

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

192**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 28 de octubre de 2010, el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del PERI parcelas RC-6-SGR del Sector C “La Fortuna” y RC< 110-14-SRG del Sector B “Cristo de Rivas” del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid.

A los efectos prevenidos en el mismo artículo, se hace público que con fecha 17 de noviembre de 2010 se procedió a depositar, en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, un ejemplar del PERI parcelas RC-6-SGR del Sector C “La Fortuna” y RC< 110-14-SRG del Sector B “Cristo de Rivas”, junto con copia diligenciada del expediente tramitado para su aprobación, publicándose, en cumplimiento de lo preceptuado en el citado artículo 66.1, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el texto íntegro de las normas del referido Plan.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARCELA RC-6-SRG DEL SECTOR C “LA FORTUNA” Y PARCELA RC<110-14-SRG DEL SECTOR B “CRISTO DE RIVAS”

1. OBJETO

El objeto del presente Plan Especial es completar y mejorar la ordenación de las parcelas RC-6-SGR del plan parcial “La Fortuna” y RC<110-14-SGR del plan parcial “Cristo de Rivas”, para dar un tratamiento homogéneo a la manzana que conforman las dos parcelas citadas y posibilitar una adecuada disposición de sus edificabilidades.

El Plan Especial se ajustará 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 y a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.

2. PROMOTOR

El promotor del Plan Especial es el INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID, organismo autónomo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con sede en la calle Basílica 23, 28020 Madrid y CIF Q28/40001-H. El IVIMA actúa como propietario de la parcela RC-6-SGR.

El presente documento cuenta con la conformidad expresa de la EMV DE RIVAS VACIAMADRID, S.A., con sede en la Avda. José Hierro, 36 en Rivas Vaciamadrid, 28522 Madrid y CIF: A-83846139, en concepto de propietaria de la otra parcela, la RC<110-14-SGR.

3. ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial se ciñe a una manzana completa formada por las parcelas RC-6-SGR del plan parcial “La Fortuna” y RC<110-14-SGR del plan parcial “Cristo de Rivas”.

Dichas parcelas son resultado del proyecto de agrupación y segregación de las parcelas RC-6 del plan parcial “La Fortuna” y RC<110-14 del plan parcial “Cristo de Rivas”.

1. Parcela "RC- 6-SGR".
Urbana. Parcela Residencial Colectiva VPP, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid (Madrid), con forma de polígono irregular de seis lados, cuenta con una superficie de 4.449 m², una edificabilidad residencial colectiva VPP, de 12.746 m², un número máximo de viviendas de 136 y una edificabilidad comercial de 200 m², resultando una edificabilidad total de 12.946 m². Sus linderos son los siguientes:

Al norte, en línea recta de 45,00 m con el vial RLV-18.
Al este, en línea recta de 90,50 m con la parcela RC<110 14-SGR.
Al sur, en línea recta de 40,02 m con el vial RLV-20.
Al suroeste, en línea curva de 14,34 m con rotonda.
Al oeste, en línea recta de 75,52 m con el vial RLV-25.
Al noroeste, en línea recta de 7,07 m en chaflán con los viales RLV-18, 25.

2. Parcela "RC<110 14-SGR".
Urbana. Parcela Residencial Colectiva VPP, en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid (Madrid), con forma de polígono irregular de seis lados, cuenta con una superficie de 2.331 m², una edificabilidad residencial colectiva VPP de 7.079 m² y un número máximo de viviendas de 66. Sus linderos son los siguientes:

Al norte, en línea recta de 21,00 m con el vial RLV-18.
Al noreste, en línea recta de 7,07 m en chaflán con los viales RLV-18, 26.
Al este, en línea recta de 80,50 m con el vial RLV-26.
Al sureste, en línea recta de 7,07 m en chaflán con los viales RLV-26, 20.
Al sur, en línea recta de 21,00 m con el vial RLV-20.
Al oeste, en línea recta de 90,50 m con la parcela RC-6-SGR.

3. La manzana que conforman las dos parcelas, tiene forma de rectángulo achaflanado en sus extremos, una superficie de 6.780 m² y sus lindes son los siguientes:

Al norte, en línea recta de 66,00 m con el vial RLV-18.
Al noreste, en línea recta de 7,07 m en chaflán con los viales RLV-18, 26.
Al este, en línea recta de 80,50 m con el vial RLV-26.
Al sureste, en línea recta de 7,07 m en chaflán con los viales RLV-20, 26.
Al sur, en línea recta de 61,02 m con el vial RLV-20.
Al suroeste, en línea curva de 14,34 m con rotonda.
Al oeste, en línea recta de 75,52 m con el vial RLV-25.
Al noroeste, en línea recta de 7,07 m en chaflán con los viales RLV-18, 25

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito anteriormente descrito se encuentra actualmente regulado por los siguientes planeamientos:

- Plan Parcial del Sector C "La Fortuna" del P.G.O.U. de Rivas Vaciamadrid, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2006 por el Ayuntamiento Pleno.
- Plan Parcial del Sector S-U-S B "Cristo de Rivas" del P.G.O.U. de Rivas Vaciamadrid, aprobado definitivamente el 27 de abril de 2006 por el Ayuntamiento Pleno.
- Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, aprobado definitivamente el 18 de marzo de 2004 por Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Las características urbanísticas más relevantes de cada parcela son:

PARÁMETROS	PARCELA RC-6-SGR	PARCELA RC<110-14-SGR
SECTOR	SUS C "LA FORTUNA"	SUS B "CRISTO DE RIVAS"
SUPERFICIE DE LA PARCELA	4.449 M2	2.331 M2
ORDENANZA DEL P. PARCIAL	SUBZONA A, RESIDENCIAL R, GRADO 1	MC-3 MANZANA CERRADA GRADO 3
USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDA COLECTIVA VPP	VIVIENDA COLECTIVA VPP

PARÁMETROS	PARCELA RC-6-SGR	PARCELA RC<110-14-SGR
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	136	66
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.746 M2	7.079 M2
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	200 M2	0 M2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	SEGÚN ÁREA DE MOVIMIENTO	SEGÚN ÁREA DE MOVIMIENTO
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	100%
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	20 M	16 M
NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS	BAJA + 5 + ÁTICO	BAJA + 6 + ÁTICO

5. ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES

Los lindes norte, este y parte del sur, afectados por el Plan Parcial "Cristo de Rivas" se encuentran actualmente urbanizados. El resto de lindes, afectados por el Plan parcial "La Fortuna", están en fase de ejecución de las obras de urbanización. No se detectan servidumbres aparentes.

6. LEGISLACIÓN VIGENTE

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones.

DE ORDENACIÓN

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La singular situación de la manzana objeto del Plan Especial, afectada por dos planes parciales diferentes, supone la aplicación de diferentes ordenanzas a un lado y otro de la manzana con distintos parámetros urbanísticos que afectan a las alturas, áreas de movimiento sobre rasante y fondos máximos edificables.

Además, en la parcela RC-6-SGR, con el actual área de movimiento, se detectan dificultades para disponer la edificabilidad con las suficientes garantías de sostenibilidad, encaminadas a la proyección de edificios con un estudio consecuente de orientaciones, ventilaciones cruzadas y separaciones entre paramentos.

El objeto del Plan Especial es, respetando los criterios básicos de las respectivas ordenanzas, establecer una ordenación de volúmenes que garantice el óptimo aprovechamiento de las edificabilidades disponibles, estableciendo unas áreas de movimiento adecuadas, unas condiciones de posición de las edificaciones, unos criterios de adosamiento entre los edificios de las dos parcelas y una altura máxima homogénea para toda la manzana.

La parcela RC<110-14-SGR del plan parcial "Cristo de Rivas" está afectada por la ordenanza denominada "RESIDENCIAL REMITIDAS A ESTUDIO DE DETALLE" (que se incluye como Anexo 1), con grado RED-2, que "corresponde a la manzana cuya actuación será conjunta con el Plan Parcial SUS-C (La Fortuna)". No obstante se considera más adecuada la figura del Plan Especial para la ordenación de la manzana, considerando las limitaciones del Estudio de Detalle para conseguir los objetivos que se persiguen.

PARÁMETROS QUE NO SE ALTERAN

Por quedar fuera de la competencia y del objeto de este Plan Especial, permanecen vigentes las determinaciones de cada parcela correspondientes a usos, edificabilidades y número máximo de viviendas, además del resto de parámetros fijados en las ordenanzas de sus respectivos planes parciales que no contradicen las determinaciones del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN MÁXIMA Y ÁREA DE MOVIMIENTO

Habiéndose fijado la ocupación máxima sobre rasante para cada parcela por sus respectivos planes parciales mediante áreas de movimiento con un fondo máximo de 20 metros para la RC-6-SGR y de 16 metros para la RC<110-14-SGR, en el plano de ORDENACIÓN PROPUESTA O-1 se establece gráficamente un fondo máximo unificado de 12 metros para la totalidad de la manzana excepto para la edificación con frente al vial RLV-25 que será de 24 metros.

Con el fondo de 12 metros se permite el consumo de la edificabilidad en la parcela RC<110-14-SGR de forma suficientemente holgada, asegurándose un espacio libre de parcela no ocupada por la edificación sobre rasante de dimensiones razonables.

Con el fondo de 24 metros respecto de la alineación de mayor longitud se posibilitará la cabida de la edificabilidad de la parcela RC-6-SGR, que con un fondo de 12 resultaba inviable, y permitirá considerar convenientemente orientaciones, soleamientos y ventilaciones cruzadas, garantizándose igualmente un generoso espacio libre no ocupado por la edificación sobre rasante.

Con las nuevas condiciones del área de movimiento, se reduce la superficie ocupable por la edificación sobre rasante que queda en 4.120 m², mientras que con las condiciones establecidas en el planeamiento anterior se podían ocupar 4.680 m². Por ello con el nuevo área de movimiento establecido se posibilitará más espacio libre de parcela.

Bajo rasante se mantiene la ocupación máxima inicialmente establecida del 100% para ambas parcelas.

NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS

El planeamiento vigente establece una altura más para la parcela RC<110-14-SGR (B+6+ÁTICO) respecto de la RC-6-SGR (B+5+ÁTICO).

El Plan Especial propone homogeneizar volumétricamente la manzana limitando la altura para toda ella a BAJA + 5 + ÁTICO retranqueado a 3 metros, no superando los 20 metros a cornisa ni los 24 en coronación tal y como establecía la ordenanza del Plan Parcial "La Fortuna".

Considerando este límite de alturas y el área de movimiento establecida, se ha verificado que existe un margen suficientemente amplio para la disposición de las edificabilidades en cada una de las parcelas.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación deberá consolidar al menos el 60% de la alineación exterior, autorizándose entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación en el 40% restante.

Cuando en la parcela se proyecten discontinuidades entre edificios, deberán respetar una separación igual o superior a 1/3 de la altura de coronación de la más alta de las fachadas enfrentadas.

Los patios de parcela que pudieran crearse y que den luces a habitaciones vivideras tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/4 de la altura de la edificación.

ADOSAMIENTO ENTRE EDIFICIOS DE DISTINTAS PARCELAS

A fin de garantizar la continuidad y la homogeneidad de las fachadas y conformar una manzana completa, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse a su linde medianero de tal forma que en la zona de colindancia tengan ambas un fondo de 12 metros, debiendo mantener dicho

fondo edificado cada uno de los edificios colindantes al menos hasta una separación de tres metros del lienzo medianero y en toda su altura.

Además, para evitar o minimizar el impacto visual de posibles desfases entre alturas de forjados se establece la condición de que los huecos más próximos a la línea de colindancia estén, al menos, a 1 metro de la misma.

8. CUADRO COMPARATIVO

Como puede apreciarse en el cuadro adjunto, las determinaciones del Plan Especial no modifican superficies de la parcela, ni la ordenanza de aplicación, ni el uso característico, ni el número máximo de viviendas, ni las edificabilidades, ni la ocupación bajo rasante.

El Plan Especial establece nuevas áreas de movimiento en relación con nuevos fondos máximos edificables. También limita la altura máxima de la edificación de forma equivalente para las dos parcelas.

PARÁMETROS	PLANEAMIENTO DE PARTIDA		PLAN ESPECIAL	
	PARCELA RC-6-SGR	PARCELA RC<110-14-SGR	PARCELA RC-6-SGR	PARCELA RC<110-14-SGR
SECTOR	SUS C "LA FORTUNA"	SUS B "CRISTO DE RIVAS"	SUS C "LA FORTUNA"	SUS B "CRISTO DE RIVAS"
SUPERFICIE DE LA PARCELA	4.449 M2	2.331 M2	4.449 M2	2.331 M2
ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL	SUBZONA A, RESIDENCIAL R, GRADO 1	MC-3 MANZANA CERRADA GRADO 3	SUBZONA A, RESIDENCIAL R, GRADO 1	MC-3 MANZANA CERRADA GRADO 3
USO CARACTERÍSTICO	VIV. COLECTIVA VPP	VIV. COLECTIVA VPP	VIV. COLECTIVA VPP	VIV. COLECTIVA VPP
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	136	66	136	66
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.746 M2	7.079 M2	12.746 M2	7.079 M2
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	200 M2	0 M2	200 M2	0 M2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	S/ ÁREA DE MOVIMIENTO	S/ ÁREA DE MOVIMIENTO	S/ ÁREA DE MOVIMIENTO	S/ ÁREA DE MOVIMIENTO
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	100%	100%	100%
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	20 M	16 M	24 Y 12 M	12 M
NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS	BAJA + 5 + ÁTICO	BAJA + 6 + ÁTICO	BAJA + 5 + ÁTICO	BAJA + 5 + ÁTICO

9. CONCLUSIÓN

El Plan Especial responde a la necesidad de una actuación conjunta en las dos parcelas que conforman la manzana objeto de sus determinaciones, tal y como establece el planeamiento parcial que les afecta. El objeto es posibilitar una adecuada disposición de la edificabilidad asignada a las parcelas y establecer unas condiciones de volumen que homogeneicen el tratamiento de toda la manzana.

Para ello se ha procedido al establecimiento de un nuevo área de movimiento de las edificaciones mediante unos fondos máximos ajustados a los requerimientos de cada parcela, a la unificación del límite de altura máxima de la edificación y al establecimiento de unas condiciones de posición de la edificación y de adosamiento de los edificios de parcelas colindantes.



El resto de determinaciones permanece sin alteraciones (superficies de parcela, uso característico, número máximo de viviendas, edificabilidades, ocupación bajo rasante, etc). En ningún caso se producen perjuicios ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La normativa de aplicación para cada una de las parcelas es la establecida en su correspondiente Plan Parcial en aquello que no contradiga las determinaciones del presente Plan Especial.

El Plan Especial 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.

Este documento ha sido redactado por el Área de Arquitectura y Urbanismo de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación del IVIMA y cuenta con la conformidad de la Empresa Municipal de la Vivienda 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.

Rivas-Vaciamadrid, a 23 de noviembre de 2010.—El alcalde-presidente, José Masa Díaz.
(02/11.998/10)