

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN



IDENTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Id. Propuesta	Expediente	Actividad / Procedimiento
PR/2022/5497	37173/2022	Planeamiento General (Modificación)
Órgano Gestor		
210 Urbanismo y Vivienda - Urbanismo		
Finalidad		
Procedimiento Genérico \ Actuación genérica		
Órgano que Resuelve		
El Pleno		

De conformidad con lo establecido en el art. 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y sin perjuicio de la decisión final que adopte el órgano competente, se eleva la siguiente propuesta de resolución,

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 18 de marzo de 2004, se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del término municipal de Rivas-Vaciamadrid (BOCM número 95, de 22 de abril de 2004 y publicación del texto íntegro de las ordenanzas del revisado Plan General de Ordenación Urbana en el BOCM número 156, de 2 de julio de 2004).

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid PGOU fue aprobado definitivamente por resolución de 29 de marzo de 2004, publicado en el BOCM de 2 de Julio de 2004.

Dicho Plan contemplaba, entre otras cuestiones, la delimitación de:

- *En suelo urbano*
 - Tres ordenaciones singulares incorporadas*
 - Siete ordenaciones singulares remitidas*
 - Un ámbito de actuación incorporado*



- *En suelo urbanizable*

Cinco sectores de suelo urbanizable

Estos ámbitos han tenido un desarrollo dispar, habiéndose completado a fecha de hoy la ejecución de las ordenaciones singulares en suelo urbano y dos sectores de suelo urbanizable. Otro sector de suelo urbanizable, así como el ámbito de actuación incorporado de suelo urbano, se encuentran en ejecución.

Los dos sectores restantes no han sido desarrollados, si bien uno de ellos dispone de Plan Parcial aprobado.

Desde la entrada en vigor de dicho instrumento de planeamiento el municipio ha duplicado su población, pasando de 45.099 habitantes en 2004 a 90.973 en 2020, por otra parte se han producido cambios sociales, económicos y tecnológicos que es necesario que se tengan en cuenta en las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU) y, por otra parte, se han aprobado un gran número de normas europeas, estatales y autonómicas de carácter sectorial que requieren la adaptación de algunas de sus determinaciones a la legislación vigente.

Respecto de la evolución de la normativa, entre las novedades destacan las relativas a la incorporación de mayores criterios ambientales, de eficiencia energética, sostenibilidad, previsión ante el cambio climático y accesibilidad, que resultan fundamentales en el progreso y en el desarrollo de las ciudades y hagan posibles las actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. También se ha establecido la necesidad de que todas las administraciones tengan en cuenta el impacto de género en toda su actividad, incluido el urbanismo

Segundo.- Con fecha 5 de julio de 2012, se aprueba por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.

Actualmente se encuentra en fase de tramitación la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.

Tercero.- Con fecha 3 de noviembre de 2021 se dictó Providencia de Alcaldía-Presidencia por la que se requería a la Concejalía de Urbanismo iniciar: *“los trabajos de preparación y formación del Avance de la Revisión del Plan General y, simultáneamente, que por el órgano competente se acuerde la suspensión cautelar de las licencias de construcción así como las tramitaciones urbanísticas que tengan por objeto la implantación de usos residenciales, por el plazo de un año prorrogable a otro más, en la totalidad del municipio.”*

Cuarto.- Que por ACUERDO del Pleno Municipal de fecha 25 de noviembre de 2021 se aprobó la iniciación de los trabajos para la formación del AVANCE A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIVAS VACIAMADRID. Así como la suspensión cautelar por el plazo de un año prorrogable en su caso a otro más, de las



licencias urbanísticas que tengan por objeto la implantación de usos residenciales, en todo el término municipal de Rivas Vaciamadrid, con el objeto de garantizar el futuro planeamiento de ordenación en fase de elaboración.

Dicho acuerdo fue publicado en BOCM y en un periódico de difusión provincial con fecha 4 de enero de 2022.

Quinto.- Con fecha 31 de enero de 2022 se adjudicó el contrato de servicios (Expte 780 /2021) consistente en la redacción de un DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DOCUMENTO DE SÍNTESIS PREVIO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE RIVAS VACIAMADRID, en adelante “Diagnóstico”.

Sexto.- Con fecha 24 de octubre de 2022, Se sometió el Documento “Diagnóstico” a exposición pública por plazo de 30 días (BOCM 24/10/2022), a fin de garantizar su difusión, conocimiento y participación por toda la ciudadanía y por los agentes sociales y urbanísticos.

VISTO:

Primero.- Que el proceso de participación ciudadana “Párate a pensar” desarrollado entre los meses de mayo y octubre de 2022 y el Documento “Diagnóstico” elaborado por el estudio Ezquiaga Arquitectura Sociedad y Territorio S.L, han conformado el inicio de la fase de estudio y diagnosis de la situación urbanística del municipio, siendo sus conclusiones la base sobre la que proceder a la elaboración y aprobación de los nuevos instrumentos de Planeamiento que solucionen los desequilibrios urbanísticos generados por desigual ejecución del Planeamiento vigente.

Dicho “Diagnóstico” consta de 4 Documentos y un Documento de Síntesis y 14 planos de Información y 3 planos de ordenación urbanística:

- 1º.- Documento de Información y Diagnóstico.
- 2º.- Documento de Análisis de Ámbitos de Ordenación.
- 3º.- Rivas Un Nuevo Modelo
- 4º.- Análisis del Proceso Participativo.

El primer **Documento de Información y Diagnóstico** se hace repaso previo general del estado de desarrollo Urbanístico del municipio, referido a los Instrumentos de Planeamiento anteriores y vigentes que han configurado el estado urbano actual identificándose en el apartado dedicado al Diagnóstico del proceso de desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus Planes de desarrollo, como *“La principal problemática asociada al desarrollo urbanístico y, en concreto, a la construcción de vivienda en Rivas Vaciamadrid es que sigue un proceso absolutamente procíclico, en connivencia con el mercado. Cuando este se acelera, como está ocurriendo en la actualidad, los ritmos para la*



construcción de servicios y dotaciones públicas resultan insuficientes para cubrir las demandas generadas. El crecimiento medio de la vivienda durante el último lustro ha sido de 660 viviendas anuales; sin embargo, como puede verse en la figura, hay una tendencia de aceleración exponencial, que está acercando el ritmo a las cifras de mayor actividad de la burbuja. Si el municipio desea corregir esto debería realizar una mejor y más equilibrada programación de la puesta en carga de los suelos vacantes”.

Dicha problemática se analiza de forma más concreta e individualizada a cada uno de los ámbitos en desarrollo, en el **Documento de Análisis de Ámbitos de Ordenación**, en dicho documento se hace un análisis detallado del estado de Desarrollo de cada uno de los 6 ámbitos y el estado de cumplimiento del planeamiento. En particular en relación a cada uno de los ámbitos se recoge:

Sector “Cristo de Rivas”:

“El Plan Parcial Cristo de Rivas presenta actualmente carencias sustanciales en la ejecución de la urbanización, habiéndose adelantado fases de edificación sobre urbanización no ejecutada, junto a zonas verdes de esparcimiento y ocio colectivo.

Se considera necesario completar la urbanización no ejecutada, que además tiene que resolver el conjunto de redes de servicios, y entre estas destacan el ciclo del agua y la red eléctrica. La red viaria debe posibilitar el tránsito adecuado, y completar los distintos anillos viarios que permitirán el completo flujo vehicular, que en este ámbito precisamente es más dependiente del vehículo privado, por su situación periférica respecto a los centros de transporte público.” Incidiéndose en relación a la falta de ejecución de la urbanización en que *“De las Fases de Ejecución del Plan Parcial y la calificación pormenorizada, se evidencia que no se han acompasado la ejecución de la urbanización y puesta a disposición de las parcelas de equipamientos y zonas verdes, que se concentran en la Fase VII, al norte de la Avenida de la Democracia, y donde no hay ejecución o desarrollo alguno.*

Se han alcanzado 5.502 viviendas, que suponiendo un ratio de 3 personas por vivienda, permite evidenciar que el número de población que carece de suficientes equipamientos y zonas verdes en el sector es de 16.506 habitantes, por lo que puede asegurarse que este área es deficitaria en equipamientos y zonas verdes”.

Sector “La Fortuna”:

“El Plan Parcial La Fortuna presenta una ejecución en sus usos lucrativos de la siguiente manera: Residencial 88.89% y Comercial 0%; con respecto a los Usos No Lucrativos, la ejecución es la siguiente: Equipamientos de la Red General y Local 46%, de la Red de Zonas Verdes Supramunicipales, Generales sin ejecución y Locales 16%, la Red Supramunicipal – Vivienda de Integración Social tiene una ejecución del 0%. Finalmente, el viario público del Plan Parcial se ha ejecutado en su totalidad, exceptuando la unión entre el ámbito y el suelo consolidado en la Calle Juana Doña.

El tener la ejecución de la edificación, sin tener la ejecución de las Redes Generales, puede generar desequilibrios en la cobertura y oferta de equipamientos educativos, zonas verdes y



espacios libres para el goce y disfrute de la población, lo que puede generar impactos en la calidad de vida de los ciudadanos”.

Sector Mirador Sur:

“Plan Parcial del Sector no presenta ningún tipo de avance en su ejecución, lo que permite examinar las condiciones físicas del terreno natural sin transformación”. Señalándose en relación a los terrenos que conforman dicho sector: *“Los análisis realizados demuestran que, en el área del Plan Parcial Mirador del Sur, los porcentajes mayores al 8% superan el 50% en todos los casos. En la primera gráfica (Fig.18) se ilustran las pendientes entre 0-4%, 4-8%, 8.1-10% y mayores a 10%, representando estos dos últimos el 73.25% del total del área. En la segunda ilustración, las pendientes 8.1-15% y mayores al 15% representan el 73.29%. Para la última ilustración, las pendientes entre el 8.1-20% y mayores al 20% representan el 73.33%”.* Concluyéndose *“Con estas condiciones de desarrollo no parece adecuado considerar este ámbito como parte de un posible ámbito de desarrollo, y se debería apostar por su eliminación y por la concentración de equipamientos en la parte más cercana a la ciudad, de fácil accesibilidad, al objeto de completar los ya existentes, como el Auditorio Miguel Ríos, el recinto ferial y la subestación”.*

Sector “Mirador Norte”:

“El Plan Parcial Mirador Norte presenta una ejecución en sus usos lucrativos comprendidos de la siguiente manera: Residencial 72,32% y Comercial 0%; con respecto a los Usos No Lucrativos, la ejecución es la siguiente: Equipamientos de la Red General y Local 32.87%, de la Red de Zonas Verdes Generales 1.07% y Locales 39.13%; el área del vertedero con destinación específica en las determinantes del Sector no presenta ningún tipo de ejecución.

El viario del Plan Parcial es de 68.412m²; con respecto a la ejecución del mismo, se calculó un área de 19.030m², la cual corresponde a un 27.82%”.

En relación al análisis topográfico del terreno el Documento señala: *“las pendientes mayores al 10% se presentan en un 52% del área total del ámbito; para las pendientes mayores al 15%, el plan tiene un 40.64% y las pendientes mayores al 20% se presentan en un 30.50%”.*

Sector Industrial Norte:

En relación a este sector, el Documento de Análisis señala: *“El Plan Parcial del Sector no presenta ningún tipo de avance en su ejecución”.* *“El Plan Parcial se ve afectado en su superficie total por los cambios generados en los lindes entre los municipios de Rivas Vaciamadrid y Madrid, lo anterior debido al Convenio entre la Comunidad de Madrid y los municipios que se ven implicados en el Pacto por La Cañada Real Galiana. Esta modificación de lindes implica que 18.0ha de las 67.04ha del sector forman parte del municipio de Madrid”.* Concluyendo que *“Este ámbito, junto al ámbito norte de Cristo de Rivas, se puede considerar como el espacio de oportunidad del municipio, que permita reordenar no sólo los suelos que se intercambian con la ciudad de Madrid, sino también la*



ejecución de equipamientos de proximidad a los suelos de vivienda ya ejecutados, y equipamientos de carácter municipal y supramunicipal, con interés en usos deportivos y socio-sanitarios”.

Sector “Las colinas”

“El Plan Parcial Las Colinas presenta una ejecución en sus usos lucrativos comprendidos de la siguiente manera: Residencial 91.59% y Terciario 100%; con respecto a los Usos No Lucrativos, la ejecución es la siguiente: Equipamientos de la Red General 76.66% y Local 38.20%, de la Red de Zonas Verdes Generales 100% y Locales 92.73%; finalmente, el viario público del Plan Parcial se ha ejecutado en su totalidad”. Señalándose en cuanto a características del terreno del ámbito: *“Las condiciones del ámbito en su topografía son las siguientes: las pendientes mayores al 10% se presentan en un 47% del área total del ámbito, para las pendientes mayores al 15% el plan tiene un 37.53% y las pendientes mayores al 20% se presentan en un 29.97%”.*

Por su parte en el Documento un Nuevo Modelo de Ciudad Acogedora e Inclusiva se establecen los objetivos y estrategias y acciones a realizar así como las Claves para la Ordenación Urbanística. Proponiendo diferentes opciones según se trate de Suelos Urbanos Consolidados o Suelos urbanos y urbanizables con un nuevo diseño o en proceso de ejecución.

Segundo.- Que se ha emitido Informe Técnico por el Director de Área de Ciudad Sostenible que precede a este, en el que se recogen las conclusiones y directrices establecidas en el “Diagnóstico” que determinan las necesidades de revisión de los instrumentos de planeamiento precisos para afrontar los desequilibrios y desajustes urbanísticos apuntados en el Documento “Diagnóstico” de cada sector y ámbito de desarrollo. Y de acuerdo a lo señalado en el mismo se concluye que en relación las PROPUESTAS Y OPERACIONES PLANTEADAS en el Documento Diagnóstico: *“Conforme se especifica en el documento de síntesis se corresponden con:*

- 1. Nueva clasificación de suelo, Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo No Urbanizable de Protección.*
- 2. Incorporación de Suelo de Madrid a Rivas Vaciamadrid generando Suelo Urbanizable, donde se especifique las determinantes de Borde para la consolidación del mismo.*
- 3. Cambiar las determinantes de los Sectores catalogados como Suelos Urbanizables, que aún no se encuentran ejecutados.*
- 4. Reestructuración y transformación del suelo industrial Sector SUSPPE – Industrial Norte y actual polígono Industrial.*
- 5. Soterramiento de la línea de tren para la generación de espacio público a nivel.*
- 6. Potencialización del paisaje de los cortados y cantiles.*



7. *Reestructuración del Suelo Urbanizable no ejecutado par el equilibrio de los sectores.*
8. *Restauración ecológica y ecosistémica en los entornos de la Laguna de Campillo.*
9. *Generación de ejes de renaturalización y cosido de la ciudad que permita la continuidad de la infraestructura verde.*
10. *Articulación del itinerario existente borde urbano verde.*
11. *Generación de borde urbano verde o colchón verde que permita la articulación entre el medio físico y el natural.*
12. *Generación de corredor verde.*

Asimismo, se propone la ubicación de un ecoparque y un nuevo cementerio al suroeste de la Autovía A-3.

Señalándose que “En atención a lo anteriormente expuesto, se estima que procede:

1. *Tomar en consideración los trabajos de Información Urbanística y Diagnóstico del PGOU de Rivas Vaciamadrid, expuesto al público mediante publicación en el BOCM nº 253 de 24 de octubre de 2022, establecer como objetivos preliminares de la Revisión del Plan General los contenidos en el mismo e incorporar el resultado de los procesos de participación para su análisis durante las siguientes fases de tramitación de la Revisión del Plan General, mediante formulación del Documento de Avance, conforme a lo establecido en el artículo 56 de la LSCM 9/01.*
2. *En atención a las propuestas generales del Documento de Información Urbanística y Diagnóstico publicado, y para garantizar que las mismas lleguen a buen término, adoptar las siguientes medidas cautelares:*
 - a. *Suspender todo tipo de tramitación de licencias y expedientes de planeamiento y gestión urbanísticas en los terrenos afectados por el expediente de alteración de límites municipales entre Madrid y Rivas Vaciamadrid (suelos situados al Noroeste de la carretera M-50), salvo las relativas a obras de infraestructuras y servicios públicos.*
 - b. *Iniciar la redacción de una alteración de las Ordenanzas del Plan General y de los distintos Planes de desarrollo para adecuarlas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea con definición y compatibilidad de usos, materiales, energías, movilidad...etc. Esta alteración afectará a todos los sectores, que podrán continuar con su normal desarrollo con las salvedades que se establecen en los siguientes apartados.*
 - c. *Suspender la tramitación de licencias y declaraciones responsables para la implantación de locales de juego y apuestas hasta que se regule en las ordenanzas que se habrán de actualizar conforme se indica en el apartado anterior.*



d. *Suspender la tramitación de licencias y declaraciones responsables para la transformación de locales comerciales en viviendas y la transformación de viviendas en apartamentos de uso turístico hasta que se regule mediante normativas específicas.*

e. *Proceder al estudio conjunto de las parcelas dotacionales vacantes para adecuar su desarrollo a las necesidades de cada sector y a lo expresado en el proceso participativo en las siguientes zonas:*

1.- *Casco urbano*

2.- *La Cigüeña*

3.- *Vivienda agrupada*

4.- *Urbanizaciones*

5.- *Olivar de la Partija*

6.- *Cerro de la Cabaña*

7.- *Campillo de San Isidro*

8.- *Ampliación de Casco*

9.- *Los Montecillos*

10.- *Camino Bajo de Rivas*

11.- *Canteras*

12.- *Mirador Norte*

13.- *Área Mixta la Partija*

f. *Adicionalmente, establecer cuatro ámbitos discontinuos, con diferentes restricciones, conforme se desglosan en dicho informe”*

FUNDAMENTOS JURIDICOS:

Primero.- El artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de régimen Local, establece que: *“El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la Legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

a) *Urbanismo: planeamiento, gestión ejecución y disciplina urbanística”.*



El artículo 56 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid en relación a la *Formación y avances del planeamiento* de la LSCM, establece:

“1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras”.

Segundo.- La potestad de planteamiento se ejerce de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSyRU) y en la LSCM.

El artículo 1 del TRLSyRU señala que su objeto es establecer las condiciones básicas que garantizan *un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

El apartado 3º del artículo 3, del citado texto legal establece los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible:

“3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminan o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.



e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los

Recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.”

El artículo 20.1 c) del TRLSyRU establece los criterios básicos de utilización del suelo. En lo que afecta a esta MPG, se destaca lo que señala el apartado c) del mismo:

“1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

[...]



«c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.»

Por su parte, el apartado 2º del artículo 3 de la LSCM, señala entre los fines de la ordenación urbanística:

“c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.”

Por su parte el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 4 que La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas que responden al interés general.



Atribuyéndose la competencia para la iniciativa en la elaboración, formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico general a los Ayuntamientos de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 41 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El artículo 5 de la LSCM, define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa cuyo ejercicio le corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, de conformidad con la propia ley. El artículo 33.1 de la citada LSCM define las reglas de su ejercicio:

“1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.

c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

d) Diferenciar, en los términos de la presente ley, las determinaciones estructurantes correspondientes al planeamiento general y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.”

Dentro de dicha competencia, la propia Ley 9/2001 establece en su artículo 68. Que: *“La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento”*. Estableciendo que los Planes Generales se revisaran *“en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado”*.

Por su parte el artículo 12 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, establece que en el que se recoge que procederá la revisión del presente Plan General cuando se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

1º.- Cuando proceda la reconsideración total de la ordenación establecida en el mismo, o bien, de los elementos fundamentales del modelo o solución establecido en el plan.

7º.- Cuando deban adoptarse nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones.

Tercero.- El ejercicio de la potestad de planeamiento requiere un importante consenso de los grupos políticos como participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración. Esto es así porque la ordenación urbanística de la ciudad recoge en sus contenidos



determinaciones que afectan a múltiples aspectos de nuestra vida en comunidad. No sólo la ordenación del desarrollo urbano, de los usos, su localización e intensidad, también la economía, la salud, el medio ambiente, la convivencia ciudadana, la movilidad, la perspectiva de género, la accesibilidad y muchos otros aspectos de lo que hoy constituye una sociedad moderna dentro de un Estado social y democrático de Derecho, tienen su reflejo en la ordenación de nuestra ciudad y de sus procesos de transformación, ocupación y uso.

Las leyes del suelo establecen que este proceso de modificación del planeamiento sea democrático y participado por la sociedad, por los ciudadanos, de manera amplia y eficaz. Y demanda también que las decisiones de ordenación tengan un respaldo amplio, que asegure la estabilidad de la ordenación y preste garantías y seguridad a los ciudadanos y a los operadores económicos, ya que los procesos urbanísticos y de edificación son procesos de tramitación y ejecución dilatadas. Tanto el Documento “Diagnóstico” como el proceso participativo “Párate a pensar” conectan directamente con la exigencia constitucional de participación para que los ciudadanos, entidades y grupos interesados puedan formular alternativas, sugerencias u observaciones a la ordenación que se plantea, constituyendo ambos procesos la fase inicial de la actividad de planeamiento municipal, tendente a identificar de forma previa a la elaboración de los avances o borradores de los instrumentos de planeamiento los problemas a solucionar así como las aspiraciones e intereses de la ciudadanía.

Cuarto.- El artículo 70.4 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid otorga a las administraciones locales la facultad para suspender temporalmente de forma cautelar la concesión de licencias sobre actos de urbanización y edificación que pudieran afectar a las zonas que fueran a ser objeto de alteración del planeamiento.

“A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso de suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública”.

Por su parte el Artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, establece que

“1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de Detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:



a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.

b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.

c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.

Quinto.- La competencia para la toma en Consideración del Presente DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DOCUMENTO DE SÍNTESIS PREVIO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE RIVAS VACIAMADRID corresponde al Pleno Municipal de acuerdo a lo establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio en relación con lo establecido en el artículo 123.1.i de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local. Al ser el Pleno el órgano competente para la Aprobación Inicial de los Instrumentos de Planeamiento general y venir dicho documento a orientar la elaboración de los mismos.

En relación a la aprobación por parte del pleno municipal se estará a lo establecido en el artículo 47.1 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

Sexto.- Por su parte aquellos acuerdos de Suspensión de licencias urbanísticas deberán ser publicados en el BOCM y notificados a aquellos afectados de forma directa por la misma, según establece el artículo 70.4 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 117.2 del Reglamento de Planeamiento.

TEXTO DISPOSITIVO DE LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

ACUERDO

Primero.- TOMAR EN CONSIDERACIÓN como Documento previo a los procesos de revisión del planeamiento general del municipio de Rivas Vaciamadrid el DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DOCUMENTO DE SÍNTESIS PREVIO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE RIVAS VACIAMADRID

Segundo.- De acuerdo a los objetivos establecidos en el Documento “Diagnóstico”:

INICIAR el proceso de ALTERACIÓN DE LINDES MUNICIPALES CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID. Suspende en los terrenos afectados la tramitación de licencias y expedientes de planeamiento y gestión urbanísticas en los suelos situados al Noroeste de la carretera M-50, salvo las relativas a obras de infraestructuras y servicios públicos.



INICIAR la REDACCIÓN DE UNA ALTERACIÓN DE LAS ORDENANZAS del Plan General y de los distintos Planes de desarrollo para adecuarlas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea con definición y compatibilidad de usos, materiales, energías, movilidad...etc. Esta alteración afectará a todos los sectores, que podrán continuar con su normal desarrollo con las salvedades que se establecen en los siguientes apartados.

SUSPENDER la tramitación de licencias y declaraciones responsables para la implantación de locales de juego y apuestas hasta que se regule en las ordenanzas que se habrán de actualizar conforme se indica en el apartado anterior.

INICIAR los trabajos de elaboración y aprobación de la Normativa reguladora de la Tramitación de licencias para el cambio de uso comercial a residencial y apertura de apartamentos de uso turístico. SUSPENDER la tramitación de licencias y declaraciones responsables para la transformación de locales comerciales en viviendas y la transformación de viviendas en apartamentos de uso turístico hasta que se regule mediante normativas específicas.

Tercero.- En aras a salvaguardar los objetivos de planeamiento señalados en el Documento Diagnóstico para cada uno de los sectores y ámbitos **APROBAR** las siguientes medidas:

1.- ÁMBITOS AFECTADOS POR SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, EXPEDIENTES URBANÍSTICOS Y RESTO DE ACTOS DE USO Y CONSTRUCCIÓN. EN ESTOS ÁMBITOS REQUIEREN DE UNA SUSTANCIAL ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA O QUE SE VERÁN AFECTADOS POR EL EXPEDIENTE DE ALTERACIÓN DE LÍMITES MUNICIPALES CON MADRID.

Sector PP A Mirador Sur, donde el nuevo Plan reclasificará el suelo para transformarlo, en su mayor parte, en suelo no urbanizable especialmente protegido. SUSPENDER las tramitaciones urbanísticas y licencias, salvo aquellas destinadas a obras de infraestructuras y servicios públicos afectos al interés general.

Sector PP B Cristo de Rivas, parte situada al Norte de la Avenida de la Democracia, SUSPENDER la tramitación de licencias y tramitaciones urbanísticas, salvo las relativas a obras de infraestructuras y servicios y proceder al estudio de una nueva ordenación urbanística que tenga en cuenta, además de las afecciones derivadas del cambio de lindes con Madrid, la posibilidad de albergar nuevos usos tecnológicos y reubicar las parcelas dotacionales para un mejor servicio a las personas que habitarán en las zonas colindantes.

Sector PP E Industrial Norte, SUSPENDER las licencias y tramitaciones urbanísticas, salvo las relativas a obras de infraestructuras y servicios públicos, y proceder al estudio de una nueva ordenación urbanística que tenga en cuenta, además de las afecciones derivadas del cambio de lindes con Madrid, la reubicación de usos logísticos, productivos, tecnológicos y de actividades empresariales, y la posibilidad de acoger usos residenciales para descongestionar otros sectores colindantes.



ZUOP 12 “Mirador Norte”, SUSPENDER las licencias y tramitaciones urbanísticas, salvo las relativas a obras de infraestructuras y servicios públicos donde se procederá a una alteración de la ordenación para “esponjar” la zona con sustitución de tipología unifamiliar por multifamiliar en baja densidad, reducir la ocupación de suelo, resolver las conexiones de este ámbito con los de su entorno y mejorar la movilidad del conjunto, así como dimensionar y ubicar adecuadamente los equipamientos, zonas verdes, servicios urbanos e infraestructuras.

2.- ÁMBITOS CUYO DESARROLLO ESTÁ CONDICIONADO AL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES EN MATERIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, PUNTUALMENTE, AL REEQUILIBRIO ENTRE DOTACIONES PÚBLICAS Y APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.

Sector PP B Cristo de Rivas en los terrenos situados al Sur de la Avenida de la Democracia, a fin de reequilibrar los aprovechamientos lucrativos y los suelos dotacionales, completando las redes de zonas verdes de forma acompasada a los usos lucrativos del sector cuyas obras de urbanización están pendientes de ser completadas. NO OTORGAR licencias de edificación en tanto no estén finalizadas las dotaciones y redes públicas, en particular las infraestructuras de: Saneamiento general (Colectores Generales de Pluviales y fecales), Red eléctrica, Red viaria, así como la existencia de zonas verdes y espacios libres equilibrados al nivel de ocupación residencial.

Sector SUS PP C La Fortuna, que tiene pendiente la urbanización de determinadas parcelas destinadas a zonas verdes, así como resolver las colindancias con la Cañada Real, y las afecciones del cambio de lindes con Madrid. NO OTORGAR licencias de edificación en tanto no se garantice la ejecución de las infraestructuras exteriores y se ejecuten las obras de ajardinamiento pendientes. Sin perjuicio de los ajustes en la ordenación que puedan llevarse a cabo como consecuencia del expediente de alteración de límites municipales con Madrid, así como las actuaciones que se lleven a cabo en los suelos hoy ocupados irregularmente en la Cañada Real.

Sector PP D Las Colinas, NO OTORGAR licencias de edificación, hasta que los promotores de las viviendas pendientes de construcción procedan a ejecutar previamente a la obtención de las licencias las parcelas destinadas a zonas verdes.

3.- ÁMBITOS CON RESTRICCIONES PARCIALES EN DETERMINADOS USOS

ZUOP 03 Vivienda Agrupada, SUSPENDER las tramitaciones que persigan cerrar pasos peatonales entre bloques o afectar a espacios privados de uso público hasta que, mediante la tramitación de un Plan Especial o figura de planeamiento equivalente, se regule el uso público de los espacios entre bloques y se definan recorridos peatonales y accesibles que habrán de quedar abiertos permanentemente.

ZUOP 14, 15, 16, 17 y 18 (Áreas Industriales correspondientes a Polígono Santa Ana, Industria Urbana, Área de Servicios Santa Ana, La Deseada y Capanegra), SUSPENDER las tramitaciones que persigan la implantación de usos turísticos o de hospedaje, ambos de larga estancia, hasta que se redefina mediante la tramitación de la modificación de las



ordenanzas o normas urbanísticas el régimen de compatibilidad de los usos, y se estudie la capacidad de los servicios existentes en estos ámbitos para atender la demanda de la población flotante que resulta similar a las necesidades propias de apartamentos o viviendas.

4.- ÁMBITOS SIN RESTRICCIONES

- ZUOP 01 Casco Urbano
- ZUOP 02 La Cigüeña
- ZUOP 04 Urbanizaciones
- ZUOP 05 Olivar de la Partija
- ZUOP 06 Cerro de la Cabaña
- ZUOP 07 Campillo de San Isidro
- ZUOP 08 Ampliación de Casco
- ZUOP 09 Los Montecillos.
- ZUOP 10 Camino Bajo de Rivas
- ZUOP 11 Canteras
- ZUOP 13 Área Mixta La Partija

Cuarto.- PUBLICAR el acuerdo de adopción de medidas cautelares y suspensión en el BOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión.

Quinto.-DAR TRASLADO del presente acuerdo a todos los posibles interesados/as.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



