Sur, en línea recta de 51,26 metros, con la zona verde ZV-8, dando a la calle 7; al Oeste, en línea recta de 161,39 metros, con calle 12.

Uso característico: residencial en régimen de vivienda colectiva. Edificabilidad asignada: la edificabilidad para usos residenciales es de 22.540 metros cuadrados, más una edificabilidad para usos compatibles (terciario comercial) de 2.290 metros cuadrados.

— La parcela del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D “Las Colinas” en Rivas-Vaciamadrid constituye la parcela RC-11 definida en el Plan Parcial; se aprobó con anterioridad un Plan Parcial, inicialmente en fecha 20 de junio 2000 y definitivamente en fecha 27 de febrero 2002; este planeamiento se paralizó por la resolución de la secretaria general técnica de la Consejería de Medio Ambiente, por la que los suelos contaminados se someten a un proceso de descontaminación. El Plan General de Ordenación Urbana no recoge este planeamiento anterior. 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 octubre de 2009 el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de las parcelas RC-1, RC-1', RC-2, RC-2', RC-3, RC-3', RC-10, RC-11, RU-7, RU-4, ZV-4 y VG del SUS PPD “Las Colinas”, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 56 metros, con la calle 6; al Este, en línea recta de 160,99 metros, con la calle 13; al Sur, en línea recta de 56 metros, con la zona verde ZV-6, dando a la calle 7; al Oeste, en línea recta de 161,61 metros, con calle 1.

Uso característico: residencial en régimen de vivienda colectiva. Edificabilidad asignada: la edificabilidad para usos residenciales es de 22.080 metros cuadrados, más una edificabilidad para usos compatibles (terciario comercial) de 2.237 metros cuadrados.

1.5. Planeamiento urbanístico

Las características urbanísticas de la parcela se deducen de la cédula urbanística correspondiente a la Unidad de Ejecución del Sector SUS-D “Las Colinas” y son las siguientes:

Parcela RC-10.1:

- Ordenanza: ordenanza I, RC grafiadas en la hoja de características
- Superficie de parcela edificable: 3.095 metros cuadrados.

- c) Edificabilidad máxima:
 - Residencial: 7.815 metros cuadrados.
 - Comercial: 760 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r.
- e) Número máximo de viviendas: una.
- f) Altura máxima edificable: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- g) Retranqueos: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- h) Uso característico: residencial colectivo libre.
- i) Usos compatibles: según artículo 69 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- j) Aparcamientos: según artículo 70 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Parcela RC-10.2:

- a) Ordenanza: ordenanza I, RC grafiadas en la hoja de características.
- b) Superficie de parcela edificable: 3.612 metros cuadrados.
- c) Edificabilidad máxima:
 - Residencial: 7.325 metros cuadrados.
 - Comercial: 770 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r.
- e) Número máximo de viviendas: 97.
- f) Altura máxima edificable: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- g) Retranqueos: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- h) Uso característico: residencial colectivo libre.
- i) Usos compatibles: según artículo 69 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- j) Aparcamientos: según artículo 70 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Parcela RC-10.3:

- a) Ordenanza: ordenanza I, RC grafiadas en la hoja de características.
- b) Superficie de parcela edificable: 3.189 metros cuadrados.
- c) Edificabilidad máxima:
 - Residencial: 7.400 metros cuadrados.
 - Comercial: 760 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r.
- e) Número máximo de viviendas: 98.
- f) Altura máxima edificable: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- g) Retranqueos: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- h) Uso característico: residencial colectivo libre.
- i) Usos compatibles: según artículo 69 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- j) Aparcamientos: según artículo 70 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Para el resto de las características urbanísticas se estará a lo dispuesto en las condiciones del Plan Parcial y del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

Parcela RC-11.1:

- a) Ordenanza: ordenanza I, RC grafiadas en la hoja de características.
- b) Superficie de parcela edificable: 2.801 metros cuadrados.
- c) Edificabilidad máxima:
 - Residencial: 7.655 metros cuadrados.
 - Comercial: 740 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r.
- e) Número máximo de viviendas: una.
- f) Altura máxima edificable: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- g) Retranqueos: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- h) Uso característico: residencial colectivo libre.
- i) Usos compatibles: según artículo 69 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- j) Aparcamientos: según artículo 70 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Parcela RC-11.2

- a) Ordenanza: ordenanza I, RC grafiadas en la hoja de características.
- b) Superficie de parcela edificable: 3.276 metros cuadrados.

- c) Edificabilidad máxima:
 - Residencial: 7.175 metros cuadrados.
 - Comercial: 757 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r.
- e) Número máximo de viviendas: 95.
- f) Altura máxima edificable: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- g) Retranqueos: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- h) Uso característico: residencial colectivo libre.
- i) Usos compatibles: según artículo 69 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- j) Aparcamientos: según artículo 70 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Parcela RC-11.3

- a) Ordenanza: ordenanza I, RC grafiadas en la hoja de características.
- b) Superficie de parcela edificable: 2.956 metros cuadrados.
- c) Edificabilidad máxima:
 - Residencial: 7.250 metros cuadrados.
 - Comercial: 740 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima de parcela: 65 por 100 s/r.
- e) Número máximo de viviendas: 96.
- f) Altura máxima edificable: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- g) Retranqueos: según artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- h) Uso característico: residencial colectivo libre.
- i) Usos compatibles: según artículo 69 de las ordenanzas del Plan Parcial.
- j) Aparcamientos: según artículo 70 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Para el resto de las características urbanísticas se estará a lo dispuesto en las condiciones del Plan Parcial y del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

Capítulo 2

Descripción de la propuesta

Se pretende dividir la parcela RC-10 (finca matriz total) y la parcela RC-11 (finca matriz total) del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D “Las Colinas” en Rivas-Vaciamadrid en cuatro parcelas, cada una de ellas de distintas superficies, estableciendo unos nuevos linderos medianeros.

2.1. Los motivos determinantes de la iniciativa

La propuesta de planeamiento contenida en este documento tiene como fundamentación última la acomodación del planeamiento existente a las nuevas dinámicas positivas que ha originado el desarrollo del Plan Parcial SUS-D “Las Colinas”. La evolución de las necesidades y la transformación espacial propiciada por el modelo territorial expresado en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid ha dado lugar a buscar modelos que permitan ejecutar tipologías edificatorias más adaptadas a las nuevas necesidades. En este sentido, la entidad promotora, cuando preparó sus decisiones, se cuidó de modo especial de conseguir que las edificaciones que hubieran de construirse respondieran a un modelo arquitectónico significativo.

2.2. Justificación de la coherencia de la propuesta con la ordenación estructurante

En este sentido, el presente Plan Especial no incide ni modifica determinaciones sobre la clasificación y categoría del suelo, y no modifica tampoco la definición de los elementos estructurantes del Plan Parcial SUS-D “Las Colinas” o del Plan General de Ordenación Urbana Rivas-Vaciamadrid. Se mantienen igualmente los usos globales, sin producirse modificación ninguna al respecto, y tampoco de las áreas de reparto del Plan Parcial SUS-D “Las Colinas”, edificabilidades asignadas a las parcelas y consiguientes aprovechamientos urbanísticos, manteniéndose todos ellos en aquellos determinados en la ordenación del citado Plan Parcial.

La propuesta que aquí se realiza es, por tanto, absolutamente coherente con la ordenación estructurante de los documentos de rango superior a este Plan Especial.

En resumen, son tres los puntos determinantes que justifican el presente Plan Especial:

1. La actual existencia de un ámbito discontinuo compuesto por las dos parcelas: RC-10 (RC-10.1, RC-10.2 y RC-10.3) y RC-11 (RC-11.1, RC-11.2 y RC-11.3) del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D "Las Colinas" en Rivas-Vaciamadrid.

2. El objeto del Plan Especial es el optimizar el consumo del aprovechamiento lucrativo y permitir una volumetría acorde con las dimensiones y forma geométrica de los solares. Además de su posición relativa en el conjunto del Plan Parcial y, en general, de la trama urbana de la ciudad.

3. La finalidad del Plan Especial es reparcelar de una manera distinta a la actual propuesta del Plan Parcial con un reparto de edificabilidades equilibrado y asignando una proporción diferente de aprovechamientos destinados a uso residencial y a uso terciario comercial. Favoreciendo la implantación de comercio de proximidad de pequeña y mediana superficie y dotando a estas zonas de una mayor complejidad de usos.

2.3. *Alcance y naturaleza urbanística de las alteraciones de planeamiento llevadas a cabo por el presente Plan Especial*

Los objetivos de la actuación corresponden a una operación puntual de adaptación de la estructura urbana para un mejor encaje de los usos pretendidos por el planeamiento. Para realizar la operación expresada en el apartado precedente, se ha considerado procedente la figura del Plan Especial, de conformidad con la función de mejora del medio urbano que viene a cumplir, lo que tiene lugar a partir de la aplicación de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que contempla su utilización justamente en supuestos como el presente en que los presupuestos existentes determinan la elección de este tipo de instrumento de planeamiento frente a otras eventuales alternativas que necesariamente han de ser descartadas. La opción por el Plan Especial viene predeterminada por la condición del suelo sobre el que se actúa y las características de las alteraciones que se realizan, alteraciones de entre las cuales cabe destacar que se pretende la creación de una nueva estructura parcelaria, sin disminuir la superficie de redes públicas, no produciéndose incremento alguno del aprovechamiento lucrativo del ámbito de actuación.

De acuerdo a la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid se alterarían solamente las condiciones de ordenación pormenorizada siguientes, que se justifican en párrafos posteriores:

- La definición detallada de la conformación espacial de alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, pero sin considerarse parte de ellas.

El Plan Especial únicamente modifica determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística constituidas por aquellas que tienen el grado de precisión suficiente que legitima la realización de actos concretos de ejecución material, y se justifican y destacan a continuación en razón de su contenido:

- a) Determinaciones de definición detallada de la conformación espacial del área:
 - Condiciones de posición del edificio en la parcela:
 - Alineaciones: no se producen modificaciones sobre la alineación oficial, exterior o pública.
 - Rasantes: no se producen modificaciones en la rasante, o línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal del las vías públicas, tomando de referencia el eje de calle. Se justifica gráficamente este punto en el Plano de Perfiles Longitudinales que acompaña este documento.
- b) Determinaciones sobre las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas para el cumplimiento de la ejecución material:
 - Condiciones de posición de los edificios en cada parcela:
 - Cota de origen y referencia: se produce una modificación de la cota de origen y referencia de la edificación, indicándose en el Plan Especial las diferentes cotas para la medición de la altura del edificio, que servirán, asimismo, como cota de referencia para fijar la posición de la planta baja, en función de la adaptación al terreno de la edificación que se desarrolle. Es una condición de partida para el diseño de la edificación la ejecución de espacios completamente accesibles en todo su recorrido. Esta condición de

calidad edificatoria obliga a la definición de la cota para la medición de la altura del edificio y a su fragmentación en relación a la parcela lucrativa que se propone. Se ha realizado un estudio de implantación específico que se grafía en el Plano de Alineaciones y Rasantes correspondiente.

- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: el coeficiente de ocupación de PP-SUS-D “Las Colinas”, según su artículo 68, es del 65 por 100 sobre rasante, siendo posible la ocupación de la totalidad de la parcela bajo rasante. La propuesta consiste en alcanzar una ocupación del 60 por 100 en las parcelas RC-10.1, RC-10.2, RC-10.3, RC-11.1, RC-11.2 y RC-11.3 y una ocupación máxima del 80 por 100 en las parcelas RC-10.4 y RC-11.4. Los retranqueos son los previstos en el artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial. Se establecen unos retranqueos tanto en la parcela RC-10.4 como en las parcelas RC-11.4, especificados en el plano correspondiente del presente Plan Especial.
 - Edificabilidad: la edificabilidad total no varía. Si bien se traspaasa edificabilidad residencial a la comercial de uso asociado. Todo ello especificado en planos y en puntos siguientes de la memoria.
Los coeficientes de homogeneización empleados están en concordancia con la normativa y son los siguientes:
 - 1 metro cuadrado residencial bloque = 0.90 ua.
 - 1 metro cuadrado comercial edificio exento = 1.05 ua.
 - 1 metro cuadrado comercial en planta baja = 0.82 ua.
 - Altura de la edificación: para el conjunto de las parcelas RC-10.1, RC-10.2 y RC-10.3, así como para las parcelas RC-11.1, RC-11.2 y RC-11.3, se mantiene la altura designada en el artículo 68 del Plan Parcial SUS-D “Las Colinas” de planta baja + VI + ático retranqueado. Sin embargo, en las parcelas RC-10.4 y RC-11.4, la altura es la correspondiente a dos plantas, siendo su uso terciario comercial.
- c) No se producen modificaciones de las determinaciones sobre la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones, respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid y del Plan Parcial SUS-D “Las Colinas”.
- d) No se producen modificaciones del régimen normativo de usos pormenorizados. Se mantienen, por tanto, íntegramente las condiciones de los usos del Plan General y del Plan Parcial. Se introducen, por el contrario, condiciones para la correcta ejecución de los usos asociados y complementarios respecto del uso principal residencial, de forma que se asegure la correcta utilización del uso asociado, y no se posibiliten usos y resultados incoherentes con los promovidos por la norma para este ámbito en razón a la concentración de la edificabilidad en una única parcela. En este sentido, se ha previsto uso terciario comercial en edificios exentos (parcela RC-10.4 y RC-11.4).

No se ven, por tanto, afectadas en grado alguno por este Plan Especial las determinaciones que el artículo 35.2 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid califica como estructurantes, correspondiéndose claramente las modificaciones de planeamiento que se contienen en el mismo con las ya expresadas que ese artículo, apartado 4, como pormenorizadas.

2.4. Incidencia de la ordenación sobre las parcelas del entorno

En la propuesta que se presenta y que se explica en profundidad se ha procurado la máxima integración de la edificación con las parcelas del entorno, con la intención de aportar continuidad en los volúmenes contruidos, y de minimizar cualquier impacto negativo que sobre estas pudiera producirse.

2.5. Parcelas resultantes

Parcela matriz total:

- RC-10.1: 3.095 metros cuadrados.
- RC-10.2: 3.612 metros cuadrados.
- RC-10.3: 3.189 metros cuadrados.
- Total RC-10: 9.896 metros cuadrados.

Parcelas resultantes:

- RC-10.1: 1.945 metros cuadrados.
- RC-10.2: 2.185 metros cuadrados.
- RC-10.3: 2.208 metros cuadrados.
- RC-10.4: 3.558 metros cuadrados.

Parcela matriz total:

- RC-11.1: 2.801 metros cuadrados.
- RC-11.2: 3.276 metros cuadrados.
- RC-11.3: 2.956 metros cuadrados.
- Total RC-11: 9.033 metros cuadrados.

Parcelas resultantes:

- RC-11.1: 1.764 metros cuadrados.
- RC-11.2: 2.076 metros cuadrados.
- RC-11.3: 2.071 metros cuadrados.
- RC-11.4: 3.122 metros cuadrados.

Las descripciones de las parcelas se detallan en los siguientes apartados y en la documentación gráfica adjunta.

RC-10.1:

Urbana RC- 10.1: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 61,76 metros, con la calle 6; al Este, en línea recta de 31,50 metros, con la calle 1; al Sur, en línea recta de 36,76 metros, con la parcela RC-10.2 y línea recta de 28 metros con la parcela RC-10.4; al Oeste, en línea recta de 31,50 centímetros, con la calle 12.

Superficie: el terreno descrito adopta forma rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 1.945 metros cuadrados.

Uso característico: residencial colectivo libre.

Edificabilidad máxima residencial: 6.142,29 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles (terciario comercial) en bajos: 748,78 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Numero máximo de viviendas: 60.

RC-10.2:

Urbana RC-10.2: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 33,76 metros, con la parcela RC-10.1; al Este, en línea recta de 64,74 metros, con la parcela RC-10.4; al Sur, en línea recta de 33,76 metros, con la parcela RC-10.3; al Oeste, en línea recta de 64,74 metros, con la calle 12.

Superficie: el terreno descrito adopta forma rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 2.185 metros cuadrados.

Uso característico: residencial colectivo libre.

Edificabilidad máxima residencial: 6.900,20 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 68.

RC-10.3:

Urbana RC-10.3: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 33,76 metros, con la parcela RC-10.2; al Este, en línea recta de 65,55 metros, con la parcela RC-10.4; al Sur, en línea recta de 33,76 metros, con zona verde ZV-8, junto a calle 7; al Oeste, en línea recta de 65,26 metros, con la calle 12.

Superficie: el terreno descrito adopta forma rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 2.208 metros cuadrados.

Uso característico: residencial colectivo libre.

Edificabilidad máxima residencial: 6.972,84 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 792,68 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 68.

RC-10.4:

Urbana RC- 10.4: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 28 metros, con la parcela RC-10.1; al Este, en línea recta de 103,52 metros y tramo curvo de 29 metros, sesenta centímetros, con la calle 1; al Sur, en línea recta de 17,50 metros con la calle 7; al Oeste, en línea recta de 65,26 metros, con la calle 12.

Superficie: el terreno descrito adopta forma sensiblemente rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 3.558 metros cuadrados.

Uso característico: terciario comercial.

Edificabilidad máxima residencial: 0 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 2.748,57 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 0.

RC-11.1:

Urbana RC-11.1: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 56, con la calle 6; al Este, en línea recta de 31,49 metros, con la calle 13; al Sur, en línea recta de 36 metros, con la parcela RC-11.2 y, en línea recta de 20 metros, con la parcela RC-11.4; al Oeste, en línea recta de 31,49 metros, con la calle 1.

Superficie: el terreno descrito adopta forma rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 1.764 metros cuadrados.

Uso característico: residencial colectivo libre.

Edificabilidad máxima residencial: 5.382,37 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 726,83 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 52.

RC-11.2:

Urbana RC-10.2: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 33,76 metros, con la parcela RC-11.1; al Este, en línea recta de 64,86 metros, con la calle 13; al Sur, en línea recta de 32 metros, con la parcela RC-11.3; al Oeste, en línea recta de 64,87 metros, con la parcela RC-11.4.

Superficie: el terreno descrito adopta forma rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 2.076 metros cuadrados.

Uso característico: residencial colectivo libre.

Edificabilidad máxima residencial: 7.413,63 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 70.

RC-11.3:

Urbana RC- 11.3: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 32 metros con la parcela RC-11.2; al Este, en línea recta de 64,71 metros, con la calle 13; al Sur, en línea recta de 32 metros, con zona verde ZV-6, junto a calle 7; al Oeste, en línea recta de 65,9 metros, con la parcela RC-11.4.

Superficie: el terreno descrito adopta forma rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 2.071 metros cuadrados.

Uso característico: residencial colectivo libre.

Edificabilidad máxima residencial: 7.080,30 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 731,71 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 70.

RC- 11.4:

Urbana RC- 11.4: parcela del sector SUS-D “Las Colinas”, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Linda: al Norte, en línea recta de 25 metros, con la parcela RC-11.1; al Este, en línea recta de 64,87 metros, con parcela RC-11.2 y, en línea recta de 65,9 metros, con la parcela RC-11.3; al Sur, en línea recta de 25 metros, con la zona verde ZV-6, dando a la calle 7; al Oeste, en línea recta de 130,11 metros, con la calle 1.

Superficie: el terreno descrito adopta forma sensiblemente rectangular que contiene en su perímetro una superficie de 3.122 metros cuadrados.

Uso característico: terciario comercial.

Edificabilidad máxima residencial: 0 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en bajos (terciario comercial): 0 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima usos compatibles en edificio exento (terciario comercial): 2.496,83 metros cuadrados.

Número máximo de viviendas: 0.

2.6. Nuevos linderos

Esta nueva división implica la aparición de nuevos linderos medianeros, por lo que la edificación cumplirá con lo establecido en Plan Parcial SUS-D “Las Colinas”, en su artículo 68:

Retranqueos: Los retranqueos de la edificación serán, para todos los casos, de:

- A la alineación exterior, no se fija retranqueo.
- Al resto de linderos el retranqueo será de 1/3 de la altura máxima del edificio, si el bloque tiene huecos de fachada, con un mínimo de 3 metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando la edificación colindante sea medianera o, en caso de actuación conjunta sobre parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario, cuando exista acuerdo entre los dos propietarios.

Asimismo, se permiten adosamientos laterales a zonas públicas, tanto viales peatonales como linderos con zonas verdes o espacios libres públicos y a parcelas con uso de centro de transformación subterráneo.

La separación entre edificaciones dentro de la misma parcela será de $h/2$, siendo h la altura del mayor de los edificios, con un mínimo de 10 metros.

Podrá reducirse a $h/3$ cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos, cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables o cuando el enfrentamiento sea igual o menor a 15 metros.

En la manzana RC-10, la edificación deberá respetar los retranqueos necesarios para dejar libre la zona de afección acústica señalada en el estudio ambiental.

Dicho estudio ambiental habla expresamente de la edificación residencial, en la zona afectada por el estudio ambiental, se dispone la parcela RC-10.4, de uso terciario comercial, por lo que no es de aplicación dicho retranqueo. No obstante, se propone que el aislamiento acústico del cerramiento en esta zona cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 25 dBA de forma que en el interior no se superen los niveles límite de calidad acústica interior (artículo 13, tipo VII) del Decreto 78/1999, establecidos en 35 dBA día y 30 dBA noche.

Solo podrán rebasarse estas alineaciones por los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 194 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana. La altura mínima de cuerpos volados será 3,20 metros.

2.7. Área de movimiento

Los nuevos linderos descritos en el apartado anterior marcan unas nuevas áreas de movimiento para cada parcela señalada en el plano PO-02 y en las fichas urbanísticas que se adjuntan a la presente memoria.

En la parcela RC-10.4, a lo largo de todos los linderos en contacto con las parcelas RC-10.1, RC-10.2 y RC-10.3, la edificación a implantar sobre la RC-10.4 deberá retranquearse un mínimo de 5 metros. Salvo en una zona de 28 metros, donde se podrá adosar la edificación con la parcela RC-10.3 (en la zona más próxima al vial 7). Si no se adosan las edificaciones, se respetarán los retranqueos mínimos establecidos en el artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial. Debiendo tratarse la edificación en esta zona, obligatoriamente, como fachada.

En la parcela RC-10.4, para materializar la edificabilidad asignada, se permite la creación de una segunda planta de altura (cumpliendo con las especificaciones del artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial). En las cubiertas, se podrán disponer las maquinarias precisas, produciendo un mínimo impacto de ruidos a los edificios cercanos residenciales.

En la parcela RC-11.4, a lo largo del lindero con la parcela RC-11.1, la edificación a implantar sobre la RC-11.4 deberá retranquearse un mínimo de 5 metros. En las cubiertas se podrán disponer las maquinarias precisas, produciendo un mínimo impacto de ruidos a los edificios cercanos residenciales. Asimismo, se crea un retranqueo de 3 metros con los linderos de las parcelas RC-11.2 y RC-11.3.

En la parcela RC-11.4, para materializar la edificabilidad asignada, se permite la creación de una segunda planta de altura (cumpliendo con las especificaciones del artículo 68 de las ordenanzas del Plan Parcial), según plano del Área de Movimiento. En las cubiertas, se podrán disponer las maquinarias precisas, produciendo un mínimo impacto de ruidos a los edificios cercanos residenciales.

Capítulo 3

Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable

La solución adoptada cumple con la normativa vigente del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D "Las Colinas", incorporado al Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Rivas-Vaciamadrid.

RC-10

	FINCA ORIGINAL (Finca matriz total)	FINCA RESULTANTE (Finca matriz total)
UNIDAD DEL SECTOR	RC- 10.1, RC-10.2 y RC-10.3	RC- 10
SUPERFICIE SUELO	9.896 m ²	9.896 m ²
USO CARACTERÍSTICO	V. colectiva libre	V. colectiva libre
EDIFICABILIDAD USO CARACTERISTICO	22.540,00 m ² (20.286 ua)	20.015,33 m ² (18.013,80 ua)
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN BAJOS. (TERCIARIO COMERCIAL)	2.290,00 m ² (1.877,80 ua)	1.541,46 m ² (1.264 ua)
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN EDIFICIO EXENTO. (TERCIARIO COMERCIAL)	0 m ² (0 ua)	2.748,57 m ² (2.886 ua)
Nº DE PLANTAS	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR
ALTURA DE PLANTAS	22,00 m. (ático no incl.)	22,00 m. (ático no incl.)
OCUPACIÓN	65% S/R	65% S/R
RETRANQUEOS	Art. 68 Ordenanzas P.P.	Art. 68 Ordenanzas P.P.
APARCAMIENTO	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.
NUMERO VIVIENDAS	196	196
TOTAL ua	22.163,80 ua	22.163,80 ua

Se parte de una edificabilidad total (residencial + uso compatible) de 22.540 metros cuadrados para residencial y de 2.290 metros cuadrados para terciario comercial y se pretende llegar a una distribución tal que el resultado final de edificabilidad (residencial + uso compatible) cumplan con los coeficientes de homogeneización:

- 1 metro cuadrado residencial bloque = 0.90 ua.
- 1 metro cuadrado comercial edificio exento = 1.05 ua.
- 1 metro cuadrado comercial en planta baja = 0.82 ua.

RC-10

UNIDAD DEL SECTOR	FINCA MATRIZ TOTAL		NUEVAS FINCAS		
	RC- 10	RC- 10.1	RC- 10.2	RC- 10.3	RC- 10.4
SUPERFICIE SUELO	9.896 m ²	1.945 m ²	2.185 m ²	2.208 m ²	3.558 m ²
USO CARACTERÍSTICO	V. colectiva libre	V. colectiva libre	V. colectiva libre	V. colectiva libre	Terciario Comercial
EDIFICABILIDAD USO CARACTERISTICO	20.015,33m ² (18.013,80 ua)	6.142,29m ² (5.528,06 ua)	6.900,20m ² (6.210,18 ua)	6.972,84 m ² (6.275,56 ua)	0,00 m ²
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN BAJOS (TERCIARIO COMERCIAL)	1.541,46 m ² . (1.264 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	748,78 m ² (614 ua) Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² Art. 251 hasta 260 PGOU	792,68 m ² (650 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² . Art. 251 hasta 260 PGOU
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN EDIFICIO EXENTO (TERCIARIO COMERCIAL)	2.748,57 m ² . (2.886 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² (0 ua) Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² (0 ua) Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² (0 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	2.748,57 m ² 2.886 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU
Nº DE PLANTAS	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR	B+I
ALTURA DE PLANTAS	22 m. (ático no incl.)	22 m. (ático no incl.)	22 m. (ático no incl.)	22 m. (ático no incl.)	art. 68 Ordenanzas P.P
OCUPACIÓN	65% S/R	60% S/R	60% S/R	60% S/R	80% S/R
RETRANQUEOS	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P
APARCAMIENTO	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.
NUMERO VIVIENDAS	196	60	68	68	0
TOTAL ua	22.163,80			22.163,80	

RC-11

UNIDAD DEL SECTOR	FINCA ORIGINAL (Finca Matriz Total)	FINCA RESULTANTE (Finca Matriz Total)
	RC- 11 (RC-11.1, RC-11.2 y RC-11.3)	RC- 11
SUPERFICIE SUELO	9.033 m ²	9.033 m ²
USO CARACTERÍSTICO	V. colectiva libre	V. colectiva libre
EDIFICABILIDAD USO CARACTERISTICO	22.080,00 m ² (19.872 ua)	19.876,30 m ² (17.888,67 ua)
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN BAJOS (TERCIARIO COMERCIAL)	2.237,00 m ² (1.834,34 ua)	1.458,54 m ² (1.196 ua)
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN EDIFICIO EXENTO. (TERCIARIO COMERCIAL)	0,00 m ² (0 ua)	2.496,83 m ² (2.621,67 ua)
Nº DE PLANTAS	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR
ALTURA DE PLANTAS	22,00 m. (ático no incl.)	22,00 m. (ático no incl.)
OCUPACIÓN	65% S/R	65% S/R
RETRANQUEOS	Art. 68 Ordenanzas P.P.	Art. 68 Ordenanzas P.P.
APARCAMIENTO	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.
NUMERO VIVIENDAS	192	192
TOTAL ua	21.706,34	21.706,34

Se parte de una edificabilidad total (residencial + uso compatible) de 22.080 metros cuadrados para residencial y de 2.237 metros cuadrados para terciario comercial y se pretende llegar a una distribución tal que el resultado final de edificabilidad (residencial + uso compatible) cumplan con los coeficientes de homogeneización:

- 1 metro cuadrado residencial bloque = 0.90 ua.
- 1 metro cuadrado comercial edificio exento = 1.05 ua.
- 1 metro cuadrado comercial en planta baja = 0.82 ua.

RC-11

UNIDAD DEL SECTOR	FINCA MATRIZ TOTAL		NUEVAS FINCAS		
	RC- 11	RC- 11.1	RC- 11.2	RC- 11.3	RC- 11.4
SUPERFICIE SUELO	9.033 m ²	1.764 m ²	2.076 m ²	2.071 m ²	3.122 m ²
USO CARACTERÍSTICO	V. colectiva libre	V. colectiva libre	V. colectiva libre	V. colectiva libre	Terciario Comercial
EDIFICABILIDAD USO CARACTERÍSTICO	19.876,30 m ² (17.888,67 ua)	5.382,37m ² (4.844,13 ua)	7.413,63m ² (6.672,27 ua)	7.080,30m ² (6.372,27 ua)	0,00 m ²
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN BAJOS (TERCIARIO COMERCIAL)	1.458,54 m ² (1.196 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	726,83 m ² . (596 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² .Art. 251 hasta 260 PGOU	731,71 m ² . (600 ua) Art. 251 hasta 260 PGOU	0,00 m ² . Art. 251 hasta 260 PGOU
EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE EN EDIFICIO EXENTO (TERCIARIO COMERCIAL)	2.496,83 m ² (2.621,67 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU	0 m ² . Art. 251 hasta 260 PGOU	0 m ² .Art. 251 hasta 260 PGOU	0 m ² .Art. 251 hasta 260 PGOU	2.496,83m ² (2.621,67 ua). Art. 251 hasta 260 PGOU
Nº DE PLANTAS	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR	B+ VI+ AR	B+I
ALTURA DE PLANTAS	22 m. (ático no incl.)	22 m. (ático no incl.)	22 m. (ático no incl.)	22 m. (ático no incl.)	art. 68 Ordenanzas P.P
OCUPACIÓN	65% S/R	60% S/R	60% S/R	60% S/R	80% S/R
RETRANQUEOS	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P	Art. 68 Ordenanzas P.P
APARCAMIENTO	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.	Art. 70 Ordenanzas P.P.
NUMERO VIVIENDAS	192	52	70	70	0
TOTAL ua	21.706,34 ua		21.706,34 ua		

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

Rivas-Vaciamadrid, a 7 de noviembre 2011.—El alcalde-presidente, José Masa Díaz.

(02/9.935/11)