

9 RESUMEN EJECUTIVO

En este apartado se recogen las modificaciones incorporadas por el documento en lo relativo a la clasificación del suelo. Se señalan los ámbitos donde el nuevo plan ha alterado la ordenación vigente.

Las modificaciones se resumen en tres (3) apartados. Por un lado, se aborda el cambio de lindes entre el municipio de Rivas Vaciamadrid y Madrid, propuesto con el fin de dar cumplimiento al Pacto Regional de la Cañada Real; y de otra parte, se señalan las modificaciones propuestas sobre el suelo Urbano y Urbanizable, como la nueva delimitación del suelo urbanizable en el sector de “Mirador Sur”, asociado a las apuestas de crecimiento del municipio y a la puesta en valor de las cualidades ambientales y paisajísticas de los cerros al costado este del municipio; y finalmente, se recogen los cambios propuestos en el Suelo No Urbanizable.

9.1 Cambio de lindes:

Esta propuesta de modificación del Plan General se incluyen los nuevos suelos del término municipal en relación con dos hechos:

- El cambio de lindes de 2006, a razón de la cesión por parte de Madrid a Rivas Vaciamadrid de los desarrollos residenciales al oeste de la Avenida Covibar.
- El cambio de lindes propuesto en 2019 con el fin de facilitar y promover la gestión conjunta entre ambos municipios para dar cumplimiento al Pacto Regional de la Cañada Real. A partir de esto último, la M-50 se convertirá en el nuevo eje de separación entre Rivas y Madrid.

9.2 Suelo Urbano y Urbanizable

9.2.1 Modificaciones en la Delimitación del Suelo Urbano:

La modificación del suelo urbano consiste en la incorporación del ámbito S.U.S.P.P-D, que fue formulado y ejecutado en la vigencia del Plan General de 2004, y según las definiciones del anterior Plan General. Dicho plan de uso residencia, denominado “Las Colinas”, fue aprobado en 2006 cuyo uso global es residencial. Cuenta con una superficie real en el sector de 101,80 ha., según lo descrito en la Memoria del Plan. A la fecha, este desarrollo ha sido ejecutado casi en su totalidad, aunque aún quedan algunas parcelas por edificar. Por tanto, se incorpora en el suelo urbano como una nueva área homogénea.

Cabe resaltar que este ámbito se encontraba dividido en dos polígonos: el primero, al suroeste de la Avenida Ángel Saavedra, donde se localizan los usos lucrativos del plan; y

⁶ Un mayor detalle de esta justificación se aborda en el Documento Inicial Estratégico que hace parte integral de la presente propuesta de Avance de Modificación del Plan General.

el segundo, al noreste del Auditorio Miguel Ríos, destinado al cumplimiento de las redes públicas de zonas verdes y equipamientos. Ambos polígonos se incorporan como suelo urbano consolidado.

9.2.2 Suelo Urbanizable:

En la actual propuesta de avance del Plan General se incluyen dos (2) variaciones de la delimitación de los suelos urbanizables respecto a lo establecido en el PGOU vigente:

1. **La primera corresponde al Sector S.U.S.PP-A**. Este ámbito, denominado “Mirador Sur”, cuenta con un plan parcial con aprobación definitiva del 27 de abril de 2006. Sin embargo, a la fecha este no ha sido ejecutado.

Se propone la incorporación del sector con mayores pendientes como suelo no urbanizable de protección, pues constan no sólo el valor del paisaje cuanto la existencia de hábitats próximos, lo que lo dota de una condición de transición con el tejido urbano, dejando la parte remanente del ámbito como suelo urbanizable sectorizado, que corresponde a los suelos donde se ha desarrollado el equipamiento público “Auditorio Miguel Ríos” y sus áreas complementarias como el recinto ferial y el aparcamiento; habilitándose la consolidación de un mayor desarrollo en usos dotacionales esta posición.

Por tanto, la porción restante de este sector, según la delimitación del PGOU vigente, se incorpora como suelo no urbanizable de protección, lo que obedece a su valor de situación, valor del paisaje y de suelo de transición como función estratégica en relación con su localización respecto al LIC/ZEC Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid; con la ZEPA Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares; y el Parque Regional del Sureste en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares (Parque Regional del Sureste), por lo que se considera procedente adelantar acciones tendientes a su regeneración, no sólo por su potencial para evolucionar a etapas maduras de encinar, coscojar o quejigar, sino por su cercanía a otras zonas de alta riqueza y vulnerabilidad⁶.

2. **La segunda, corresponde al ámbito de Mirador Norte** que integra el suelo urbano no consolidado en el Plan General vigente. Esto, dado que a la fecha no se ha completado la urbanización de este ámbito, reconocido por el PGOU de 1993 como Suelo Urbanizable, pero integrado como suelo urbano consolidado en el Plan General Vigente, pero sin que se hubiesen cumplido las condiciones para ser clasificado como urbano. Una explicación más detallada de las condiciones por las cuales este suelo

se incorpora como parte del suelo urbanizable sectorizado en la actual propuesta de Avance, se desarrolla en el apartado 8.1.2 de la presente memoria.

Adicionalmente, se incluyen otras modificaciones del suelo urbanizable se relacionan con la propuesta de cambio de lindes entre Madrid y Rivas Vaciamadrid de 2019, que obedece a la gestión conjunta entre ambos municipios para dar cumplimiento al Pacto Regional de la Cañada Real, en el que se propone ajustar el límite del término municipal en la M-50, por lo que parte de los suelos al interior del Sector definido por el PGOU anterior pasan a formar parte del municipio de Madrid.

Así las cosas, los cambios propuestos se resumen a continuación:

- **Sector U-01 – “Puerta del Norte”:** la delimitación de este sector se ajusta de conformidad con la propuesta de cambio de lindes entre Rivas Vaciamadrid y Madrid. Así mismo, se propone concentrar los desarrollos residenciales en las áreas más próximas al suelo urbano consolidado, promoviendo un modelo de ciudad compacta y mejorando la accesibilidad de los futuros habitantes del ámbito.
- **Sector U-02 – “Mirador Sur”:** se ajusta la delimitación del ámbito, de acuerdo con la clasificación del suelo propuesta en la presente revisión del Plan General, buscando mantener los valores medioambientales del ámbito en colindancia con el Parque Regional del Sureste, y proponiendo una nueva ordenación para el desarrollo de una gran superficie dotacional.
- **Sector U-03 – “Mirador Norte”:** se incluye la totalidad del ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado dentro del suelo urbanizable sectorizado.

Respecto al sector S.U.S.PP-C, definido por el PGOU vigente, se resalta que este cuenta con un desarrollo ejecutado casi en su totalidad. Se prevé que la consolidación de la edificabilidad pendiente, así como la ejecución de las redes de abastecimiento, saneamiento de aguas, etc., exteriores al sector, de conformidad con el plan parcial redactado para este sector, denominado “La Fortuna”, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2006. Por tanto, este formará parte del ámbito de actuación “Puerta Norte”, descrito anteriormente.

9.3 Suelo No Urbanizable de Protección

Lo forman los terrenos que, según señala el art 16 de la Ley 9/2001, quedan sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También lo

constituyen aquellos terrenos que este Avance ha considerado necesario preservar por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales; todos ellos quedan delimitados gráficamente en el presente Avance del Plan General.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen varias categorías de suelo, en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial en cada caso. En este sentido, se han considerado las siguientes categorías: las ZEC (Zonas Especiales de Conservación) y ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves) que componen la Red Natura 2000 en la cuenca del Jarama y el Henares, los espacios naturales protegidos del Parque Regional del Sureste, los Montes Preservados, los Montes de Utilidad Pública, las Vías Pecuarias, los Corredores Ecológicos de la CAM y la categoría de Protección Agraria. Además, el Plan General de Ordenación Urbana ha incluido una categoría para aquellos terrenos cuyos valores intrínsecos representen Áreas de Conectividad Ecológica y Valor Paisajístico.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 5.220 ha., que representa un porcentaje del 70% de la superficie total del término municipal, y está constituido por:

- **Espacios de la Red Natura 2000:** se incluye como Suelos No Urbanizables de Protección el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid”, cuya declaración de Zona Especial de Conservación y su Plan de Gestión se aprobaron mediante el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.
- **Parque Regional del Sureste:** dentro del término municipal, su delimitación concuerda con la delimitación de la ZEC/LIC “Vegas, cuevas y páramos del Sureste de Madrid”.
- **Montes de Utilidad Pública:** se localizan dos Montes de Utilidad Pública en el ámbito de ordenación:
 - **209- Riscos y Anexos:** cuenta con una superficie total de 365,00 ha enteramente pública.
 - **213- Soto de las Juntas:** cuenta con una superficie total de 94,60 ha, siendo públicas 91,86 de ellas.
- **Vías Pecuarias:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. En el territorio sobre el que se asienta el ámbito objeto de ordenación encontramos tres coladas que atraviesan el ámbito: Colada de la Posesión, Colada de la Casa de Eulogio al Puente de Arganda y Colada del Congosto.
- **Carreteras:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Rivas Vaciamadrid.

- **Cauces y riberas:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.
- **Bienes Protegidos:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos, los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.
- **Protección Agropecuaria:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que no están afectados por una protección superior, ni están sometidos a otras afecciones sectoriales, pero que por su riqueza edafológica requieren ser preservados para los usos agrícolas, constituyendo bandas de protección en torno a la zona urbanizada.
- **Áreas de conectividad ecológica:** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección que presente un terreno de conectividad ecológica, distinguiéndose las siguientes subcategorías Continuidad de Montes; Continuidad de ENP/ Red Natura; y Corredor Ecológico.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie (ha)	%
SUPERFICIE TOTAL	411,72	100,00%

SUELO NO URBANIZABLE	Superficie (ha)	%
Montes de Utilidad Pública	423,59	8,53%
Zonas de interés paisajístico	435,61	8,77%
Vegas, cuestas y páramos del Sureste de Madrid	3.882,53	78,20%
Vías pecuarias	20,66	0,42%
Pacto Regional 2017 - Cañada Real	17,41	0,35%
Dominio público de infraestructuras	112,59	2,27%
Suelo no urbanizable genérico	72,17	1,45%
SUPERFICIE TOTAL	4.964,56	100,00%

Graf. 39. Resumen de la clasificación del suelo.

9.3.1 Resumen de la clasificación del suelo:


A continuación, se adjunta una tabla con las superficies de suelo que el presente Avance del Plan General incluye en cada clase de suelo.

Clasificación	Superficie (ha.)	%
Suelo Urbano	1.425,38	20,98%
Suelo Urbanizable Sectorizado	411,72	6,06%
Suelo No Urbanizable de Protección	4.892,39	72,02%
Suelo No Urbanizable Genérico	72,17	1,06%
SUPERFICIE TOTAL	6.801,65	100,00%

SUELO URBANO	Superficie (ha)	%
Suelo Urbano Consolidado	1.425,38	100,00%
SUPERFICIE TOTAL	1.425,38	100,00%

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie (ha)	%
S.U.S.PP-A	24,78	6,02%
S.U.S.PP-B	127,63	31,00%
S.U.S.PP-C	35,79	8,69%
S.U.S.PP-E	158,74	38,56%
S.U.S.PP Mirador Norte	64,78	15,73%



 SECRETARÍA GENERAL
Ayuntamiento de
Rivas Vaciamadrid