

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

72

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 PP ZUOP 17 “La Deseada”, manzana 4, parcela A y manzana 1, parcela 13-1-B/16-1/24-1 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 de un ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior del PP ZUOP 17 “La Deseada”, manzana 4, parcela A y manzana 1, parcela 13-1-B/16-1/24-1, 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 LA UNIDAD ZUOP 17 “LA DESEADA” EN M4, PARCELA “A” Y M1, PARCELA “13-1-B/16-1/24-1” RIVAS-VACIAMADRID (MADRID)

MEMORIA

1. *Ámbito*

El presente Plan Especial se plantea sobre la manzana 4 en la parcela A y manzana 1, en la parcela 13-1-B/16-1/24-1, del Parque Comercial “Parque Rivas” en la unidad ZUOP 17 “La Deseada”. Este ámbito se adecua a lo prescrito en el Plan General de Ordenación Urbana 2004, en cuanto que 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.

2. *Iniciativa*

El Plan Especial es de iniciativa privada por parte de “Procor, Sociedad Anónima”, con CIF número A-28346138, y domicilio social en la calle Zurbano, número 76, 28010 Madrid.

3. *Estado actual*

Al día de la fecha el suelo de la manzana 4, parcela A, está ocupado por la línea de metro en el ferrocarril Madrid–Rivas-Vaciamadrid–Arganda del Rey, para lo cual se suscribió un convenio con el Ayuntamiento mediante el cual la edificabilidad correspondiente a esta parcela (892 metros cuadrados) se puede transferir a otra manzana del Sector 7, su uso es industria ligera.

El suelo de la finca 3 está dentro de la parcela 13-1-B/16-1/24-1, que procede de una agrupación de parcelas de la manzana 1, según la siguiente descripción:

- a) El Proyecto de Reparcelación del Sector 7 definió cuatro parcelas que cubren la totalidad de la superficie del Parque Comercial, denominadas: 13-1-A, 13-1-B, 16-1 y 24-1, que fueron adjudicadas a la mercantil “Rivas 1995, Sociedad Limitada”. Constan en dicho proyecto las descripciones y cédulas urbanísticas de estas cuatro parcelas.
- b) “Rivas 1995, Sociedad Limitada”, vendió la parcela 13-1-A a “Centros Comerciales Continente, Sociedad Anónima”, y agrupó en una sola las fincas 13-1-B, 16-1 y 24-1 mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, con fecha 26 de noviembre de 1999, con el número 7.109 de su protoco-

lo, originándose la finca registral 15.233, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Henares, al tomo 1.394, libro, 207, folio 117, finca 15.233, inscripción primera. Consta en la escritura de agrupación que a efectos urbanísticos la finca resultante se compone de tres zonas coincidentes con las tres fincas que la originan, manteniéndose los usos, edificabilidades y unidades de aprovechamiento de dichas fincas.

- c) El día 21 de diciembre de 2000, ante el notario de Madrid don José María de Prada Guaña y bajo el número 2.583 de su protocolo, “Rivas 1995, Sociedad Limitada”, y “Centros Comerciales Carrefour, Sociedad Anónima” (resultante de la fusión entre “Centros Comerciales Continente, Sociedad Anónima”, y “PRYCA, Sociedad Anónima”), otorgaron escritura de agrupación de sus respectivas fincas 15.233 y 13-1-A, constituyendo un complejo inmobiliario denominado Centro Integrado Comercial y de Ocio “Las Lagunas de Rivas”, integrado por un viario de acceso común, la finca principal número 1 propiedad de “Carrefour, Sociedad Anónima”, y la finca principal número 2 propiedad de “Rivas 1995, Sociedad Limitada”. Consta en la referida escritura que la finca principal número 2 a efectos urbanísticos se compone de tres zonas que mantienen los mismos usos, edificabilidad y unidades de aprovechamiento que las antiguas fincas 13-1-B, 16-1 y 24-1. Aprobado TU-8/99.
- d) La finca principal número 2 se inscribió en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Henares al tomo 1.486, libro 241, folio 212, finca 16.952 y pasó a ser propiedad de “Valdemera Agropecuaria, Sociedad Limitada”, en cuanto a un 88 por 100 y de otras cuatro sociedades de su grupo en cuanto al 12 por 100 restante por absorción de “Rivas 1995, Sociedad Limitada”, por la entidad “La Tribu, Sociedad Anónima”, y posterior escisión total de esta, llevadas a cabo el 27 de diciembre de 2000, según consta en las correspondientes escrituras autorizadas en esa fecha por el notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, números 7.936 y 7.939 de su protocolo, respectivamente.
- e) El 16 de octubre de 2001 ante el notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, bajo el número 6.455 de su protocolo, las cinco sociedades dueñas de la finca principal número 2, registral 16.952, otorgan escritura de constitución del complejo inmobiliario denominado Parque Comercial “Parque Rivas”, dividiendo horizontalmente la referida finca en siete fincas y definiendo los elementos comunes del complejo, sus estatutos y normas y los coeficientes de participación en la comunidad constituida.
- La finca número 3 del Parque Comercial, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Henares al tomo 1.505, libro 253, folio 57, finca 17.887, situada sobre terrenos de la antigua finca 16-1, con uso hotelero comercial, una superficie de 7.592 metros cuadrados y una edificabilidad de 5.700 metros cuadrados, con un edificio construido de 5.700 metros cuadrados, de los que 200 están en entreplanta, fue adjudicada en la referida escritura en pleno dominio a “Valdemera Agropecuaria, Sociedad Limitada”.
- f) El 25 de marzo de 2002, “Valdemera Agropecuaria, Sociedad Limitada, suscribió con “AKI Bricolage, Sociedad Anónima”, escritura de venta de la finca número 3, registral 17.887, autorizada por el notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, número 1812 de su protocolo.

Las escrituras de las cuales se ha descrito la finca número 3 del Parque Comercial “Parque Rivas” obran en poder del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

- g) Resultado de los parámetros urbanísticos del Parque Comercial “Rivas”:
1. Proyecto de Reparcelación (EP 11-11-1996).

PARCELAS	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ²	OCUPACIÓN M ²
Parcela 13-1-B	29.148	10.202	10.202
Parcela 16-1	22.709	14.216	11.355
Parcela 24-1 (Nota 1)	11.871	11.871	8.310
TOTAL	63.728	36.289	29.867

2. Constitución del Centro Integrado Comercial y de Ocio (EP 21-12-200).
Se agruparon primero las tres parcelas anteriores en una única de 63.728 metros cuadrados (EP 26-11-1999).

Se define como elemento común del complejo inmobiliario un vial de acceso 976 metros cuadrados.

Nace la finca principal número 2 del complejo inmobiliario con $63.728 - 976 = 62.752$ metros cuadrados.

3. Constitución del complejo inmobiliario “Parque Rivas” y División Horizontal (EP 6-11-1999).
(Las cifras en cursiva corresponden a lo previsto para las parcelas no construidas.)

DESIGNACIÓN	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ²	OCUPACIÓN M ²	POSICIÓN
Elementos Comunes (Nota 2)	5.949	0	0	13-1-B, 16-1, 24-1
Finca uno (Módulo B)	11.889	9.937	9.342	13-1-B
Finca dos (No edificada)	1.745	1.863	932	16-1
Finca tres (Módulo C. LM)	7.592	5.700	5.500	16-1
Finca cuatro (Resto Mod. C)	5.830	6.619	4.560	16-1
Finca cinco (Módulo D)	11.871	11.871	8.310	24-1
Finca seis (Parking)	17.175	0	0	13-1-B, 16-1, 24-1
Finca siete (Trasera LM)	700	0	0	16-1
TOTAL	62.751	35.990	28.644	

Sobrante respecto a Punto 1

299

1223

Nota 1: Según Operación Jurídica Complementaria aprobada. (E.P. 29-5-2000)
En el proyecto de reparcelación inicial la parcela 24-1 tenía una superficie de 11.688 m².

Nota 2: Son elementos comunes	Vial acceso	792
	Vial trasero	3.121
	Aceras	1.876
	Callejón	160
	TOTAL	5.949

- Se adjunta la cédula urbanística actual de la manzana 4, parcela A.
- Asimismo, se adjunta la cédula urbanística de la parcela resultante de la agrupación de las parcelas 13-1-B, 16-1 y 21-1, según lo descrito en el apartado c) anterior.

4. Determinaciones del planeamiento vigente

El área de actuación del Plan Especial se encuentra ubicado dentro de la Unidad ZUOP 17 “La Deseada”, recogido en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado y publicado con fecha 22 de abril de 2004.

Las determinaciones que dicho Plan General de Ordenación Urbana señala para las manzanas que nos ocupan son las descritas en el cuadro resumen de planeamiento que se adjunta, junto con las cédulas urbanísticas.

5. Normativa de aplicación

Además de las determinaciones anteriores definidas que el PP Sector 7 señala para estas manzanas, este se redacta respetando las determinaciones fijadas en la siguiente normativa de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid (publicada su aprobación el 22 de abril de 2004).
- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículo 50 en cuanto a función, artículo 51 en cuanto a contenido sustantivo y artículo 52 en cuanto a documentación de los planes especiales).

6. *Descripción de la ordenación propuesta, conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas*

La ordenación propuesta se realiza con el siguiente objetivo:

1.º Traspasar parte de la edificabilidad de la manzana 4, parcela A, concretamente 420,50 metros cuadrados de los 892 metros cuadrados reservados, en virtud del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, “Transportes de Madrid, Sociedad Anónima”, y Ferrocarril Madrid-Rivas-Vaciamadrid-Arganda del Rey (prolongación de la Línea 9 de Metro), propiedad de “Valdemera Agropecuaria, Sociedad Limitada”.

Dicha edificabilidad se transfiere a la finca número 3 de la parcela 13-1-B/16-1/24-1 del Parque Comercial “Parque Rivas” situada en la manzana 1 del mismo sector.

La edificabilidad procedente de la manzana 4, parcela A, corresponde a industria ligera; es decir, su uso principal es industrial, almacenes y talleres, por lo que la edificabilidad que se transfiere a la finca número 3 del Parque Comercial “Parque Rivas” en la manzana 1 será destinada a almacén vinculada a la actividad principal. La edificabilidad resultante de dicha finca número 3 será de 6.120,50 metros cuadrados.

Esta transferencia se realiza sin variar la edificabilidad total de las manzanas del presente Plan Especial manteniendo, asimismo, su uso como almacén, respetando la totalidad de parámetros en cuanto a características de edificación, altura, etcétera, recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 2004.

2.º Debido a la coyuntura económica actual es necesario disponer del suelo con más flexibilidad para compatibilizar la edificabilidad y poder construir con menor altura en el caso de zonas comerciales, para lo cual se plantea aumentar la ocupación al 60 por 100 de la superficie del suelo de la parcela 13-1-B/16-1/24-1, por lo que aumenta a una ocupación total de 38.236,80 metros cuadrados.

3.º A la finca 3 de la parcela 13-1-B/16-1/24-1, se le asignan 748 metros cuadrados de ocupación, por lo que la nueva constitución del complejo inmobiliario “Parque Rivas” y División Horizontal, quedará de la siguiente forma:

Nueva constitución del complejo inmobiliario “Parque Rivas” y división horizontal:

1. Proyecto de Reparcelación (EP 11-11-1996) y Plan Especial de la Unidad ZOUP 17.

PARCELA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ²	OCUPACIÓN M ²
13-1.B / 16-1 / 24-1	63.728	36.709,50	60%- 38.236,80

2. Constitución del complejo inmobiliario “Parque Rivas” y División Horizontal (EP 26-11-1999).

(Las cifras en cursiva corresponden a lo previsto para las parcelas no construidas.)

DESIGNACIÓN	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ²	OCUPACIÓN M ²	POSICIÓN
Elementos Comunes	5.949	0	0	13-1-B, 16-1, 24-1
Finca uno (Módulo B)	11.889	9.937	9.342	13-1-B
Finca dos (No edificada)	1.745	1.863	932	16-1
Finca tres (Módulo C. LM)	7.592	6.120,50	6.248	16-1
Finca cuatro (Resto Mod. C)	5.830	6.619	4.560	16-1
Finca cinco (Módulo D)	11.871	11.871	8.310	24-1
Finca seis (Parking)	17.175	0	0	13-1-B, 16-1, 24-1
Finca siete (Trasera LM)	700	0	0	16-1
TOTAL	62.751	36.410,50	29.392	

Sobrante respecto a Punto 1

299

8.844,80

7. *Cuadro comparativo de las determinaciones de la Unidad ZUOP 17 del Plan General de Ordenación Urbana 2004 y el Plan Especial*

En consecuencia, los valores resultantes de este Plan Especial comparados con los originales definidos en el Plan General de Ordenación y los convenios con el Ayuntamiento son los siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y CONVENIO

PARCELAS	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ²	OCUPACIÓN	USO DEL SUELO
M4-PA	1.359,71	892	0	INDUSTRIA LIGERA
Finca tres (Módulo C.LM)	7.592,00	5.700	5.500	HOTELERO COMERCIAL
M1-P13-1-B/16-1/24-1	56.136,00	30.589	24.367	OCIO COMERCIAL HOTELERO-COMERCIAL COMERCIAL
TOTAL	65.087,71	37.181	29.867	

PLAN ESPECIAL Z.U.O.P. 17

PARCELAS	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ²	OCUPACIÓN	USO DEL SUELO
M4-PA	1.359,71	471,50	0	INDUSTRIA LIGERA
Finca tres (Módulo C.LM)	7.592,00	6.120,50	6.248	HOTELERO COMERCIAL, 420,50m ² SE DESTINAN A ALMACEN
RESTO-M1 P13-1-B/16-1/24-1	56.136,00	30.589,00	31.988,80	OCIO COMERCIAL HOTELERO-COMERCIAL COMERCIAL
TOTAL	65.087,71	37.181,00	38.236,80	

8. Cédulas urbanísticas

A continuación se acompañan las nuevas cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas objeto de este Plan Especial.

9. *Convenio suscrito con fecha 21 de mayo de 1999 entre el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, "Transportes de Madrid, Sociedad Anónima", y con Ferrocarril Madrid-Rivas-Vaciamadrid-Arganda del Rey (Prolongación de la Línea 9)*

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 de 2011.—El alcalde-presidente, José Masa Díaz.
(02/9.934/11)