

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61

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 24 de julio de 2014 el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación definitiva del “Plan Especial Reforma Interior PP ZUOP 12 Mirador Norte parcelas 10.2 y 12”, del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

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 7 de agosto de 2014, se procedió a remitir en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de una copia del “Plan Especial Reforma Interior PP ZUOP 12 Mirador Norte parcelas 10.2 y 12” 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 de Régimen Local, el texto íntegro de las (ordenanzas /o/ del (articulado) del referido Plan.

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR PP ZUOP 12 MIRADOR NORTE, PARCELAS 10.2 Y 12

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, se deben producir una serie de adaptaciones en la normativa, 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 pequeñas modificaciones en el modelo, la flexibilidad necesaria que permita continuar con un desarrollo continuado y sostenido el desarrollo de la ciudad y concretamente de las dos parcelas objeto de este documento.

En el análisis de la parcela 10.2 de calle Ángel Saavedra se observa que la edificabilidad asignada para esta tipología de vivienda protegida no es susceptible de ser consumida en su totalidad por las diferencias de criterio de medición con respecto a la normativa en vigor de Rivas-Vaciamadrid.

Por el contrario, en la parcela 12 parece más adecuado cambiar de tipología a vivienda unifamiliar adosada.

Por ello es objeto del presente Plan Especial:

- Modificar la edificabilidad de las parcelas transfiriendo aprovechamientos no utilizables en la parcela 10.2 a la parcela 12.
- Modificar la normativa de la parcela dentro del marco del Plan Parcial para construir viviendas unifamiliares.
- Anterior a este documento se ha aprobado en Junta de Gobierno, el 30 de julio de 2013, la agrupación y adaptación a la realidad física de las parcelas 12.1 y 12.2 en la parcela 12.

2. *Propiedad.*—La propiedad del ámbito se estructura de la siguiente manera:

“Jarama Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Limitada”, es propietaria de las parcelas 10.2 y 12 del Sector 4, ZOUOP 12.

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 estructurales de planeamiento.

Tampoco supone un cambio estructurante la modificación de la normativa con el fin de permitir la ejecución en unidades más adecuadas a la realidad actual del mercado.

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.

4. *Propuesta.*—A tal fin se proponen las siguientes reformas:

1.º Reducción del aprovechamiento de la parcela 10.2 para adecuar la edificabilidad propuesta en el Plan General a los máximos posibles en la normativa de vivienda protegida y de acuerdo con los criterios de medición de estas, sin modificar el número de viviendas.

2.º Asunción del aprovechamiento de la parcela anterior en la parcela 12 y modificación de la normativa para poder construir vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

3.º Modificar el artículo 74 en lo relativo a la separación respecto a la alineación exterior permitiendo que se pueda ampliar el frente máximo de garaje para que, en caso que las parcelas tengan anchura suficiente, se puedan estacionar dos vehículos en su interior.

Por tanto, el último párrafo del apartado 1, de la separación con respecto a la alineación oficial exterior, quedaría redactado de la siguiente manera: “El espacio correspondiente al retranqueo de 3 metros, definido en el párrafo anterior, podrá ocuparse con edificaciones correspondientes a garaje.

El frente máximo de estas edificaciones no podrá superar en ningún caso el 60 por 100 de la longitud de la alineación de la parcela, con un máximo de 6 metros lineales para las tipologías de viviendas pareadas y en hilera y hasta 8 metros en la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

En lugar del párrafo existente: “El espacio correspondiente al retranqueo de 3 metros, definido en el párrafo anterior, podrá ocuparse con edificaciones correspondientes a garaje, en un frente máximo de: en vivienda adosada, 4 metros; en vivienda pareada, 5 metros”

Siendo el resultado de los cambios propuestos los expuestos en los cuadros siguientes:

ESTADO ACTUAL	SUPERFICIE	USO/TIPO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	C.H.	APROV.
10.2	1.704	Vpp>110m2	25	3.283,0	0,90	2.954,7
		Vpp<110 m2	25	2.407,0	0,60	1.444,2
12.	13.878	Residencial colectiva	35	3.500,0	0,95	3.325,0
		TOTAL	85	9.190,0		7.723,9

ESTADO REFORMADO	SUPERFICIE	USO/TIPO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	C.H.	APROV.
10.2	1.704	Vpp>110m2	25	2.900,0	0,9	2.610,0
		Vpp<110 m2	25	2.540,0	0,6	1.524,0
12.	13.878	Unifamiliar adosado	35	3.589,9	1,0	3.589,9
		TOTAL	85	9.029,9		7.723,9

Rivas-Vaciamadrid, a 7 de agosto de 2014.—El segundo teniente de alcalde, en funciones de alcalde, PD 4081/2014, de 25 de julio, Francisco José García Corrales.

(02/5.347/14)

