

CITROEN C-4. — 6696-DGM.  
 PEUGEOT 306. — M-3863-OZ.  
 DAEWOO ARANOS. — M-7044-UN.  
 PEUGEOT 306. — M-1358-SZ.  
 FORD FIESTA. — M-4696-UJ.  
 PEUGEOT. — LE-0541-S.  
 PEUGEOT 405. — M-3176-NK.  
 RENAULT LAGUNA. — 1366-D RJ.  
 CITROEN XANTIA. — M-5047-OX.  
 FORD ESCORT. — M-0162-PP.  
 FIAT PUNTO. — M-3400-TX.  
 CITROEN XANTIA. — CC-8439-N.  
 PEUGEOT 205. — M-2570-IZ.  
 SANG YONG. — H-0951-V.  
 SEAT IBIZA. — V-4930-FW.  
 RENAULT EXPRESS. — M-5036-VM.  
 OPEL KADETT. — M-7121-IT.  
 PEUGEOT PARNER. — M-6931-YS.  
 RENAULT EXPRESS. — M-5226-KP.  
 VW GOLF. — M-8519-NX.  
 PEUGEOT 405. — M-9036-LX.  
 CITROEN XANTIA. — M-9488-PH.  
 OPEL KADETT. — B-3884-KC.

Pinto, a 6 de agosto de 2009.—El concejal-delegado de Tráfico (firmado).

(02/10.747/09)

## RIVAS-VACIAMADRID

### URBANISMO

Con fecha 5 de agosto de 2009 se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el anuncio de aprobación definitiva por parte del Pleno municipal en sesión celebrada el 30 de junio anterior del Plan Especial de Reforma Interior SUS PP-B “Cristo de Rivas”, parcela RCB-11, siendo depositada copia del expediente tramitado en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con fecha 8 de julio de 2009.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, y del 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, se hace público el texto íntegro de las ordenanzas del referido Plan Especial.

### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PARCELA RCB-11 DEL SUS. PP-B “CRISTO DE RIVAS” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIVAS-VACIAMADRID

#### Memoria

##### 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 4 de octubre de 2006, se deben producir una serie de adaptaciones en la normativa, en concordancia con la realidad actual.

El Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid es propietario, entre otras, de las siguientes parcelas cuyas características urbanísticas se reflejan en el cuadro adjunto:

Plan Parcial	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )	C.H.	Aprovech. U.A.
RCB-11	7.968	16	2.523	0,95	2.396,5
RC<110-1	6.923	29	4.927	0,60	2.956
RC>110-1	6.424	147	16.220 Res 200 Com	0,80 0,82	12.976 164
RUL-2	32.233	90	2.154 ais 8.700 pa. 2.700 ad.	1,20 1,05 1,00	2.584 9.135 2.700

Plan Parcial	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )	C.H.	Aprovech. U.A.
RUL-7	15.582	52	1.450 pa. 5.670 ad.	1,05 1,00	1.523 5.670
<b>TOTAL</b>	<b>69.130</b>	<b>334</b>	<b>44.544</b>		<b>40.104,5</b>

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, dada la dificultad del mercado actual, se ha encontrado con la necesidad de generar un producto inmobiliario distinto, más acorde con la demanda actual y que implicaría la alteración del cambio de tipología de viviendas sin modificar el aprovechamiento del sector.

Debido a la gran dimensión del sector y dado que la zona que se está urbanizando es la más próxima a las viviendas de la avenida de las Provincias, la modificación propuesta pretende cambiar la ubicación de una parcela destinada a viviendas colectivas libres, la RCB-11, situada junto a la rotonda de la avenida de las Provincias y junto a la nueva Ciudad Escolar, por la parcela RC < 110-1 de viviendas de VPP < 110 metros cuadrados, situada en una zona que se urbanizará con posterioridad. Para ello se trasvasan viviendas y aprovechamiento de otras parcelas propiedad del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid a la parcela objeto del presente Plan Especial.

##### 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 este 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 de tipología unifamiliar a tipología colectiva 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.

El cambio planteado no supone una modificación 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

El Plan Especial objeto del presente documento pretende convertir la parcela RCB-11 del Plan Parcial del Sector B “Cristo de Rivas” de viviendas colectivas libres a viviendas protegidas de VPP < 110 metros cuadrados. Para ello se cambia la ubicación de una parcela de viviendas protegidas, parcela RC < 110 por la parcela RCB-11, a la vez que se trasvasan viviendas y aprovechamiento de otras parcelas propiedad del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid a la parcela objeto del presente Plan Especial.

Esta parcela se encuentra ubicada en el sector B, junto a la futura ciudad deportiva municipal y a la Ciudad Escolar. La Ciudad Escolar actualmente está en fase de desarrollo, previendo su terminación y puesta en funcionamiento para el curso escolar 2009-2010.

Las viviendas colindantes con la parcela RCB-11 han empezado a construirse debido a que están situadas en la zona más próxima al núcleo urbano consolidado, siendo más fácil su acceso y la dotación de servicios necesarios.

Dado el momento actual del mercado, la vivienda colectiva libre de gran superficie no tiene ninguna salida en el mercado inmobilia-

rio, por tanto la parcela RCB-11 quedaría sin construirse durante un largo período de tiempo, generando un vacío dentro de una trama urbana en construcción, rodeada de viviendas en altura construidas, una Ciudad Educativa y una Ciudad Deportiva.

Se considera conveniente cambiar la tipología de la parcela RCB-11, de viviendas colectivas libres a viviendas protegidas de precio básico que son las que actualmente tienen demanda en el mercado. Para ello cambiamos su ubicación con la parcela RC < 110, de viviendas protegidas y trasparamos aprovechamiento y número de viviendas de otras parcela municipales a esta parcela para que sea viable su construcción.

En el Plan Especial se plantea la posibilidad de adecuar las parcelas del cuadro anterior a la realidad del mercado, sin variar el número de viviendas ni el aprovechamiento total de las mismas realizando las siguientes operaciones:

- RCB-11: (Nueva parcela RCB-11 < 110). Pasa a ser de viviendas de VPP < 110 metros cuadrados. Receptora de aprovechamiento sobrante de las parcelas anteriores con aumento del número de viviendas.
- RC < 110-1: (Nueva parcela RC-110-1 Libre). Pasa a ser de viviendas libres, disminuye el aprovechamiento y transfiere viviendas a la parcela RCB-11.
- RC > 110-1: Aumenta el aprovechamiento y transfiere viviendas a la parcela RCB-11.
- RUL-2: Disminuye el número de viviendas y el aprovechamiento, transfiriéndolos a la parcela RCB-11.
- RUL-7: Disminuye el número de viviendas y el aprovechamiento, transfiriéndolos a la parcela RCB-11.

Parcelas resultantes del Plan Especial de Reforma Interior:

PERI	Superficie (m <sup>2</sup> )	N.º Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )	C.H.	Aprovech. U.A.
RCB-11 < 110	7.968	288	25.920 Res 400 Com	0,60 0,82	15.552 328
RC-110-1 Libre	6.923	1	100	0,95	95
RC > 110-1	6.424	43	16.668,75 R 200 Com	0,80 0,82	13.335 164
RUL-2	32.233	1	1.059,18 ais 4.279,35 pa. 1.328,07 ad.	1,20 1,05 1,00	1.271,02 4.493,32 1.328,07
RUL-7	15.582	1	713,46 pa. 2.788,96 ad.	1,05 1,00	749,13 2.788,96
<b>TOTAL</b>	<b>69.130</b>	<b>334</b>	<b>53.457,77</b>		<b>40.104,5</b>

#### 4. Ordenanza de aplicación

Además, el Plan Especial de Reforma Interior de la parcela RCB-11 tiene por objeto ajustar la parcela a los usos específicos de viviendas con protección pública aplicando una normativa que permita el desarrollo de la edificabilidad asignada dentro de la parcela, en régimen de manzana cerrada y con tipologías similares a otras edificaciones de la zona.

El Plan Especial ordena los volúmenes con precisión suficiente, haciendo innecesario un posterior Estudio de Detalle y, además, establece alineaciones rasantes y una imagen final orientativa del conjunto.

Al ser la parcela resultante RCB-11 < 110 de gran dimensión, tanto en superficie como en número de viviendas, se plantea la división de la misma en cuatro parcelas de similares características. Únicamente dispondrán de locales comerciales las dos parcelas que lindan con la Ciudad Escolar y con el vial principal de la continuación de la avenida de Los Almendros.

La parcela RCB-11 < 110 queda de la siguiente manera:

PERI	Superficie (m <sup>2</sup> )	N.º Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )	C.H.	Aprovech. U.A.
RCB-11 < 110-1	1.987,02	72	6.480 Res 100 Com	0,60 0,82	3.888 82
RCB-11 < 110-2	1.995,32	72	6.480 Res 200 Com	0,60 0,82	3.888 164

PERI	Superficie (m <sup>2</sup> )	N.º Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )	C.H.	Aprovech. U.A.
RCB-11 < 110-3	1.988,81	72	6.480 Res 100 Com	0,60 0,82	3.888 82
RCB-11 < 110-4	1.996,85	72	6.480 Res	0,60	3.888

La parcela RCB-11 < 110-3 arrastra una cesión de uso a favor de "Unión Fenosa", cuya ubicación definitiva ha sido definida por el Proyecto de Urbanización y que está destinada a albergar una instalación de energía eléctrica compuesta por centro de transformación, red de entrada de cables de media tensión, desde la calle, así como salida para servicio de esta y otras fincas, con sus correspondientes canalizaciones y arquetas. La citada instalación es propiedad de "Unión Fenosa Distribución" o su sucesor legal. Igualmente se le otorga servidumbre de paso a los accesos y registros del centro de transformación para que puedan efectuar, a través de sus operarios, cuantas tareas de conservación, mantenimiento, reparación, mejora y explotación de tales instalaciones. Asimismo, y de acuerdo con la DA decimocuarta de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del Sector Eléctrico, la cesión ampara la instalación de equipos de telecomunicaciones. Dicha cesión se extinguirá automáticamente en el momento en que se deje de utilizar la instalación eléctrica ubicada en los terrenos cuyo uso es objeto de cesión.

Es objeto de esta cesión el trozo de terreno que a continuación se describe: "Transformador RLI-E-11, de 24,77 metros cuadrados de superficie, vallado y abierto desde la calle RGV-2. Linda: al frente, en línea de 7,10 metros, con la calle RGV-2; fondo, en línea de 7,10 metros, con la parcela a la que pertenece; izquierda, en línea de 3,49 metros, con la parcela a la que pertenece, y, derecha, en línea de 3,49 metros, con la calle RLV-13.

El resumen de las características normativas que habrán de regir en el desarrollo de los proyectos de edificación es el siguiente:

- Tipología: Vivienda colectiva en manzana cerrada.
- Usos:
  - Uso principal: Vivienda con protección pública (< 110 metros cuadrados).
  - Usos compatibles: garaje-aparcamiento; comercio en planta baja; dotacional-equipamiento excepto educativo reglado; servicios urbanos; y espacios libres.
- Alineaciones y posición: Las que se definen en el propio Plan Especial, con alineación a calle obligatoria. Los bloques formarán manzana cerrada, con fachada medianera entre ellos.
- Ocupación: La ocupación máxima sobre rasante es la establecida por el área de movimiento, pudiendo llegar al 100 por 100 bajo rasante.
- Número de plantas y altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de Bajo + V + Ático (ático retranqueado a fachada, al menos de 3 metros).
- Fondo edificable: 16 metros.

Con esta propuesta no se altera el aprovechamiento ni el número de viviendas del sector; por tanto, no es necesario modificar las redes definidas.

El cambio planteado no supone una modificación global mayoritaria 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.

Rivas-Vaciamadrid, a 28 de septiembre de 2009.—El alcalde, José Masa Díaz.