

# MIRADOR NORTE: AMENAZAS AL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE Y LA NECESIDAD DE UN MODELO REALMENTE SOSTENIBLE PARA RIVAS-VACIAMADRID

## SUGERENCIAS EN DEFENSA DEL INTERÉS GENERAL, LA CALIDAD DE VIDA VECINAL Y LA PRESEVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL FRENTE A LA ESPECULACIÓN URBANÍSTICA

### 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

#### 1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO "*MIRADOR NORTE*"

De acuerdo con las determinaciones del *Plan General de Ordenación Urbana* (PGOU) de 1993, se aprobó el 26 de junio de 2001, publicado en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* (BOCM) el 10 de agosto de 2001, el Plan Parcial de Ordenación para el entonces denominado "*Sector 4*", actualmente "*Mirador Norte*".

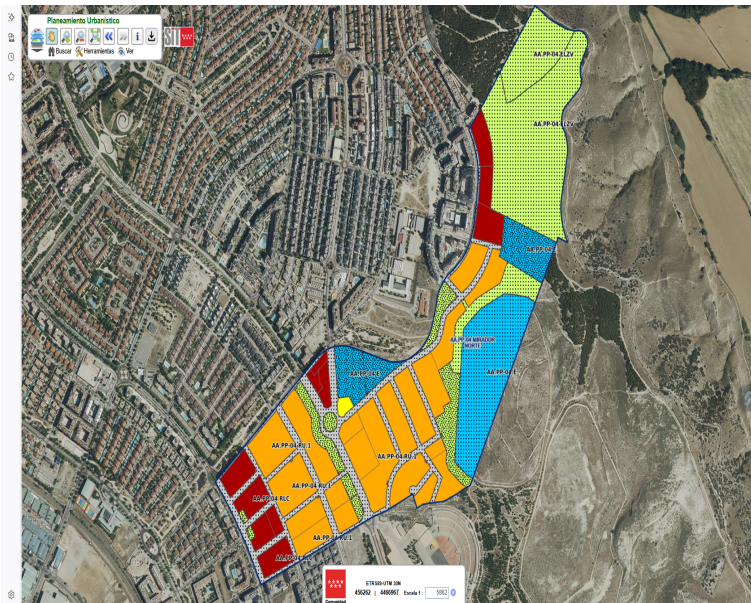
El PGOU vigente, aprobado definitivamente el 18 de marzo de 2004 y publicado en el BOCM el 22 de abril de 2004, clasifica el ámbito correspondiente al sector **Z.U.O.P-12, A.A.I-04 "*Mirador Norte*"** como *Suelo Urbano No Consolidado* (SUNC).



**Imagen 1.** Ámbito "*Mirador Norte*"

A lo largo del tiempo, el Plan Parcial de Ordenación del "*Mirador Norte*" fue objeto de tres modificaciones puntuales. La normativa actualmente aplicable

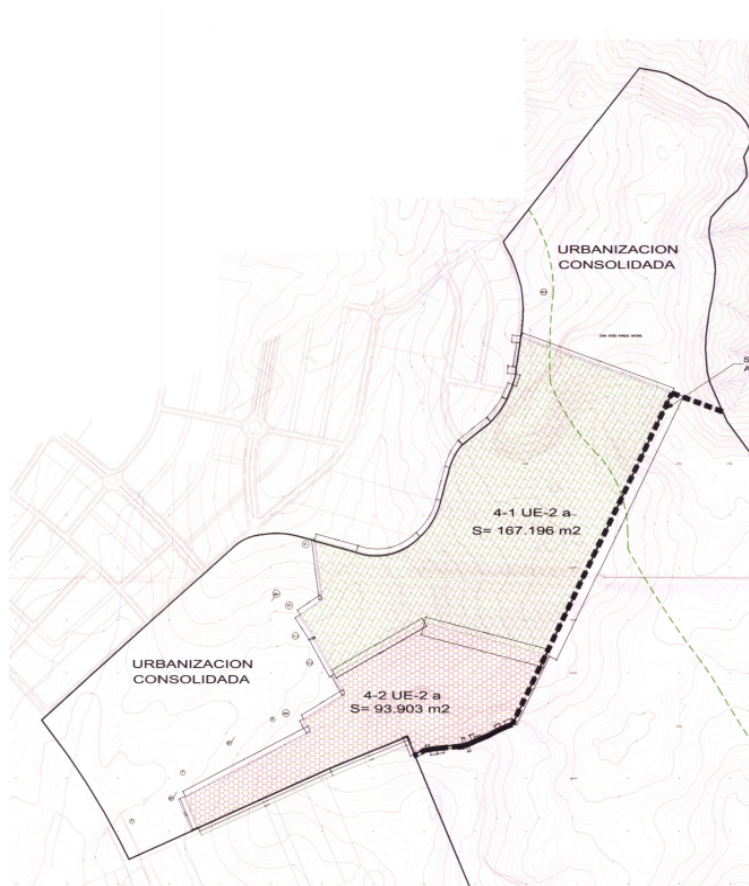
corresponde al texto refundido aprobado tras la modificación puntual nº 3 del Plan Parcial Z.U.O.P-12 "Mirador Norte", publicada en el BOCM el 15 de enero de 2008.



**Imagen 2.** Calificación urbanística actual

En Plan Parcial original correspondiente al entonces denominado "Sector 4" establecía su división en dos unidades de ejecución diferenciadas.

En relación con la Unidad de Ejecución nº 1, se procedió a la constitución de una Junta de Compensación (BOCM de 11 de marzo de 2002) y aprobándose un Proyecto de Reparcelación relativo a la Unidad de Ejecución nº 1, cuyo objeto fue la redistribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, así como la obtención de los suelos de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, todo ello de conformidad con las determinaciones del planeamiento y la normativa urbanística vigente.



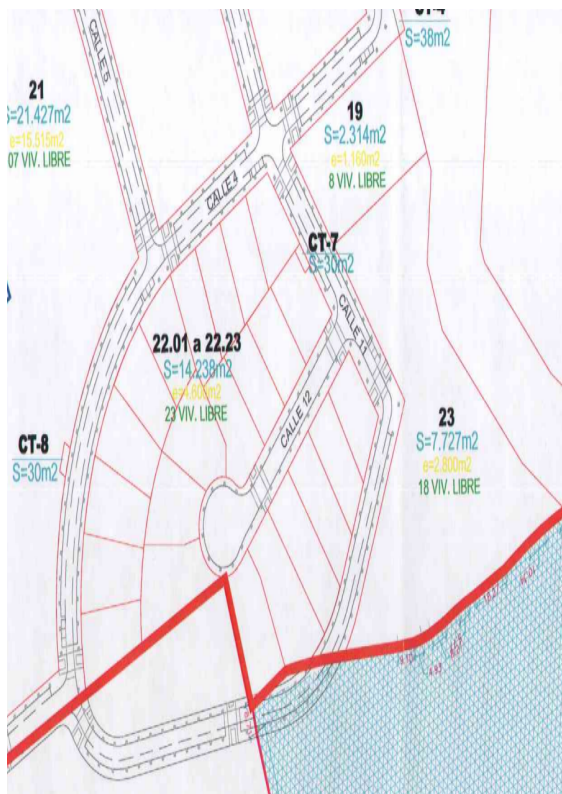
**Imagen 3. Ámbito de la Unidad de Ejecución (UE) nº 2**

Si bien no se ha podido localizar documentación adicional que detalle de forma exhaustiva la tramitación correspondiente, cabe entender que, para la Unidad de Ejecución nº 2, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid procedió a aprobar el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En este caso, no resultó necesaria la constitución de una nueva Junta de Compensación, toda vez que la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de dicha unidad eran de titularidad de la sociedad "Gedeco S.A.", en su condición de propietaria única. Esta circunstancia permitió la gestión directa de la actuación sin la necesidad de acudir a mecanismos de cooperación entre distintos titulares.

Con posterioridad, se aprobó un *Plan Especial de Reforma Interior* (PERI) que afectaba a las parcelas 12.1, 12.2, 19, 22 y 23 del ZUOP 12 A.A.I. 04 "Mirador Norte", publicado en el BOCM de fecha 14 de abril de 2008.

El objeto principal de este PERI fue la redistribución de parte de la edificabilidad residencial inicialmente prevista, consistente en la supresión de quince (15) viviendas asignadas a las parcelas 19, 22 y 23 (denominada parcela 26 tras la aprobación del PERI), y su traslado a las parcelas 12.1 (incremento de 9 viviendas) y 12.2 (incremento de 6 viviendas).

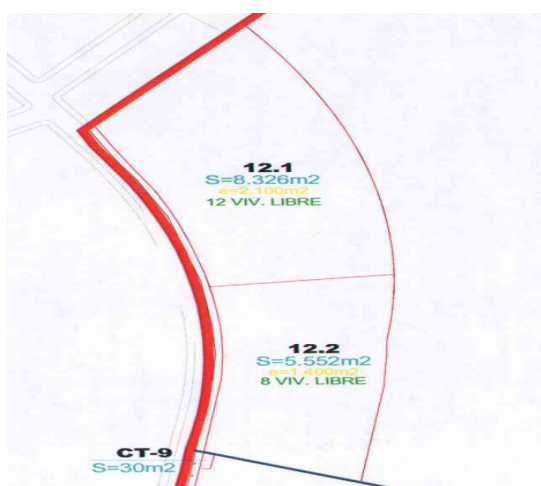
Esta modificación en la localización de la edificabilidad no supuso, en ningún caso, una alteración del número total de viviendas establecido en la modificación puntual nº 3 del texto refundido del Plan Parcial Z.U.O.P.-12 “*Mirador Norte*”, manteniéndose invariable el cómputo global de unidades residenciales previsto en dicho planeamiento.



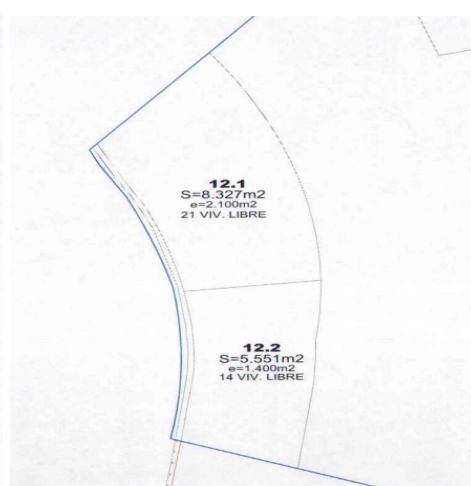
**Imagen 4.** Propuesta Inicial (49 viviendas)



**Imagen 5.** Propuesta aprobada (34 viviendas)



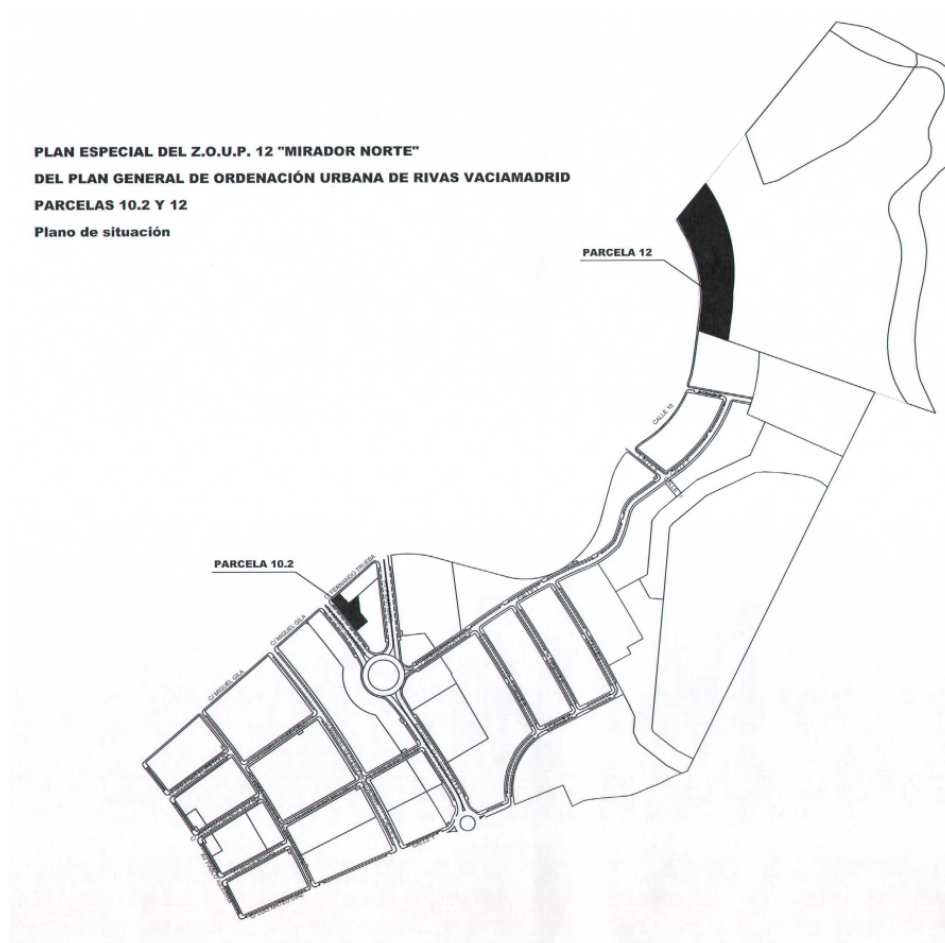
**Imagen 6.** Propuesta Inicial (20 viviendas)



**Imagen 7.** Propuesta aprobada (35 viviendas)

En el año 2014, se aprueba un nuevo PERI para el ámbito del “*Mirador Norte*” que afectaba a las parcelas 10.2 y 12 (subparcelas 12.1 y 12.2), publicado en el BOCM de 14 de agosto de 2014.

El objeto principal de este PERI fue transferir la edificabilidad de la parcela 10.2 hacia la parcela 12 y el cambio de la tipología edificatoria asignada a la parcela 12, sustituyendo el uso de vivienda colectiva por el de vivienda unifamiliar adosada. No obstante, esta modificación no alteró el número total de viviendas autorizadas en dicha parcela, que se mantuvo en treinta y cinco unidades, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.



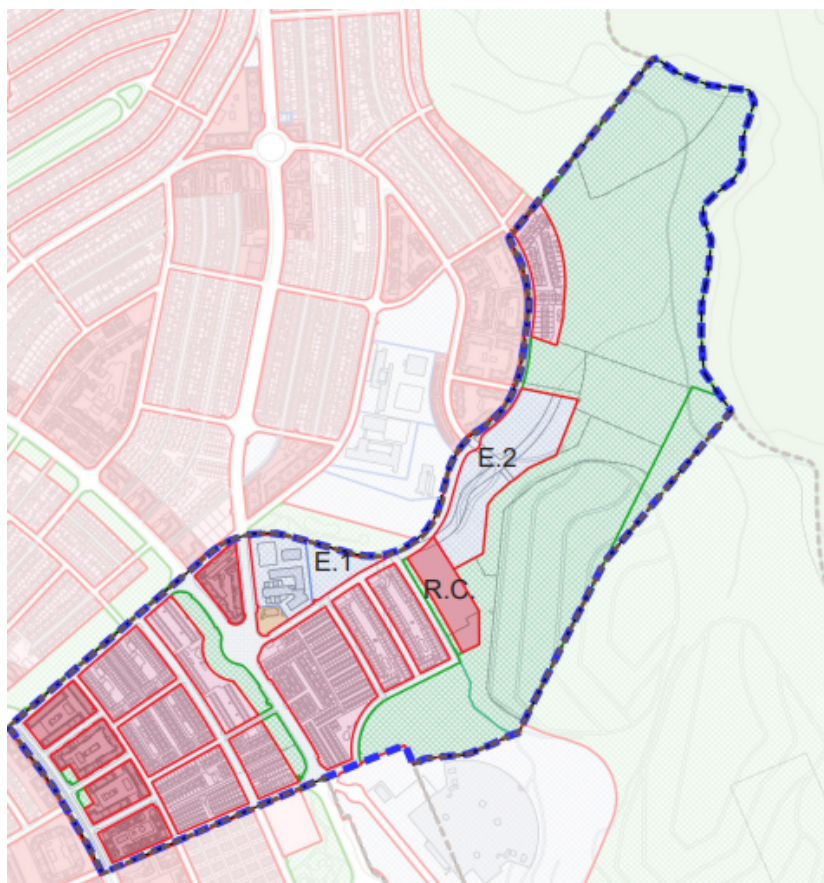
**Imagen 8.** Parcelas afectadas por las transferencias edificabilidad

Siguiendo con el proceso de desarrollo y ejecución del ámbito, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid aprobó, el 5 de septiembre de 2019, el Proyecto de Urbanización Fase 2 PP ZUOP 12 "Mirador Norte". Asimismo, se aprobó un Estudio de Detalle "calle Sócrates" número 2 PP ZUOP 12 "Mirador Norte Parcela 18". (BOCM 20 de marzo de 2019).

Por último, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha otorgado numerosas licencias de edificación y licencias de primera ocupación para viviendas dentro de todo del sector Z.U.O.P-12, A.A.I-04 "Mirador Norte", lo que ha permitido la ejecución y puesta en uso de un importante número de edificaciones. La urbanización, en gran medida, se encuentra ejecutada, incluyendo la apertura de viales, instalación de

redes de abastecimiento y saneamiento, dotación de alumbrado público y demás servicios urbanísticos básicos.

## **1.2 PROPUESTA RECOGIDA EN EL AVANCE DE REVISIÓN DEL PGOU PARA EL "MIRADOR NORTE"**



**Imagen 9.** Propuesta Avance PGOU "Mirador Norte"

En mayo de 2025, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha presentado el Documento de Avance de la Revisión del PGOU, en el cual se propone reclasificar todo el ámbito de "Mirador Norte" como Suelo Urbanizable Sectorizado (nuevo Sector U-03).

Esta reclasificación supone un cambio sustancial en el régimen jurídico de la propiedad: el suelo, que en el PGOU vigente figuraba como suelo urbano no consolidado y actualmente se encuentra, prácticamente, consolidado por la urbanización y la edificación, pasaría a ser suelo urbanizable, pendiente de desarrollo.

La motivación del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid para este cambio, expuesta en la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU, es que la ordenación urbanística prevista en la modificación puntual nº 3 del Plan Parcial Z.U.O.P-12 "Mirador Norte" no se ha ejecutado completamente, proponiendo una nueva

ordenación para completar un viario actualmente inconexo (conectando la calle Bernardo Atxaga con calle José Isbert y ampliando la calle Pilar Bardem) mejorando así la accesibilidad del ámbito por el norte y aumentando los espacios dotacionales.

## **2. SUGERENCIAS AL AVANCE DEL PGOU PARA EL ÁMBITO “MIRADOR NORTE”**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO “MIRADOR NORTE” COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**RESUMEN:** *El ámbito “Mirador Norte” debería ser clasificado en el nuevo PGOU como Suelo Urbano Consolidado, procediéndose a completar la ejecución del Plan Parcial Z.U.O.P-12 “Mirador Norte” actualmente vigente.*

#### **2.1.1. Sobre la clasificación de suelo urbanizable del ámbito “Mirador Norte”.**

Una parte sustancial del ámbito “Mirador Norte” cuenta con todas las obras de urbanización ejecutadas, se han realizado la cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento y éste ha otorgado numerosas licencias de edificación y de primera ocupación otorgadas. Esta situación fáctica encaja plenamente en la definición legal de suelo urbano consolidado que establecen tanto la legislación urbanística madrileña como la estatal, con independencia de que el actual PGOU todavía lo clasifique como suelo urbano no consolidado.

Debe destacarse que la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid* (LSCM) prevé expresamente la transformación jurídica del suelo una vez completada su urbanización. La LSCM establece que un terreno inicialmente clasificado como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado pasa a tener la condición de suelo urbano consolidado cuando se han ejecutado todas las obras de urbanización.

En efecto, el artículo 21.2 LSCM dispone que los terrenos de suelo urbanizable sectorizado, cumplidos los deberes urbanísticos y recepcionadas las obras de urbanización, “*pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado*”. De igual forma, el artículo 18.3 LSCM señala que, “*culminado el proceso de ejecución del planeamiento*” en un ámbito de suelo urbano no consolidado, los terrenos incluidos en él alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado.

Es decir, la LSCM establece claramente que, una vez finalizada la urbanización y efectuadas las cesiones obligatorias (viales, zonas verdes, etc.), el suelo se

transforma en urbano consolidado, con independencia de la clasificación formal que figure en el planeamiento vigente.

La anterior afirmación viene corroborada por la jurisprudencia dictada por los Tribunales de Justicia, subrayando que la realidad urbanística prevalece sobre la clasificación desfasada de los planes. El Tribunal Supremo (Sentencia nº 1615/2014, de 11 de abril) ha declarado que *"la clasificación del suelo como urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la urbanización, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad [...] de manera que la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos"*.

Conforme a esta doctrina, la Administración urbanística tiene el deber legal de reconocer como urbano consolidado aquel suelo que de facto reúne las condiciones de urbanización, aunque el planeamiento no lo haya actualizado. Además, la Sentencia nº 5153/2008, de 23 de septiembre, del Tribunal Supremo ha enfatizado que *"alcanzar la condición de solar"*, es decir, completar la urbanización de un terreno, solo ocurre una vez, y a partir de ese momento *"el suelo es ya para siempre suelo urbano consolidado"*.

En consecuencia, no es admisible que el planeamiento continúe aplicando la categoría de suelo urbanizable sobre un terreno que ya ha sido plenamente urbanizado, edificado y dotado de servicios, pues ello supondría ignorar su verdadera situación jurídica y material.

Como ha advertido el propio Tribunal Supremo en la anterior sentencia, una vez cumplidos por los propietarios los deberes de urbanización y cesión, no puede exigírseles de nuevo dichas cargas bajo la apariencia de una *"urbanización inacabable"*, ya que ello vulneraría el principio de equidad en el reparto de beneficios y cargas.

Por todo lo expuesto, debe reconocerse que una parte sustancial del ámbito *"Mirador Norte"* reúne los requisitos legales para ser considerado suelo urbano consolidado, pese a que el documento de Avance del PGOU lo clasifica formalmente como suelo urbanizable.

Esta realidad jurídica obliga a que el nuevo PGOU adapte la clasificación del ámbito a la categoría que legalmente le corresponde, evitando así imponer nuevamente a los propietarios cargas y obligaciones urbanísticas (cesiones, costes de urbanización, etc.) que la normativa y la jurisprudencia excluyen de forma expresa para los suelos que ya han alcanzado la condición de consolidados.

### **2.1.2 Incumplimiento de los deberes urbanísticos por el promotor.**

Es cierto que en el ámbito “*Mirador Norte*”, en lo que respecta a la Unidad de Ejecución nº 2, se constata que el propietario- promotor no ha cumplido con todos los deberes urbanísticos establecidos en el Plan Parcial Z.U.O.P-12 “*Mirador Norte*”.

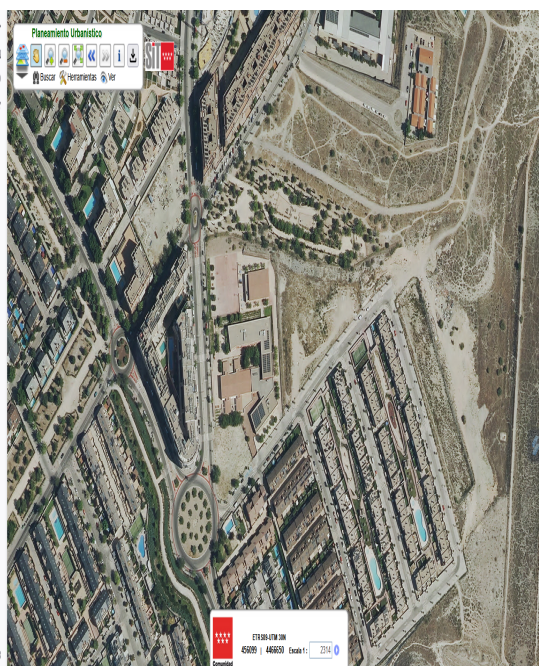
En la actualidad persisten deficiencias graves en el desarrollo del ámbito:

- Trama viaria incompleta, con calles proyectadas que no se han ejecutadas.
- Zonas verdes previstas en el Plan Parcial que no ha sido ejecutadas.
- Falta de cesión al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a equipamiento público.
- Redes de servicios básicos (saneamiento, alumbrado, pavimentación, etc.) sin ejecutar conforme a las determinaciones del Plan Parcial Z.U.O.P-12 “*Mirador Norte*” vigente.

Este incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del propietario-promotor constituye una vulneración grave de la legalidad urbanística, al dejar sin concluir la urbanización en los términos aprobados. En particular, las calles Pilar Bardem y Vicente Aranda permanecen incompletas y la conexión de la calle Bernardo Atxaga con la calle Pilar Bardem no se ha producido. Asimismo, no se han habilitado ni cedido las zonas verdes previstas en el Plan Parcial, ni se han materializado los equipamientos públicos conforme al mismo. Por ejemplo, la parcela que limita con el CEIP “*José Iturzaeta*” se encuentra vacante desde hace más de 10 años, sin que hasta la fecha se conozca qué equipamiento está previsto ejecutar.



**Imagen 10.** En color azul “equipamiento”



**Imagen 11.** Imagen actual

Igualmente, las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación carecen de la dotación efectiva de servicios urbanísticos básicos, tales como el acceso a las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento, alumbrado público, telecomunicaciones y pavimentación, lo que impide su utilización conforme a los usos y edificabilidades autorizados.

Estos incumplimientos del propietario- promotor han sido la causa determinante para que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid haya decidido incluir el ámbito "*Mirador Norte*" dentro del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), como suelo urbanizable.

A la fecha, se encuentra aún pendiente la ejecución completa de la sección de la Calle Pilar Bardem y la conexión prevista por el Plan Parcial con la Calle Bernardo Atxaga, además de otras dotaciones de zonas verdes y equipamientos.

**Imagen 10.** Memoria de Ordenación. Apartado 8.1.13

En el documento de Avance del PGOU, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid propone una reclasificación de los terrenos del ámbito "*Mirador Norte*", pasando de su actual clasificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable. En la práctica, esta modificación implica tratar todo el ámbito como un nuevo sector de suelo urbanizable no desarrollado, a pesar de que ya existe un Plan Parcial de ordenación en ejecución y, como se ha expuesto, la mayor parte de su superficie reúne ya las condiciones propias del suelo urbano consolidado.

Esta reclasificación no afronta los problemas urbanísticos existentes, sino que los pospone, trasladando su resolución a un desarrollo futuro incierto y, previsiblemente, muy dilatado en el tiempo. Ello se debe a que será necesario culminar todo el procedimiento de aprobación definitiva de la modificación del PGOU ahora iniciada, así como tramitar y aprobar los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. Solo entonces podría acometerse la ejecución completa del viario, la dotación íntegra de las zonas verdes y la materialización de los equipamientos públicos previstos, prolongando durante años las carencias que actualmente sufre el ámbito.

Además, esta medida beneficia de forma directa al propietario-promotor incumplidor, al permitirle aumentar el número de viviendas a ejecutar en el ámbito, como más adelante se detallará.

A la luz de lo expuesto, resulta evidente que la solución adecuada para solventar los problemas urbanísticos existentes en el ámbito del "*Mirador Norte*", recogidos en la Memoria de Ordenación del documento de Avance del PGOU, no es la reclasificación del suelo como urbanizable, sino la aplicación de los mecanismos de

ejecución forzosa previstos en la legislación para hacer cumplir al propietario-promotor el planeamiento vigente.

Pretender resolver la problemática mediante un cambio de clasificación supondría distorsionar la función del planeamiento y sentar un precedente indeseable: que la falta de cumplimiento de un promotor se “*normaliza*” alterando el planeamiento a posteriori, en lugar de exigir el cumplimiento de los compromisos ya adquiridos.

De hecho, la legislación vigente ofrece soluciones ante el incumplimiento grave del propietario promotor de los deberes urbanísticos. En particular, la LSCM y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU) prevén la sustitución del sistema de compensación (sistema de ejecución previsto en el Plan Parcial Z.U.O.P-12 “*Mirador Norte*”) por algunos de los sistemas de ejecución pública (cooperación, expropiación y ejecución forzosa) en caso de incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos que impida o dificulten la conculcasen de la ejecución con perjuicio grave para el interés público o para los intereses públicos.

En definitiva, el ordenamiento jurídico ofrece herramientas proporcionadas para solucionar los problemas urbanísticos del sector “*Mirador Norte*”, garantizando la ejecución íntegra del planeamiento vigente y la satisfacción del interés general, que no es otro que contar con barrios completamente urbanizados, con sus servicios y dotaciones en funcionamiento.

En contraste, la reclasificación propuesta en el Avance del PGOU está injustificado ya que no subsana los actuales problemas, sino que los dilata en el tiempo, lesionando con ello el interés de todos los vecinos del ámbito y premia al propietario- promotor incumplidor.

No existe, por tanto, causas de interés general que justifique la reclasificación del ámbito “*Mirador Norte*” como suelo urbanizable. Antes, al contrario, el interés público exige que se mantenga y ejecute el planeamiento vigente, utilizando la autoridad y los medios de ejecución forzosa que la ley confiere al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid para lograr que el propietario- promotor cumpla o, en su defecto, para sustituirlo en su cumplimiento.

## **2.2 REDUCCIÓN DEL NUMERO DE VIVIENDAS Y MANTENIMIENTO DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA PARA EL ÁMBITO “*MIRADOR NORTE*”**

**RESUMEN:** Debería reducirse la edificabilidad y el número de viviendas del ámbito “*Mirador Norte*”, manteniendo la tipología de vivienda unifamiliar.

### 2.2.1 Incongruencia de la nueva ordenación del ámbito “Mirador Norte” con los criterios orientadores del Avance del PGOU.

El Avance del PGOU plantea un modelo de ciudad sostenible, compacta, policéntrica y cohesionada, basado en la proximidad de la vivienda a equipamientos y zonas verdes, así como en la reducción de la dependencia del vehículo privado.

Se adopta el concepto de “ciudad de los 15 minutos”, caracterizado por barrios equilibrados, con diversidad de usos y un acceso próximo a los servicios básicos, lo que favorece la cohesión social, la eficiencia en la movilidad y una mayor calidad de vida urbana.

En definitiva, el Avance del PGOU persigue orientar el crecimiento urbano de manera racional, evitando la dispersión territorial y asegurando que las nuevas actuaciones se integren de forma armónica y sostenible en la trama urbana existente.

Debe señalarse que cualquier modificación del planeamiento urbanístico debe ser coherente y compatible con el interés público y con los objetivos estratégicos establecidos en la Memoria del PGOU, so pena de incurrir en desviación de poder.

La propuesta de nueva ordenación del ámbito “Mirador Norte” recogida en el Avance del PGOU entra en abierta contradicción con el modelo de ciudad definido en la Memoria de Ordenación, que propugna barrios equilibrados, integración armónica en la trama urbana y acceso próximo a los equipamientos y zonas verdes.

Según la documentación del Avance del PGOU y del Plan Parcial Z.U.O.P-12 “Mirador Norte”, permanecen pendientes de ejecución ocho parcelas residenciales, con una capacidad aproximada de 195 viviendas (155 unifamiliares y 40 colectivas). Sin embargo, la propuesta del Avance del PGOU concentra toda esta edificabilidad pendiente en una única parcela, previendo la construcción de, aproximadamente, 208 viviendas colectivas.

| VIVIENDAS NO EJECUTADAS |                              |                                  |              |                                        |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------------|
| PARCELA                 | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> ) | Nº VIVIENDAS | TIPO EDIFICACIÓN                       |
| 13                      | 9.021,00                     | 4.642,00                         | 40           | Colectivo > 110 m <sup>2</sup> /unidad |
| 14                      | 8.473,00                     | 4.495,00                         | 31           | Unifamiliar                            |
| 15                      | 8.372,00                     | 3.915,00                         | 27           | Unifamiliar                            |
| 16                      | 8.516,00                     | 4.060,00                         | 28           | Unifamiliar                            |
| 17                      | 11.148,00                    | 5.075,00                         | 35           | Unifamiliar                            |
| 26 (19, 22 y 23)        | 28.267,00                    | 8.560,00                         | 34           | Unifamiliar                            |
| TOTAL                   | 73.797,00                    | 30.747,00                        | 195          |                                        |

| VIVIENDAS PREVISTAS EN EL AVANCE DEL PGOU |                                 |                                     |              |                                        |
|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------------------------|
| PARCELA                                   | SUPERFICIE<br>(m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD<br>(m <sup>2</sup> ) | Nº VIVIENDAS | TIPO EDIFICACIÓN                       |
| 17                                        | 11.148,00                       | 24.136,00                           | 208          | Colectivo > 110 m <sup>2</sup> /unidad |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>11.148,00</b>                | <b>24.136,00</b>                    | <b>208</b>   |                                        |

El incremento en el número de viviendas no responde a una necesidad poblacional justificada, sino a la voluntad de aprovechar al máximo la edificabilidad lucrativa ámbito. De hecho, la propia ficha de gestión reconoce que la nueva ordenación *"reduce la superficie ocupada por la edificación, sin reducción del aprovechamiento urbanístico previsto"*, objetivo que se alcanza sustituyendo la tipología de vivienda unifamiliar por colectiva. Es decir, se concentra la misma edificabilidad en menos suelo, forzando una mayor densidad de vivienda.

Esta maniobra de ingeniería urbanística, aunque en teoría pueda liberar suelo para zonas verdes y equipamiento público, dista de ajustarse a criterios de sostenibilidad, cohesión territorial o mejora urbana proclamados en el documento del Avance del PGOU. En la práctica, concentrar un número tan elevado de viviendas, en un macroconjunto residencial de tipología colectiva, dentro de un ámbito caracterizado por la predominancia de vivienda unifamiliar, no favorece la integración del tejido urbano. Muy al contrario, genera un enclave residencial descompensado, carente de la diversidad tipológica y de usos que demanda el modelo de *"ciudad de los 15 minutos"*.

Los futuros residentes, al igual que los actuales, seguirán padeciendo déficits estructurales en materia de servicios y equipamientos, así como una elevada dependencia del vehículo privado para sus desplazamientos, lo que contradice de forma directa los objetivos estratégicos recogidos en el documento de Avance del PGOU.

Además, no debe olvidarse que el ámbito de *"Mirador Norte"* se localiza en el límite urbano, colindante con el Parque Regional del Sureste, un espacio natural protegido cuya preservación exige extremar la coherencia entre el planeamiento urbanístico y los principios de sostenibilidad ambiental. En este contexto, la aparente reducción de la superficie edificable, combinada con un incremento sustancial del número de viviendas, entra en contradicción con el modelo de ciudad sostenible proclamado en el propio Avance del PGOU.

Lejos de disminuir la presión urbanística, el Avance del PGOU propone aumentar la población a la periferia inmediata del Parque, lo que previsiblemente generará un aumento del tráfico rodado, habida cuenta de que el sector carece de un sistema consolidado y eficiente de transporte público. Actualmente, la zona ya presenta un elevado índice de saturación viaria, especialmente en las vías de acceso

principales. La ejecución de aproximadamente 208 nuevas viviendas agravará esta situación, ejerciendo una presión adicional sobre las infraestructuras existentes y dificultando la consecución de los objetivos de movilidad sostenible que la propia Administración municipal declara como estratégicos.

### **2.2.2 Dudoso aumento de las superficies de zonas verdes.**

El Avance del PGOU pretende justificar la nueva ordenación aduciendo dificultades técnicas en la ejecución del plan vigente, debidas a la *"topografía tan acusada"* del terreno, en concreto, en las parcelas 26 (19,22 y 23), 15 y 13. En respuesta, propone reducir la superficie ocupada por edificaciones y, como contrapartida, ampliar las zonas verdes del ámbito *"Mirador Norte"*, dando *"continuidad a las zonas verdes situadas al noroeste"*.

Sin embargo, esta supuesta ganancia ambiental resulta, cuando menos, ilusoria. En realidad, las áreas libres que se plantean como zonas verdes se localizan en la ladera norte y noroeste del ámbito, sobre terrenos con fuertes desniveles y pendientes acusadas, lo que limita gravemente su funcionalidad como parque urbano o espacio público de uso efectivo para la ciudadanía. Lejos de tratarse de espacios llanos y accesibles, se trata de superficies cuya urbanización y acondicionamiento para el ocio vecinal resultan técnicamente complejos y económicamente costosos.

En la actualidad, estos terrenos son edificables conforme al planeamiento vigente, pero presentan dificultades técnicas que encarecen notablemente cualquier actuación constructiva. La propuesta de su *"liberación"* como zona verde, más que responder a una verdadera estrategia de mejora ambiental, parece obedecer a un cálculo de viabilidad económica para concentrar la edificabilidad en otras parcelas de ejecución más sencilla y rentable.

Conviene recordar que la legislación urbanística requiere que las cesiones de zonas verdes sean adecuadas para el uso previsto (espacios libres practicables, accesibles y disfrutables). Ceder suelo residual en taludes o pendientes excesivas no satisface el estándar legal ni funcional de zona verde pública. En este caso, la *"continuidad"* de espacios verdes que se alega conseguir es meramente cartográfica, pero no materializa un verdadero espacio libre utilizable por los vecinos para el esparcimiento. Así, mientras sobre el papel se incrementaría la superficie de zonas verdes, en la realidad el ámbito seguiría sin disponer de un parque llano y accesible de calidad. Esta práctica de calificar como zonas verdes suelos impropios (impracticables) ha sido censurada tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, por constituir un fraude a los estándares urbanísticos mínimos.

La experiencia en otros desarrollos del municipio demuestra que, en ocasiones, los promotores ejecutan las viviendas sin culminar las dotaciones

previstas, especialmente las zonas verdes, lo que provoca un perjuicio directo para los vecinos y una merma de la calidad urbana y ambiental del sector.

Para evitar esta situación, se propone que el planeamiento establezca expresamente la obligación de que las zonas verdes se ejecuten de forma simultánea y coordinada con la construcción de las viviendas, de modo que su entrega y puesta en uso se produzca en el mismo momento en que se otorgue la licencia de primera ocupación de las edificaciones.

Asimismo, se solicita que, como condición previa al inicio de las obras, el promotor deposite avales o garantías financieras por el importe íntegro de la ejecución de dichas zonas verdes, de conformidad con lo previsto en la LSCM, de forma que se asegure su completa finalización, incluso en el caso de que la promoción inmobiliaria no se desarrollase en su totalidad.

Del mismo modo, se considera esencial que en la fase de redacción del proyecto de las zonas verdes se prevea la participación de los vecinos y futuros propietarios del ámbito, mediante procesos de consulta y recogida de propuestas, de manera que el diseño de estos espacios responda a las necesidades reales de la comunidad y contribuya a la integración social, ambiental y funcional del barrio.

### **2.2.3 Impacto ambiental negativo de la propuesta.**

Si bien el Avance del PGOU justifica la transformación del ámbito "*Mirador Norte*" afirmando que la sustitución de vivienda unifamiliar por colectiva permite reducir la superficie urbanizada y ampliar la red de infraestructura verde disponible. Sin embargo, esta aparente mejora ambiental es engañosa, pues omite considerar los efectos adversos derivados del aumento de población en un entorno tan sensible. Aunque se concentre la huella edificatoria, el salto de 195 a 208 viviendas implica más habitantes, más actividad y más emisiones contaminantes junto al Parque Regional.

Con un mayor número de residentes, es previsible un incremento del uso del vehículo privado, dada la localización periférica del sector y la demanda de movilidad hacia Madrid u otros centros de empleo. Esto acarreará mayor contaminación atmosférica local (emisión de NOx, partículas, CO<sub>2</sub>, etc.), justamente en el límite de un espacio natural protegido que ya soporta la influencia de infraestructuras viarias como la A-3. Igualmente, el tráfico adicional y la densificación producirán más ruido en la zona. Recordemos que muchas especies de fauna silvestre son muy sensibles a la perturbación acústica; en especial, la avifauna rupícola y esteparia presente en los cortados yesíferos y campiñas cercanas. La Memoria del Avance del PGOU reconoce expresamente la riqueza de dicha fauna, destacando la presencia de aves ligadas a cantiles, sotos y humedales (algunas tan emblemáticas como halcones

peregrinos, milanos negros, búhos reales, avutardas, entre otras) que motivó la inclusión de gran parte del término municipal en la Red Natura 2000 (ZEPA y ZEC). Este valioso patrimonio natural se vería amenazado por nuevos focos de ruido, luces nocturnas y tránsito humano en las inmediaciones de sus hábitats. La iluminación artificial proveniente de 208 viviendas y viarios asociados generará contaminación lumínica en un borde que hasta ahora era relativamente oscuro, alterando los ciclos biológicos de fauna nocturna. Del mismo modo, la mera presencia de una mayor cantidad de personas, con sus actividades de ocio, mascotas, etc., aumentará la perturbación sobre la fauna del Parque, especialmente durante épocas críticas (nidificación, cría).

Por otra parte, el Avance del PGOU parece ignorar que el riesgo de afección a los hábitats protegidos colindantes crecerá con una urbanización más intensa. Los cortados yesíferos del Jarama (declarados ZEPA "*Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares*") albergan especies estrictamente protegidas cuya conservación depende de minimizar las molestias humanas en el borde urbano. Igualmente, las lagunas y sotos fluviales del Parque (incluidas en la ZEC "*Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste*") funcionan como refugio de avifauna acuática e innumerables vertebrados, que pueden desplazarse o ver mermadas sus poblaciones si aumenta la presión antrópica. La Memoria de Información ambiental del Avance recoge la presencia de 1.400 especies de flora y fauna en Rivas, con más de 200 especies de aves, muchas asociadas precisamente a estos ecosistemas del sureste, y subraya que los espacios protegidos del Parque Regional presentan por lo general un "*estado de conservación bueno o muy bueno*" y altos valores ecológicos. Mantener ese estado exige no solo no ocupar físicamente dichos suelos, sino también evitar impactos indirectos derivados de urbanizaciones colindantes.

Además, en el ámbito del "*Mirador Norte*" se ubica el CEIP "*José Iturzaeta*", centro educativo que ya concentra una elevada afluencia de personas y vehículos en las horas punta de entrada y salida escolar. La construcción de 200 nuevas viviendas a apenas 300 metros del colegio provocaría un incremento significativo del tráfico rodado en su entorno inmediato, lo que hace imprescindible extremar las medidas de protección de la salud y del medio ambiente, especialmente mientras no se ejecute la conexión viaria entre la calle Bernardo Axtaga y la calle Pilar Bardem que permita desviar parte de dicho tráfico, al cual ya está prevista en el actual PGOU. Este previsible aumento de la circulación conllevaría, de forma inevitable, un incremento de la contaminación atmosférica y acústica en las inmediaciones del centro escolar, en contradicción con los objetivos de sostenibilidad, movilidad segura y protección de la calidad del aire establecidos en la LSCM, en el Real Decreto Legislativo 7/2015,

de 30 de octubre, así como en la Agenda Urbana Española y en los propios criterios orientadores del Documento de Avance del PGOU de Rivas Vaciamadrid.

Pese a la relevancia de esta circunstancia, el Documento de Avance no hace referencia alguna a la presencia del CEIP “José Iturzaeta” ni a los riesgos ambientales y de movilidad que la nueva ordenación puede generar para la comunidad escolar. Tampoco contempla medidas concretas para prevenir o mitigar estos impactos, lo que constituye una omisión relevante a la luz de los principios legales y estratégicos antes citados y cuestiona la coherencia de la propuesta con los compromisos municipales en materia de sostenibilidad y salud pública.

Resulta, por tanto, incoherente calificar de “*mejora ambiental*” una actuación que, en la práctica, intensifica la carga urbanística sobre el Parque Regional y sobre un Centro Educativo. Si bien la nueva ordenación propone dejar ciertas zonas verdes perimetrales (intransitables), estas funcionarían como una “*membrana muy delgada*” ante el notable incremento de población y actividad proyectado. Lejos de constituir una ganancia neta para el medio ambiente, el plan de construir 208 viviendas colectivas podría degradar la calidad ambiental del entorno. En comparación con la ordenación previa de 195 viviendas (más dispersas y de menor altura), la nueva propuesta supone más fuentes de contaminación difusa (aire, ruido, luz) y mayor riesgo de interferencia en las dinámicas ecológicas adyacentes.

Por todo ello, cabe afirmar que la supuesta compensación ambiental (reducir suelo ocupado a cambio de elevar la densidad) es una medida insuficiente, que no mitiga realmente el impacto global del desarrollo, sino que lo desplaza hacia otras dimensiones menos visibles, pero igualmente perjudiciales para el Parque Regional y el propio CEIP “José Iturzaeta”.

#### **2.2.4 Beneficio del propietario- promotor en detrimentos del interés general.**

Resulta especialmente preocupante que esta modificación puntual beneficia de forma directa los intereses del propietario- promotor del ámbito del “*Mirador Norte*”, el cual ha incumplido sus deberes urbanísticos, como se detalló en el apartado 2.1, en detrimento del interés general.

Al unificar la edificabilidad del ámbito en una sola parcela lucrativa, se simplifica la actuación urbanística a favor de quien ostente la promoción ya que desaparecen las complejidades de desarrollar en varias parcelas, concentrándose toda la edificabilidad en un único proyecto más rentable y fácil de gestionar. Esta concentración no solo facilita la operativa del promotor, sino que además se aumentan el número de viviendas vendibles respecto al planeamiento anterior, por lo que aumenta su beneficio potencial.

Debe señalarse que el cambio de tipología a vivienda colectiva implica, en la práctica, maximizar el aprovechamiento económico del suelo:

- Las viviendas en bloque permiten materializar más unidades por metro cuadrado construido (manteniendo la edificabilidad total).
- Agilizan la ejecución mediante obra única.

Así, donde antes se distribuían 155 unifamiliares (de construcción más lenta y fragmentada) ahora se propone un único conjunto edificatorio de 208 pisos, concentrando plusvalías. Esta operación, de carácter claramente especulativo, contradice la obligación de la Administración de impedir la especulación del suelo y de ordenar el territorio según las necesidades reales y el interés general, conforme al art. 20.1.a) del *Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*-

#### **2.2.5 Propuesta de reducción de viviendas y mejora de la integración con el Parque Regional del Sureste.**

Atendiendo a todos los argumentos expuestos, al objeto de asegurar un desarrollo urbanístico más sostenible e integrado en el entorno natural sugiero que se reduzca la edificabilidad y el número de viviendas previstas en el ámbito "*Mirador Norte*", que la tipología de vivienda sea la unifamiliar y la ampliación de la superficie de zonas verdes a terrenos transitables.

En primer lugar, la reducción de la edificabilidad y el número de viviendas en el ámbito "*Mirador Norte*" conllevaría una menor población y carga urbanística, lo que sería más acorde con la capacidad de las infraestructuras y servicios previstos, garantizando que el desarrollo no sobrepase un "*techo de capacidad de carga sostenible del territorio*" conforme a la LSCM.

En cuanto al predominio de la vivienda unifamiliar para el ámbito "*Mirador Norte*" señalar que, es una tipología más escalonada adaptada a la fuerte pendiente existente, sin necesidad de grandes desmontes o movimientos de tierra "*faraónicos*" que alterarían de forma drástica el perfil natural.

Asimismo, las edificaciones unifamiliares, de menor altura y volumetría, se integran mejor en el entorno visual, reduciendo el impacto paisajístico sobre el Parque Regional adyacente. Debe recordarse que el modelo territorial municipal propugna un desarrollo compacto y policéntrico, pero "*prestando especial atención a las situaciones urbanas de borde*" para su adecuado equilibrio e integración. En este sentido, resulta coherente que en un ámbito periférico y colindante con suelo protegido la edificabilidad se materialice en construcciones de menor densidad e intensidad, acordes con el carácter de transición urbano-rural de la zona. Esta

propuesta no contradice los objetivos de ciudad compacta, ya que al reducir la edificabilidad existirá una menor saturación constructiva y menor densidad poblacional.

La reducción de las viviendas conllevaría igualmente un descenso proporcional en el tráfico de vehículos generado y en las emisiones, alineándose mejor con los objetivos de calidad del aire y control del ruido que el municipio debe perseguir. Recordemos que el municipio de Rivas Vaciamadrid forma parte del Área de Protección Ambiental del Sureste, donde las actuaciones urbanísticas han de ser ejemplares en cuanto a sostenibilidad. Un sector menos denso podría diseñarse siguiendo criterios de urbanismo ecológico, con edificaciones de menor altura adaptadas a la topografía, orientación adecuada para minimizar iluminación hacia el Parque Regionall, viales internos pacificados y un diseño paisajístico que difumine el borde urbano (usando arbolado autóctono, barreras verdes, etc.). Todo ello incrementaría la integración paisajística del desarrollo, evitando el efecto muralla que tendrían varios bloques de pisos contiguos al espacio natural.

Como consecuencia de la reducción de la superficie construida y de la menor densidad propuesta, una proporción mayor del ámbito podrá destinarse a zonas verdes públicas y corredores ecológicos accesibles.

En Rivas Vaciamadrid a 26 de agosto de 2025.