

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**28****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 17 de diciembre de 2015, el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial Parcelas RUL-14, RCB-7, RCB 8.1, RCB-8.2, RCB-8.3, RCB-13.2 y RCM-5 del Sector B “Cristo de Rivas” del 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 19 de enero de 2016, se procedió a depositar en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de una copia del Plan Especial Parcelas RUL-14, RCB-7, RCB 8.1, RCB-8.2, RCB-8.3, RCB-13.2 y RCM-5 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 texto íntegro de las ordenanzas o del articulado del referido Plan.

#### **PLAN ESPECIAL DEL SUS, PP-B “CRISTO DE RIVAS” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIVAS-VACIAMADRID**

#### **Parcelas RUL-14, RCB-7 VPPB, RCB-8.1 VPPB, RCB-8.2 VL, RCB-8.3 VL, RCB-13.2 VPPB Y RCM-5**

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 1. *Objeto de este documento, antecedentes*

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 de aprovechamiento en las parcelas RUL-14, RCB-7 VPPB, RCB-8.1 VPPB, RCB-8.2 VL, RCB-8.3 VL, RCB-13.2 VPPB Y RCM-5 para que, sin distorsionar los parámetros y objetivos del planeamiento se realicen los cambios necesarios que lo adecuen a la realidad actual del mercado inmobiliario, buscando, con pequeños cambios en el modelo, la flexibilidad necesaria que permita continuar con un desarrollo continuado y sostenido de la ciudad adaptándola a las diferentes necesidades que se van produciendo.

Con fecha 30 de enero de 2015 se aprueba provisionalmente el Plan Especial sobre las parcelas RUL-14 RUL-15 donde, entre otras actuaciones se transfiere edificabilidad excedente de la parcela RUL-14 a la RUL-15, deficitaria, para adaptar esta a la situación de mercado.

Con fecha de marzo de 2015 se aprueba el Plan Especial definitivamente.

Posteriormente ha sido presentado el Plan Especial de las parcelas RUL-14 y RCB-12.

El aprovechamiento definido sobre la parcela RUL-14 en esta última actuación nos da el origen del presente Plan Especial destinado a equilibrar definitivamente la edificabilidad de la parcela RUL 14, modificando en parte la tipología de vivienda para convertirla en un posterior Estudio de detalle en parte en vivienda en altura y en vivienda unifamiliar de diferentes tipologías de adosados y pareados.

Se modifica también la parcela RCB-7 transformándola de nuevo en vivienda libre y las parcelas RCB 8.1, RCB 8.2, RCB 8.3 y RCB 13.2 ajustándolas a modelos adaptados a las necesidades de mercado actual.

## 2. Propiedad

“Jarama Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Limitada”, es propietaria de todas las parcelas afectadas por esta actuación.

## 3. 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 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 estructurantes de planeamiento.

Tampoco supone un cambio estructurante la modificación de la normativa con el fin de permitir la ejecución en unidades de distinto tamaño.

El cambio planteado no supone una modificación del uso 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.

Por otro lado, en la propuesta se disminuye el número de viviendas protegidas en las parcelas intervenidas.

Esto es posible porque, en los Planes Especiales anteriores realizados sobre las parcelas del Sector, se han ido aumentando el número de viviendas protegidas con respecto a las libres existentes en la Propuesta Inicial del Plan Parcial.

Y, por tanto, como se puede ver en el cuadro comparativo a continuación, en la situación actual, sigue siendo mayor el número de las primeras con respecto a la Propuesta Inicial.

		PLAN PARCIAL	SIT ACTUAL
		Nº VIV	Nº VIV
VIV LIBRE	RUL	1.551	1.212
	RCB	1.363	1.076
	RCM	1.008	1.043
	TOTAL VL	3.922	3.331
VIV PROTEGIDA	VPPL	1.434	1.134
	VPPB	3.110	4.001
	TOTAL VP	4.544	5.135
<b>TOTAL</b>		<b>8.466</b>	<b>8.466</b>

## 4. Propuesta

Se proponen, por tanto las siguientes modificaciones:

- RUL-14: Recibe aprovechamiento y aumenta el número de viviendas.
- RCB-7: Recibe aprovechamiento, aumenta el número de viviendas y se transforma de VPPB a VL.
- RCB-8.1: Recibe aprovechamiento, reduce el número de viviendas y se transforma de VPPB a VL.
- RCB-8.2: Reduce aprovechamiento, aumenta el número de viviendas y se transforma de VL a VPPB y VPPL.
- RCB-8.3: Reduce aprovechamiento, reduce el número de viviendas y se transforma de VL a VPPB y VPPL.

- RCB-13.2: Aumenta el aprovechamiento, reduce el número de viviendas y se transforma de VPPB a VPPB y VPPL.
- RCM-5: Reduce aprovechamiento y reduce el número de viviendas.

Que se reflejan en los siguientes cuadros:

ESTADO ACTUAL	SUPERFICIE	USO/TIPO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	C.H.	APROV.
RUL-14	82.150	RUA	0,00	0,00	1,20	0,00
		RUP	0,00	0,00	1,05	0,00
		RUH	112,00	25.283,00	1,00	25.283,00
RCB-8.2 VL	6.047	LIBRE	96,00	8.640,00	0,95	8.208,00
RCB-8.3 VL	6.161	LIBRE	96,00	8.640,00	0,95	8.208,00
RCM-5	7.382	LIBRE	130,00	15.640,00	0,90	14.076,00
		COMERCIAL	0,00	774,00	0,82	635,00
RCB-7 VPPB	7.246	VPP<110	120,00	10.910,00	0,60	6.546,00
RCB-8.1 VPPB	5.764	VPP<110	96,00	7.680,00	0,60	4.608,00
RCB-13.2 VPPB	13.518	VPP<110	200,00	18.500,00	0,60	11.100,00
<b>TOTAL</b>	<b>128.268,00</b>		<b>850,00</b>	<b>96.067,00</b>	<b>TOTAL UA</b>	<b>78.664,00</b>

ESTADO REFORMADO	SUPERFICIE	USO/TIPO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	C.H.	APROV.
RUL-14	82.150	VL / RUA	5,00	1.000,00	1,20	1.200,00
		VL / RUP	36,00	6.048,00	1,05	6.350,40
		VL / RUH	72,00	12.096,00	1,00	12.096,00
		VL / RCB	72,00	9.280,00	0,95	8.816,00
RCB-7	7.246	VL / RCB	132,00	14.520,00	0,95	13.794,00
RCB-8.1	5.764	VL / RCB	94,00	10.340,00	0,95	9.823,00
RCM-5	7.382	VL / RCM	90,00	848,89	0,90	764,00
		COMERCIAL	0,00	774,00	0,82	635,00
RCB-8.2 VP	6.047	VPPB	70,00	7.560,00	0,60	4.536,00
		VPPL	34,00	3.672,00	0,80	2.937,60
RCB-8.3 VP	6.161	VPPB	45,00	4.860,00	0,60	2.916,00
		VPPL	24,00	2.592,00	0,80	2.073,60
RCB-13.2 VP	13.518	VPPB	115,00	12.420,00	0,60	7.452,00
		VPPL	61,00	6.588,00	0,80	5.270,40
<b>TOTAL</b>	<b>128.268,00</b>		<b>850,00</b>	<b>92.598,89</b>	<b>TOTAL UA</b>	<b>78.664,00</b>

Rivas-Vaciamadrid, a 10 de febrero de 2016.—La secretaria accidental, Silvia Gómez Merino.

(02/6.126/16)

