

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63**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 30 de junio de 2016 el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de las parcelas RC-2 y RC-3' del SUS PP D "Las Colinas" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

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.

A los efectos prevenidos en el mismo artículo, se hace público que con fecha 11 de julio de 2016 se procedió a depositar en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio una copia del Plan Especial 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
PARCELAS RC-2 Y RC-3' DEL S.U.S. P.P.D "LAS COLINAS"
DEL MUNICIPIO DE RIVAS-VACIAMADRID (MADRID)**

MEMORIA

1. Antecedentes

1.1. Objeto: las parcelas RC-2 y RC-3' forman parte del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable SUS PP D "Las Colinas" del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

El Plan Parcial del Sector D se aprobó definitivamente en Pleno municipal de 25 de julio de 2006, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de agosto de 2006. El Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente el 23 de enero de 2007, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de febrero de 2007.

El Plan Especial sobre las parcelas RC-2 y RC-3 se aprobó definitivamente en Pleno municipal de 27 de abril de 2012.

El Plan Especial de las parcelas RC-3B y RC-3' se aprobó definitivamente en Pleno municipal de 25 de febrero de 2016. El objeto del Plan Especial es distribuir la edificabilidad y el número de viviendas entre las parcelas RC-2 y RC-3', subdividiendo cada parcela en dos para así hacer más viable su desarrollo.

El presente Plan Especial se realiza para mejorar la ordenación de las parcelas RC-2 y RC-3' del SUS PP D "Las Colinas".

Por ello, se redacta con el siguiente objetivo:

- 1) Se distribuye la edificabilidad y número de viviendas entre las dos parcelas.
- 2) Se distribuyen las viviendas protegidas entre las dos parcelas, ya que actualmente la parcela RC-3' únicamente está destinada a viviendas libres.
- 3) Se subdivide cada parcela en dos parcelas independientes.

En esta actuación el aprovechamiento y el número de viviendas del sector permanecen invariables.

1.2. Autor del encargo: el promotor del Plan Especial es el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, con sede en la plaza de la Constitución, número 1, de Rivas-Vaciamadrid (28522 Madrid).

1.3. Marco legal:

El plan se ajusta a la función, contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que formula lo siguiente:

Artículo 50. *Función.*—1. Los planes especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a) 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.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) 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.

Artículo 51. *Contenido sustantivo.*—1. Los planes especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del plan que correspondan a su objeto específico, en su función del desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52. *Documentación.*—El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

De esta forma y conforme al artículo 50, apartado a), se procede a la redacción del presente Plan Especial, así como conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Rivas-Vaciamadrid, expuesto en el capítulo 3 “Intrumentos de planeamiento”, y dentro de ellos en la sección 2.^a, donde se exponen los planes especiales:

Artículo 61. *Definición y clases.*—1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Supramunicipales que apruebe la Comunidad de Madrid, y sin necesidad previa de modificación del Plan General de Ordenación, podrán formularse planes especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas, y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General podrán, asimismo, formularse planes especiales, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de la red general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y de la red general de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- b) Protección de los elementos a los que se alude en el apartado anterior.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.

- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera de otras finalidades análogas.

Artículo 62. *Contenido.*—Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para cumplir su función y que señala la legislación urbanística; en concreto o el artículo 26 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 50 y siguientes de la LS-01.

El contenido de la documentación de los planes especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a los de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Artículo. 63. *Tramitación y aprobación.*—1. Los planes especiales serán redactados de oficio por el Ayuntamiento, entidades urbanísticas colaboradoras u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias, o por los particulares en el caso de los Planes de Reforma.

2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidad y Organismo del número anterior.

3. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación provisional y definitiva de los planes especiales, incluidos los que no desarrollen el planeamiento general, siempre que sean conformes con la ordenación urbanística general vigente en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Además de la legislación estatal y autonómica, el ámbito de este Plan Especial se encuentra regulado por del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, aprobado definitivamente el 18 de marzo de 2004 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y por el Plan Parcial del sector correspondiente.

El Plan Parcial del Sector D “Las Colinas” del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid se aprobó definitivamente el 25 de julio de 2006 por el Ayuntamiento en Pleno, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de agosto de 2006.

El Proyecto de Reparcelación del Sector se aprobó definitivamente el 23 de enero de 2007 por el Ayuntamiento en Pleno, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de febrero de 2007.

2. Descripción del estado actual

2.1. Descripción de las parcelas iniciales:

Parcela RC-2:

— Descripción: parcela urbana en el término de Rivas-Vaciamadrid de 6.268,00 m² de superficie, integrada en el ámbito delimitado por el sector “Las Colinas” de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, y que tiene los siguientes linderos:

- Al norte: en línea recta de 70,19 metros con parcela RC-2’.
- Al sur: en línea recta de 61,63 metros con calle 5, actual avenida de Pablo Iglesias, y en línea quebrada de 12,07 metros con centro de transformación SL-21.
- Al este: en línea recta de 90,48 metros con parcela calle 10 actual calle Agustín Sánchez Millán.
- Al oeste: en línea recta de 66,73 metros con parcela RC-1 y en línea recta de 18,77 metros con parcela RC-1’.

— Superficie: comprende en su perímetro una superficie de 6.268,00 m².

— Propietario: Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

— Calificación urbanística: calificada como Residencial y Comercial.

— Categoría: Patrimonio Público del Suelo.

— Aprovechamiento: 22.500 m² de edificabilidad residencial colectiva protegida que corresponde a 13.500 unidades de aprovechamiento y 1.837 m² de edificabilidad comercial, que son 1.928,85 unidades de aprovechamiento.

— Número de viviendas: 214 viviendas VPP<110.

— Cargas y afecciones: libre de cargas y afecciones.

Parcela RC-3’:

— Descripción: parcela urbana en el término de Rivas-Vaciamadrid de 3.830 m² de superficie, integrada en el ámbito delimitado por el sector “Las Colinas” de suelo

urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, y que tiene los siguientes linderos:

- Al norte: en línea recta de 81,81 metros con calle José Manuel Caballero Bonald.
 - Al sur: en línea recta de 41,87 metros con parcela RC-3A, en línea recta de 36,48 metros con parcela RC-3B y con la parcela SL-9 en línea recta de 3,46 metros.
 - Al este: en línea recta de 35,24 metros con avenida Aurelio Álvarez y con la parcela SL-5 en línea recta de 11,80 metros.
 - Al oeste: en línea recta de 46,51 metros con calle Agustín Sánchez Millán.
- Superficie: comprende en su perímetro una superficie de 3.830 m²;
 - Propietario: Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.
 - Calificación urbanística: calificada como Residencial y Comercial.
 - Categoría: Patrimonio Público del Suelo.
 - Aprovechamiento: 11.280 m² de edificabilidad residencial colectiva libre que corresponde a 10.152 unidades de aprovechamiento y 610,43 m² de edificabilidad comercial, que son 640,95 unidades de aprovechamiento.
 - Número de viviendas: 94 viviendas colectivas libres.
 - Cargas y afecciones: libre de cargas y afecciones.

3. Descripción de la propuesta

3.1. Alcance urbanístico: el alcance urbanístico es limitado, de forma que no se modifican las determinaciones sobre la clasificación y categoría del suelo, limitándose al reparto de edificabilidad y número de viviendas en las cuatro parcelas residenciales resultantes.

3.2. Justificación y descripción de la modificación: el presente Plan se realiza con el fin de adecuar el planeamiento existente a la nueva realidad económica del municipio, derivada de la crisis económica global, la evolución de las necesidades y la transformación del municipio. En este sentido la modificación obedece a conseguir una viabilidad tanto económica como social que favorezca a los intereses de los vecinos del municipio.

El Plan Especial lo que pretende es distribuir la edificabilidad y el número de viviendas entre las cuatro parcelas resultantes, dividiendo en dos cada parcela inicial y así, al hacerlas más pequeñas y todas ellas con ambas tipologías de viviendas, libres y protegidas se hace más viable su desarrollo.

Según se establece en el Plan Especial de las parcelas RC-3B y RC-3' aprobado definitivamente en Pleno municipal de 25 de febrero de 2016, la parcela RC-3' tiene 94 viviendas libres con una edificabilidad residencial de 11.280 m² que equivalen a 10.152 unidades de aprovechamiento, y una edificabilidad comercial de 610,43 m² que equivalen a 640,95 unidades de aprovechamiento.

La parcela RC-2 tiene 214 viviendas de VPP<110 con una edificabilidad residencial de 22.500 m² que equivalen a 13.500 unidades de aprovechamiento y una edificabilidad comercial de 1.837 m² que equivalen a 1.928,85 unidades de aprovechamiento.

Para distribuir las edificabilidades entre las cuatro parcelas resultantes y los tipos de viviendas, libre y protegida, hay que aplicar los coeficientes de homogeneización que establece el Plan Parcial de dicho sector.

- Vivienda colectiva libre: 0,90.
- Vivienda colectiva VPPB: 0,60.
- Comercial: 1,05.

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEF.	UNIDADES APROVECH. U.A.	Nº VIVIENDAS
RC-2	Res. VPPB	6.268,00	22.500,00	0,60	13.500,00	214
	Comercial		1.837,00	1,05	1.928,85	---
RC-3'	Res. Libre	3.830,00	11.280,00	0,90	10.152,00	94
	Comercial		610,43	1,05	640,95	---
TOTAL		10.098,00	36.227,43		26.221,80	308

Las modificaciones propuestas son las siguientes:

- RC-2: parcela residencial que se divide en dos parcelas independientes, la RC-2A y parcela RC-2B, ambas con viviendas libres y protegidas y con edificabilidad comercial.

- RC-3': parcela residencial que se divide en dos parcelas independientes, la RC-3'A y la RC-3'B ambas con viviendas libres y protegidas y con edificabilidad comercial.

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	COEF.	UNIDADES APROVECH. U.A.	Nº VIVIENDAS
RC-2A	Res. Libre	3.034,00	3.030,00	0,90	2.727,00	27
	Res. VPPB		6.939,24	0,60	4.163,54	66
	Comercial		703,71	1,05	738,90	---
RC-2B	Res. Libre	3.234,00	3.447,90	0,90	3.103,11	27
	Res. VPPB		6.939,24	0,60	4.163,54	66
	Comercial		520,00	1,05	546,00	---
RC-3'A	Res. Libre	1.915,36	2.260,00	0,90	2.034,00	20
	Res. VPPB		4.310,74	0,60	2.586,44	41
	Comercial		611,86	1,05	642,45	---
RC-3'B	Res. Libre	1.914,64	2.542,10	0,90	2.287,89	20
	Res. VPPB		4.310,78	0,60	2.586,47	41
	Comercial		611,86	1,05	642,45	---
TOTAL		10.098,00	36.227,43		26.221,80	308

El aprovechamiento, la edificabilidad y el número de viviendas permanecen igual, no modificándose por tanto los parámetros totales del sector. Tampoco se modifican las ordenanzas del Plan Parcial inicial aprobado.

3.3. Descripción de las parcelas resultantes: por todo lo anteriormente expuesto, las parcelas resultantes quedan definidas de la siguiente manera:

Parcela RC-2 A:

- Descripción: parcela urbana en el término de Rivas-Vaciamadrid de 3.034,00 m² de superficie, integrada en el ámbito delimitado por el sector "Las Colinas" de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, y que tiene los siguientes linderos:
- Al norte: en línea quebrada de 44,50 metros, 11,86 metros y 25,69 metros con parcela RC-2 B.
 - Al sur: en línea recta de 61,63 metros con avenida de Pablo Iglesias, y en línea quebrada de 12,07 metros con centro de transformación SL-21.
 - Al este: en línea recta de 36,89 metros con calle Agustín Sánchez Millán.
 - Al oeste: en línea recta de 43,77 metros con parcela RC-1.
- Superficie: comprende en su perímetro una superficie de 3.034,00 m².
- Propietario: Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.
- Calificación urbanística: calificada como Residencial y Comercial.
- Categoría: Patrimonio Público del Suelo.
- Aprovechamiento: 3.030,00 m² de edificabilidad residencial colectiva libre que corresponde a 2.727 unidades de aprovechamiento, 6.939,24 m² de edificabilidad residencial de VPP<110 m² que corresponden a 4.163,54 unidades de aprovechamiento y 703,71 m² de edificabilidad comercial, que son 738,90 unidades de aprovechamiento.
- Número de viviendas:
- 27 viviendas libres.
 - 66 viviendas VPP<110.
- Cargas y afecciones: libre de cargas y afecciones.

Sobre esta parcela se constituyen servidumbres recíprocas de adosamiento con la parcela RC-2 B. Sobre un fondo máximo de 20 metros desde la calle Agustín Sánchez Millán y de 30 metros desde la parcela RC-1.

Parcela RC-2 B:

- Descripción: parcela urbana en el término de Rivas-Vaciamadrid de 3.234,00 m² de superficie, integrada en el ámbito delimitado por el sector "Las Colinas" de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, y que tiene los siguientes linderos:
- Al norte: en línea recta de 70,19 metros con parcela RC-2'.
 - Al sur: en línea quebrada de 44,50 metros, 11,86 metros y 25,69 metros con parcela RC-2 A.

- Al este: en línea recta de 53,59 metros con calle Agustín Sánchez Millán.
- Al oeste: en línea recta de 22,96 metros con parcela RC-1 y en línea recta de 18,77 metros con parcela RC-1'.
- Superficie: comprende en su perímetro una superficie de 3.234,00 m².
- Propietario: Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.
- Calificación urbanística: calificada como Residencial y Comercial.
- Categoría: Patrimonio Público del Suelo.
- Aprovechamiento: 3.447,90 m² de edificabilidad residencial colectiva libre que corresponde a 3.103,11 unidades de aprovechamiento, 6.939,24 m² de edificabilidad residencial de VPP<110 m² que corresponden a 4.163,54 unidades de aprovechamiento y 520,00 m² de edificabilidad comercial, que son 546,00 unidades de aprovechamiento.
- Número de viviendas:
 - 27 viviendas libres.
 - 66 viviendas VPP<110.
- Cargas y afecciones: libre de cargas y afecciones.

Sobre esta parcela se constituyen servidumbres recíprocas de adosamiento con la parcela RC-2 A. Sobre un fondo máximo de 20 metros desde la calle Agustín Sánchez Millán y de 30 metros desde la parcela RC-1.

Parcela RC-3' A:

- Descripción: parcela urbana en el término de Rivas-Vaciamadrid de 1.915,36 m² de superficie, integrada en el ámbito delimitado por el sector "Las Colinas" de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, y que tiene los siguientes linderos:
 - Al norte: en línea recta de 40,91 metros con calle José Manuel Caballero Bonald.
 - Al sur: en línea recta de 40,65 metros con parcela RC-3 A.
 - Al este: en línea recta de 35,24 metros con avenida Aurelio Álvarez y con la parcela SL-5 en línea recta de 11,80 metros.
 - Al oeste: en línea recta de 46,77 metros con parcela RC-3 B.
- Superficie: comprende en su perímetro una superficie de 1.915,36 m².
- Propietario: Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.
- Calificación urbanística: calificada como Residencial y Comercial.
- Categoría: Patrimonio Público del Suelo.
- Aprovechamiento: 2.260,00 m² de edificabilidad residencial colectiva libre que corresponde a 2.034,00 unidades de aprovechamiento, 4.310,74 m² de edificabilidad residencial VPP<110 m² que equivalen a 2.586,44 unidades de aprovechamiento y 611,86 m² de edificabilidad comercial, que son 642,45 unidades de aprovechamiento.
- Número de viviendas:
 - 20 viviendas colectivas libres.
 - 41 viviendas VPP<110 m².
- Cargas y afecciones: libre de cargas y afecciones.

Sobre esta parcela se constituye servidumbre recíproca de adosamiento con la parcela RC-3' B. Sobre un fondo máximo de 20 metros desde la calle José Manuel Caballero Bonald.

Parcela RC-3' B:

- Descripción: parcela urbana en el término de Rivas-Vaciamadrid de 1.914,64 m² de superficie, integrada en el ámbito delimitado por el sector "Las Colinas" de suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, y que tiene los siguientes linderos:
 - Al norte: en línea recta de 40,90 metros con calle José Manuel Caballero Bonald.
 - Al sur: en línea recta de 1,22 metros con parcela RC-3A, en línea recta de 36,48 metros con parcela RC-3B y con la parcela SL-9 en línea recta de 3,46 metros.
 - Al este: en línea recta de 46,51 metros con parcela RC-3' A.
 - Al oeste: en línea recta de 46,77 metros con calle Agustín Sánchez Millán.
- Superficie: comprende en su perímetro una superficie de 1.914,64 m².
- Propietario: Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

- Calificación urbanística: calificada como Residencial y Comercial.
- Categoría: Patrimonio Público del Suelo.
- Aprovechamiento: 2.542,10 m² de edificabilidad residencial colectiva libre que corresponde a 2.287,89 unidades de aprovechamiento, 4.310,78 m² de edificabilidad de viviendas VPP<110 m² que equivalen a 2.586,47 unidades de aprovechamiento y 611,86 m² de edificabilidad comercial, que son 642,45 unidades de aprovechamiento.
- Número de viviendas:
 - 20 viviendas colectivas libres.
 - 41 viviendas VPP<110 m².
- Cargas y afecciones: libre de cargas y afecciones.

Sobre esta parcela se constituye servidumbre recíproca de adosamiento con la parcela RC-3' A. Sobre un fondo máximo de 20 metros desde la calle José Manuel Caballero Bonald.

Con la presente documentación y las cédulas urbanísticas adjuntas en los siguientes anexos se considera suficientemente definido el Plan Especial de las parcelas RC-2 y RC-3' del SUS PP D "Las Colinas" del municipio de Rivas-Vaciamadrid, Madrid.

Rivas-Vaciamadrid, a 11 de julio de 2016.—El alcalde-presidente, Pedro del Cura Sánchez.

(02/26.637/16)

