



INFORME DE JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD (Art. 28)

Expte. de	Urbanismo N° 7/2019/70000
N° Reg.Gral	
Solicitante	
Asunto	Documentación para el Departamento de Contratación para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Arganda del Rey

En base a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se emite el siguiente informe:

Planeamiento urbanístico vigente en el municipio:

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG-99), fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno con fecha 14 de enero de 1999, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el suplemento al nº 82, con fecha 8 de abril de 1999. Esta revisión parte, para el ámbito del suelo industrial, de lo recogido anteriormente en la modificación puntual del Plan General aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo, el 24 de mayo de 1995 -publicada en el BOCM nº 163, de 11 de julio de 1995.

El citado acuerdo dejó aplazada la aprobación de este instrumento urbanístico en diferentes ámbitos: la UE-141; el Suelo No Urbanizable; el eje central del casco antiguo (solares con frente a la calle San Juan, plaza de la Constitución y calle Real) y colonia de la calle Oriente; el ámbito de protección definido en el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural de la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista; el catálogo de protección; el artículo 1.03.03.2 de las Normas Urbanísticas; y el Título 9, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas referidas al Suelo No Urbanizable.

Por lo anterior, en estos ámbitos es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG-85) aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de junio de 1985, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 273, con fecha 27 de agosto de 1985, lo que genera una problemática propia al tener que aplicar dos planes diferentes y redactados hace tantos años.

En cuanto a las previsiones tenidas en cuenta por el PG-99, cabe señalar que en su Introducción se aclara que *«Se trata de una verdadera revisión en cuanto se refiere al suelo no urbanizable y fundamentalmente al suelo urbano residencial, [...]»*. En este sentido, el aplazamiento de su aprobación en el ámbito del suelo no urbanizable ha impedido la revisión para esta clase de suelo.



Ayuntamiento de Arganda del Rey

Por otra parte, su desarrollo se ha visto limitado por la delimitación de numerosas unidades de ejecución -92- y de polígonos -16-, que ha producido resultados muy dispares en los diecinueve años transcurridos desde su aprobación. Por un lado, se pueden considerar desarrolladas urbanísticamente 30 unidades de ejecución -lo que supone un 33% del total- y 5 polígonos -un 31% del total-. Para los ámbitos pendientes de desarrollo, la situación resulta dispar, habiendo unidades de ejecución en las cuales no es necesario realizar casi ninguna actuación, frente a otras, en las cuales su desarrollo ha sido inviable por diferentes motivos: falta de interés económico; falta de acuerdo entre propietarios; imposición de cesiones obligatorias en un ámbito con alto grado de consolidación que hace inviable su obtención; etc.

En cuanto al documento en sí, su aplicación durante estos años ha permitido detectar errores, omisiones o definiciones de difícil interpretación o aplicación, que requieren una revisión completa para su aclaración, actualización y, si procede, corrección.

Relación del planeamiento municipal con otra normativa de aplicación:

Respecto a la declaración del Parque Regional del Sureste (en adelante PRSE), recogida en la Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, cabe señalar que el aplazamiento del PG-99 en el ámbito del Suelo No Urbanizable supone la aplicación -para esta clase de suelo- del PG-85, el cual no se encuentra adaptado a lo dispuesto por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (en adelante PORN) del PRSE, aprobado mediante el Decreto 27/1999, de 11 de febrero. Por ello, en aplicación del artículo 18.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, es necesario adaptar el Plan General a lo dispuesto en el PORN, en lo que resulte contradictorio.

A su vez, la Ley 7/2003, de 20 de marzo, que modifica la Ley 6/1994 anterior, incluye una nueva Zona dentro de la delimitación del PRSE, definida en su artículo 1º, como «Zona G: A ordenar por el planeamiento urbanístico.», por lo que este punto también queda pendiente para incluirse dentro del Plan General, afectando a una zona residencial y otra industrial dentro del municipio.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, entró en vigor el 27 de agosto de 2001, es decir, menos de tres años después de la entrada en vigor del PG-99.

El texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 1.b) fija como uno de sus objetivos el 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. En este



sentido, cabe destacar el cambio de estrategia urbanística que se viene produciendo, primando la regeneración urbana frente al crecimiento de nuevos desarrollos, aspecto que debe trasladarse al planeamiento municipal por ser éste el instrumento más cercano a la realidad que se pretende revitalizar.

A nivel edificatorio, hay que tener en cuenta la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico de la Edificación que la desarrolla. Este último documento introduce condiciones a la edificación en materias de seguridad estructural, en caso de incendio, de utilización y accesibilidad, de salubridad, protección frente al ruido y de ahorro de energía, que deben traducirse en directrices marcadas por el planeamiento general a fin de facilitar el cumplimiento de todas ellas.

En otros campos como el medioambiental o el de la regulación de actividades, se han producido avances normativos que no encuentran fácil acomodo dentro de lo dispuesto por el PG-99, al introducir los nuevos criterios sobre protección medioambiental, clasificación de las distintas actividades, etc. En este sentido, subrayar la importancia de incluir en todos los ámbitos medidas tendentes a paliar el cambio climático, y la contribución efectiva que puede aportar un buen diseño urbano con unas directrices y criterios claros en el campo de la edificación: su construcción, aislamiento, eficiencia energética, gestión integral, elección de soluciones más apropiadas para favorecer la filtración de aguas superficiales y evitar la reflexión calorífica,...

Por otra parte, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, obliga a las administraciones locales a publicar la información relevante relacionada con su funcionamiento. Así, se considera necesario actualizar la vigente revisión del Plan General para facilitar su publicación en los nuevos medios de comunicación que permiten una actualización rápida y un acceso fácil para el ciudadano.

Relación con el entorno físico:

La ya comentada delimitación del PRSE supone la aparición de un ámbito de interés medioambiental que requiere una adecuada protección normativa -ya prevista en el PORN-, pero también una puesta en valor desde el planeamiento municipal que no se ha producido hasta la fecha.

En materia de infraestructuras, cabe destacar que, a las ya ejecutadas en el momento de la aprobación del PG-99 -como son la autovía A-3 Madrid-Valencia y la prolongación de la línea 9 de METRO-, se han unido otras como la ejecución de la Radial R-3 -ya prevista en esas fechas- y la construcción del Hospital Universitario del Sureste, con su acceso desde la autovía en el Pk. 25. Estas infraestructuras



condicionan el medio físico, pero también influyen en los accesos, circulaciones y dotaciones que deben preverse, ordenarse y tener en cuenta desde la ordenación urbanística.

Otras actuaciones recogidas en la Memoria del PG-99 no se han llevado a cabo, como es la definición de una política general de intervención sobre los polígonos industriales preexistentes o la vía de circunvalación propuesta de forma paralela a la A-3. Por otra parte, algunas situaciones, detectadas por el PG-99, se han reproducido, como el agotamiento del suelo calificado para uso residencial de fácil desarrollo, lo que obliga a reconsiderar las medidas adoptadas y establecer nuevas líneas de actuación en consonancia con una adecuada regeneración urbana.

Del desarrollo urbanístico que ha experimentado el municipio cabe la reflexión sobre el modelo que introdujo el PG-99, con numerosas unidades de ejecución cuyo desarrollo dispar ha producido una realidad poco homogénea, concentrando dotaciones y equipamientos en determinadas zonas -al demandar infraestructuras como accesos, vías, aparcamientos, áreas estanciales,... acordes con el servicio que prestan y la población que los reciben- frente a zonas pendientes de desarrollo en las que no existe ese nivel de dotaciones e infraestructuras.

Otro de los aspectos importantes que debe abordar el Plan General, en coordinación con otros medios y agentes municipales, es la movilidad sostenible, muy vinculada al modelo de ciudad que se propone desde el planeamiento. Lo que se debe traducir en condiciones para nuevos viales o replanteamiento de los ya existentes, identificación de los focos de interés, dotación de aparcamientos, áreas peatonales, zonas comerciales, jerarquización de vías, sentidos de circulación, medios de transporte,...

Relación con factor demográfico:

Desde el punto de vista demográfico, en 1999 Arganda del Rey contaba -según el dato publicado por el INE- con 30.231 habitantes, siendo en la actualidad un total de 53.821 habitantes -según el último dato facilitado por esta misma fuente en 2017-, lo que supone un incremento de más del doble de la población en menos de veinte años.

Este crecimiento hace necesaria una profunda revisión de los planteamientos municipales en cuanto a equipamientos, viviendas, infraestructuras, espacios productivos y de servicios,... A este dato se le suman cambios de hábitos -debido al diferente origen de la nueva población en Arganda del Rey- y la aparición de nuevas tecnologías -que permiten otras formas de trabajar, disfrutar del ocio o relacionarse-, matices que deben plasmarse en la ordenación del municipio. Así, se considera urgente evaluar las dotaciones e infraestructuras conseguidas en aplicación del planeamiento actual, su adecuación a la realidad existente y a la demanda futura, pero también una reconsideración sobre el modelo de ciudad propuesto hasta ahora por el



PG-99, en el que se primaban los nuevos desarrollos frente a la regeneración urbana del casco antiguo.

En definitiva, se hace necesario revisar el PG-99 para atender a las demandas de una población que no es, ni en número ni en costumbres o necesidades, la que era en el momento de redactar la vigente Revisión del Plan General.

Relacionado con la población y su envejecimiento se encuentra la necesidad de garantizar la accesibilidad universal. Considerado su entorno físico y de comunicación, el municipio debe ordenarse y resultar accesible para todas las personas. En este sentido el actual PG-99 no tuvo en cuenta este aspecto, pese al fuerte condicionante que supone la orografía del municipio y las necesidades reales de su población. Por tanto, es necesario introducir directrices para afrontar esta materia, afectando desde la ordenación espacial hasta los criterios de diseño y elección de soluciones.

Este último punto está condicionado por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, así como por el resto de la normativa vigente y las buenas prácticas reconocidas.

Relación con las nuevas tecnologías:

Como ya se ha comentado, las nuevas tecnologías posibilitan otras formas de relación, no solo a nivel personal sino también laboral, como el teletrabajo, las videoconferencias, la tele-gestión,... En este sentido se requieren infraestructuras urbanas adaptadas a estas nuevas necesidades, así como normativas que favorezcan estas nuevas posibilidades.

Un ejemplo de esto lo constituyen las denominadas «Smart-cities» -ciudades inteligentes-, que permiten, gracias a las infraestructuras, la innovación y la tecnología, disminuir el consumo energético y reducir las emisiones de CO₂. Su implantación, dentro del entorno urbano, requiere prever dotaciones e infraestructuras que permitan la utilización de medios de transporte y vehículos eléctricos, instalación de paneles solares en edificios, uso de bicicletas y otros medios de transporte alternativos,...

Otro ejemplo es la proliferación de aplicaciones móviles que permiten obtener información en tiempo real desde cualquier ubicación, en este sentido, una revisión y actualización, no solo del contenido del Plan General, sino también de su formato, facilitarán el futuro desarrollo de estas aplicaciones que permita conocer «in situ» los datos y condicionantes urbanísticos de las fincas, permitiendo la optimización de los recursos municipales.



Ayuntamiento de Arganda del Rey

Conclusión:

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera suficientemente justificada la necesidad de llevar a cabo la revisión y actualización de la vigente revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada en 1999, que permita poner a disposición de la ciudadanía un documento único; integral; actualizado de acuerdo con la vigente normativa sectorial de aplicación; acorde con las directrices europeas, del Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid; y adaptada a las nuevas tecnologías, que recoja las necesidades actuales y futuras de su población, tanto a nivel de vivienda, trabajo, ocio, relación,... en un marco accesible y transparente, para cuya elaboración, desarrollo e implantación se cuente con la opinión y participación del ciudadano.

Todo lo cual se informa atendiendo a criterios exclusivamente técnicos, a los efectos oportunos, para su consideración por parte del Órgano municipal que tramita el expediente de referencia, de acuerdo con la legislación vigente de aplicación.

Arganda del Rey, a 9 de mayo de 2019