

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).**

**DOCUMENTO Nº 10: MEMORIA ABREVIADA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO
NORMATIVO.**

ÍNDICE

A)	RESUMEN EJECUTIVO.	5
B)	MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.	9
1.	INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.	9
2.	JUSTIFICACIÓN DE ADOPCIÓN DE MEMORIA ABREVIADA.	10
3.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO QUE SE CONSIDERA.	11
3.1.	Localización del ámbito de la propuesta.	11
3.2.	Objetivos del Plan Parcial.	13
3.3.	Alcance y contenido de la propuesta del plan parcial.	14
4.	MARCO LEGAL Y NORMATIVO.	15
5.	OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.	16
5.1.	Antecedentes.	16
5.2.	Necesidad y oportunidad de la redacción del plan parcial.	16
5.3.	Objetivos y fines.	17
6.	CONTENIDO. ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.	17
6.1.	Estructura y contenido.	17
6.2.	Análisis Jurídico.	20
6.3.	Descripción de la tramitación.	21
6.4.	Normas o instrumentos reguladores que quedan derogados.	22
7.	ANÁLISIS DE IMPACTOS.	22
7.1.	IMPACTO ECONÓMICO.	22
7.2.	IMPACTO PRESUPUESTARIO.	23
7.3.	ANÁLISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS.	23
7.4.	IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO O IDENTIDAD DE GÉNERO.	23
7.5.	IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA Y ADOLESCENCIA, Y DE FAMILIA.	27
7.6.	JUSTIFICACIÓN DE GARANTÍA DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL A NIVEL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	31
7.7.	OTROS IMPACTOS.	34

A) RESUMEN EJECUTIVO.

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO (MADRID)	<i>Fecha</i>	Noviembre, 2025
Título de la norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).		
Tipo de Memoria	Normal ☐ Abreviada ☒		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	La aprobación de las Normas Subsidiarias del municipio de Villa del Prado determina como ampliación urbana una corona de terrenos alrededor del núcleo urbano entre los cuales se delimita el sector S-02. Deviene por tanto de la exigencia de desarrollo del planeamiento de rango superior, las Normas Subsidiarias.		
Objetivos que se persiguen	Definición del marco del planeamiento de desarrollo para el efectivo desarrollo urbanístico del territorio delimitado por el sector S-02.		
Principales alternativas Consideradas	Se han considerado dos alternativas en el desarrollo del sector, aparte de la "alternativa cero". - Alternativa 1, deducida de los parámetros propios que determinan las Normas Subsidiarias (1997). - Alternativa 2, o Definitiva, que acompasa las determinaciones de las Normas Subsidiarias con la vigente situación legal y la normativa de protección territorial del entorno (ZEC de los ríos Alberche y Cofio).		

CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.
Estructura de la norma	- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. - ANEXOS A LA MEMORIA. - PLANOS DE INFORMACIÓN. - PLANOS DE ORDENACIÓN. - NORMAS URBANÍSTICAS. - ANEXOS NORMATIVOS. - ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS. - ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. - MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. - ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO. - MEMORIA ABREVIADA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO. - ESTUDIO DE RUIDO. - ESTUDIO DE TRÁFICO. - RESUMEN EJECUTIVO.
Informes recabados	Informes Recabados: - Dirección General de Carreteras. Consejería de Transportes e Infraestructuras. - Dirección General de Patrimonio Histórico. - Dirección General de Protección Ciudadana. - Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. - Dirección General del Medio Natural. - Confederación Hidrográfica del Tajo. - Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.
Trámite de audiencia	Con posterioridad a la aprobación inicial se realizó la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El documento en trámite ha incorporado las determinaciones que dimanar del Informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de 18 de diciembre de 2018. Posteriormente se ha sometido a otro periodo de información pública. El PPO ha incorporado las determinaciones de la D. Gral de Carreteras de la C.M. El PPO ha incorporado las determinaciones de la CHT. El PPO ha incorporado las determinaciones de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	El procedimiento se seguirá mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento para someterlo a información pública, habida cuenta las alteraciones introducidas, que suponen modificaciones sustanciales, y posterior remisión a la Comunidad de Madrid interesando su aprobación definitiva.	
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos adecuación normativa
	En relación con la competencia	☒ la norma no tiene efectos significativos ☐ la norma tiene efectos positivos sobre la competencia ☐ la norma tiene efectos negativos sobre la competencia
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☐ supone una reducción de cargas administrativas Cuantificación estimada: _____ ☐ incorpora nuevas cargas administrativas ☒ no afecta a las cargas administrativas
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma	
	☐ Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. ☐ Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales	☐ Implica un gasto. ☐ Implica un ingreso.

Igualdad e identidad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres, la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual	La norma tiene un impacto sobre la igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres, y sobre la identidad y expresión de género, garantizando la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual a las personas LGBTI	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐
Plan en relación con la infancia y adolescencia, y con la familia	La norma tiene un impacto en relación con la infancia y adolescencia, y con la familia.	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐
Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.	La norma se justifica y tiene un impacto	Negativo ☐ Nulo ☐ Positivo ☒
Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos.	
Otras consideraciones	No hay.	

B) MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El Análisis de Impacto Normativo es una herramienta para la mejora de la regulación, mediante la cual se sistematiza y ordena la información relevante para valorar el impacto de una iniciativa normativa con el fin de ayudar en el proceso de su aprobación.

Con el Análisis de Impacto Normativo, por tanto, se estructura la información necesaria para la valoración y toma de decisiones, y se ofrecen argumentos a favor de una propuesta normativa como opción más adecuada para afrontar una situación.

Por otra parte, el planeamiento urbanístico, los instrumentos que prevé la legislación urbanística, se han de considerar instrumentos normativos a todos los efectos.

El presente documento constituye la Memoria del análisis de impacto del planeamiento urbanístico que se considera, la propuesta urbanística de Plan Parcial de Ordenación del Sector S-02 "LA FLORIDA" de las Normas Subsidiarias de Villa del Prado (Madrid).

Su redacción viene motivada tanto por la legislación estatal como por la autonómica, en orden a evaluar y enervar el potencial impacto negativo del marco del planeamiento urbanístico, entendido este como instrumento regulador o reglamentario, la afección tanto a nivel formal como de contenido.

El planeamiento que se considera, el plan parcial de referencia, es un instrumento de desarrollo, de carácter meramente técnico, por el contrario de otros planeamientos (planes generales) que pueden incluir políticas activas y económicas en muchos aspectos.

El plan parcial es un instrumento de planeamiento de desarrollo, que define en detalle las determinaciones que le asigna el planeamiento que desarrolla, en este caso las Normas subsidiarias de Villa del Prado, técnicamente en los puros términos a que hace referencia los artículos 47 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en todo caso sin introducir condiciones medioambientales adversas, todo lo contrario.

No median otras condiciones que las propiamente asignadas por ley a la capacidad definidora de un plan parcial.

Toda vez que no se presentan impactos apreciables en alguno de los ámbitos en que se considera, se formula Memoria Abreviada.

2. JUSTIFICACIÓN DE ADOPCIÓN DE MEMORIA ABREVIADA.

Los motivos por los que no procede redactar una Memoria normal, y se opta por una abreviada se basan en la inapreciable incidencia de impacto económico del instrumento de planeamiento que se considera, el plan parcial, cuyo objeto es el de ordenar los espacios edificables y las redes dotacionales dentro del sector existente y delimitado por el planeamiento general constituido por las Normas Subsidiarias de Villa del Prado, como más adelante se señala, y se consideran inexistentes o inapreciables en otros ámbitos.

Por una parte, el plan parcial de ordenación, tiene unos objetivos puramente técnicos, de definición de la ordenación en detalle prevista por el planeamiento general, definición de alineaciones y rasantes, definición de la distribución del aprovechamiento urbanístico en las diferentes zonas en que se subdivide, delimitación de las redes públicas que servirán al ámbito, con una repercusión económico-financiera que va a incidir exclusivamente sobre los particulares promotores, en ningún caso a la Administración local, ni a ninguna otra.

Las propias determinaciones del Plan Parcial, de las que se deduce que cualquier carga económica derivada de la ejecución del planeamiento, la urbanización, la edificación, etc., recaerá sobre los particulares promotores, e incluso, con posterioridad a dicha ejecución, el mantenimiento del sector recaerá sobre los citados promotores, o futuros adquirentes de viviendas, constituidos en entidad urbanística de conservación. El Ayuntamiento no tendrá carga ninguna económica en este sentido.

Únicamente lo será a futuro en el mantenimiento del sector por constituirse en propietario patrimonial tras la cesión legal del 10% del aprovechamiento lucrativo, hasta que lo enajene o edifique y alquile.

No se deducen situaciones de impacto económico relevante por el simple desarrollo con respecto a la situación actual, puesto que, como ha quedado puesto de manifiesto en el Estudio de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial (DOCUMENTO Nº 7), el impacto económico, es muy pequeño en el contingente municipal, pero en todo caso positivo.

Del mismo modo se justifica la inexistente afección o impacto a otros ámbitos como la consideración al género o identidad de género, o a ámbitos como la infancia y adolescencia o la familia, simplemente de la consideración del objeto del Plan Parcial objeto del análisis de impacto.

En el oportuno apartado de esta Memoria abreviada se justifican estas afirmaciones.

3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO QUE SE CONSIDERA.

A los efectos señalados en el capítulo anterior, el planeamiento que aquí se considera es el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID), desarrollado sobre el citado ámbito delimitado en el marco del planeamiento general de dicho término municipal, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1997.

3.1. Localización del ámbito de la propuesta.

El terreno que ocupa el Sector S-02 “La Florida” en estudio, objeto del Plan Parcial de Ordenación, está ubicado dentro del ámbito del suelo apto para urbanizar, según queda reflejado en los planos de ordenación, se encuentra delimitado en el plano de Gestión del Suelo (P.2a) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y sometido a las determinaciones urbanísticas derivadas de lo indicado en plano de Ordenanzas en Suelo urbano (P.3a).

La superficie bruta total del sector asciende a 37.017,43 m². Esta superficie ha sido medida por procedimientos analíticos con asistencia de ordenador, a partir de datos topográficos tomados directamente sobre el terreno.

Dentro del ámbito del sector se encuentra un tramo del denominado camino del Cerro del Royo. El suelo ocupado por este vial es de propiedad pública, de naturaleza demanial, y se ha destinado a este fin desde tiempo atrás. Sin perjuicio de lo anterior, el presente proyecto contempla un notable ensanche del mencionado vial, de los actuales 7,35 m. de media hasta 25,00 m., a base de dedicar para este fin suelo de propiedad privada situado en el interior del propio sector. Análoga situación se produce con el terreno ocupado por el cauce del arroyo de la Fuentecilla, que penetra ligeramente en el vértice oeste de los terrenos objeto de proyecto y por el cauce del arroyo de Juanes, que igualmente atraviesa el ámbito en ordenación por las proximidades de su lindero norte. En ninguno de los casos, siguiendo las determinaciones de los organismos medioambientales responsables de esta clase de infraestructuras, se altera en el trazado ni las condiciones actuales de los respectivos tramos de cauce afectados, permaneciendo exactamente en el mismo estado actual y dotándoles de una zona de protección a ambos lados.

Estas tres áreas de terreno de propiedad pública (camino del Cerro del Royo y arroyos de la Fuentecilla y de Juanes), se incluyen en el ámbito territorial del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, pero no en la posterior compensación a realizar en su desarrollo, por no ser susceptibles de aprovechamiento lucrativo alguno, perteneciendo a suelo propio de redes de dotaciones del municipio o supramunicipales y quedando de propiedad y uso público, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 47.3 del Reglamento de Gestión.

El terreno que ocupa el sector de suelo apto para urbanizar S-02 en estudio, objeto y ámbito del Plan Parcial, tiene una planta cuya forma se aproxima a un paralelogramo, según figura en los planos de zonificación y planta del proyecto.

El ámbito del sector se encuentra limitado, al norte, con el vial de reparto existente denominado Avda. del Gurugú, que a su vez constituye el borde sur del Sector S-01 y las unidades de ejecución UE- 12 y UE-13 de las Normas Subsidiarias, actuaciones todas ellas desarrolladas hace años. El sector limita al este con parcelas edificadas con viviendas unifamiliares, que tienen acceso por la Avda. de Juan Carlos I (tramo de travesía de la carretera M-507). Al sur limita con suelo no urbanizable, incluido en el Polígono 26 del citado Catastro de Rústica. El lindero sur está formado por terrenos de la margen derecha de la carretera comarcal M-507, al otro lado de la misma se ha desarrollado el sector S-03 destinado a actividades de carácter económico, y desde la cual se realizará el acceso principal a la ordenación proyectada. Por último, el sector limita al oeste con parcelas de suelo no urbanizable, incluidas en el Polígono 26 del Catastro de Rústica del municipio.

La citada carretera M-507 constituye el eje viario de acceso principal al sector. El acceso principal al mismo se realizará a través de la intersección ya existente, en el punto kilométrico 28,680 de la carretera, por medio de una glorieta de nueva implantación, ejecutada por el Ayuntamiento de Villa del Prado, y que al día de la fecha se encuentra ejecutada y en servicio.

En la actualidad, el terreno a ordenar constituye una cuña no urbanizada, que limita por el norte, este y sur con el tejido urbano consolidado del término municipal de Villa del Prado, en el ámbito que ocupa, colindante con áreas plenamente desarrolladas, edificadas y habitadas en su práctica totalidad, algunas hace ya bastantes años. En realidad, se trata de un terreno que termina el remate de la zona oeste de la trama urbana de Villa del Prado constituyendo, el que nos ocupa, el único ámbito del suelo apto para urbanizar con uso característico residencial, de los delimitados por la última revisión de las Normas Subsidiarias del municipio, que aún no se ha desarrollado.

Gráficamente, el ámbito territorial es el que se expresa en la siguiente Figura

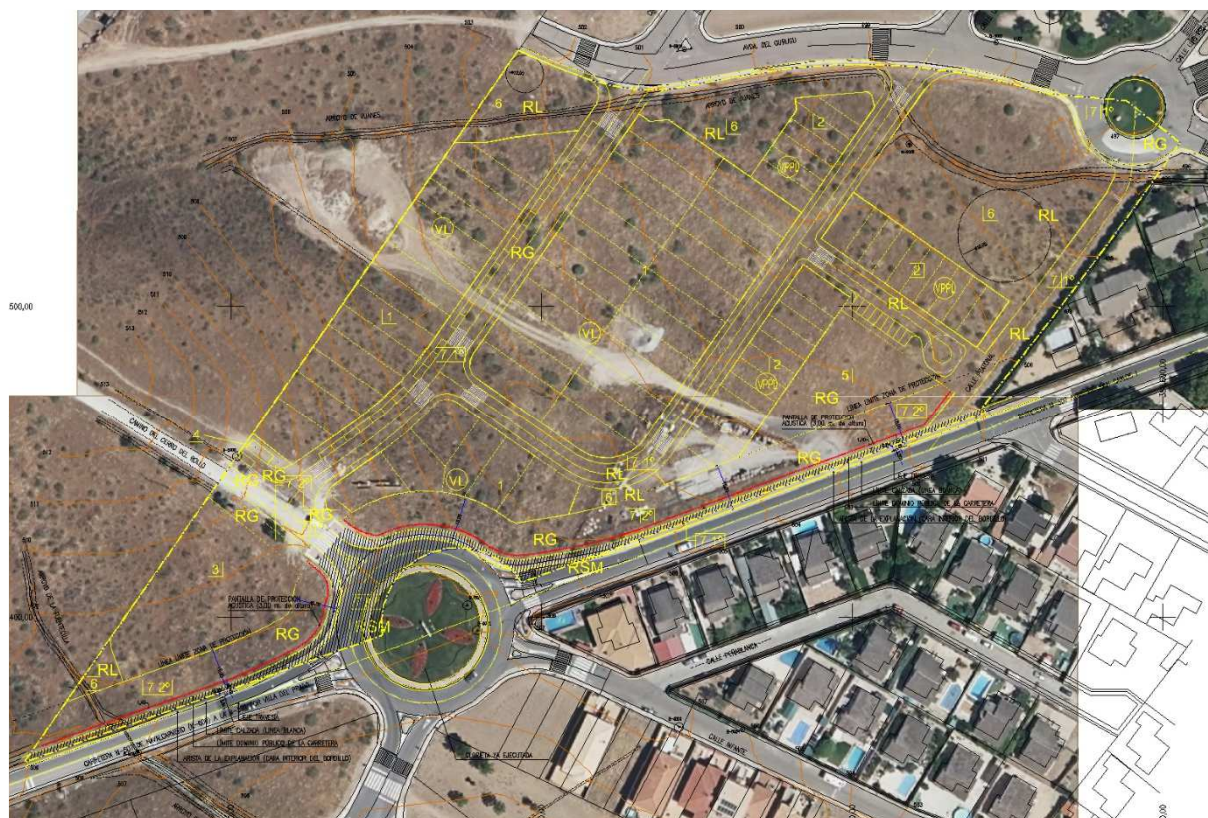


FIG. 1. ÁMBITO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-02 SOBRE FOTOPLANO (Fuente PNOA Iberpix y elaboración propia).

Es preciso señalar que el ámbito afecta exclusivamente a terrenos del término municipal de Villa del Prado, no quedando afectad ningún otro municipio.

3.2. Objetivos del Plan Parcial.

El objeto de este documento de Plan Parcial es la ordenación detallada del sector para su ulterior desarrollo en términos de urbanización y edificación, para incluir el contingente de suelo que representa en el ensanche urbano del núcleo de Villa del Prado, y que acogerá la demanda de vivienda que se considera en el instrumento de planeamiento general municipal, las Normas Subsidiarias.

Formalmente el citado objeto (objetivos del planeamiento) es el determinado en los artículos 47 al 49 de la Ley 9/2001, de 217 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Siendo un desarrollo técnico e instrumental de las Normas Subsidiarias, los objetivos del Plan Parcial se contraen a los determinados en el artículo 48 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- 1) Zonificación del ámbito del sector, delimitando las áreas que acogerán el aprovechamiento lucrativo como aquellas otras que definirán el sistema de

redes dotacionales públicas del sector.

- 2) Definición de alineaciones y rasantes oficiales, considerando la integración del sector dentro del entorno urbano circundante.
- 3) Definición, mediante ordenanzas y normas urbanísticas, de las condiciones que deberán cumplir las parcelas, patrimoniales y demaniales, para su ejecución material.
- 4) Se definirán con precisión las condiciones sobre edificación y sobre la capacidad de acogida de usos de cada parcela resultante de la ordenación, de forma que se pueda determinar el aprovechamiento urbanístico de cada una.
- 5) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- 6) Se establecerán las condiciones más convenientes para la gestión de la ejecución, señalando tanto la delimitación de unidades de ejecución que se entiendan convenientes como el sistema de ejecución correspondiente.
- 7) Definición de los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad en lo referente a las infraestructuras que han de servir al sector y suficiencia de las redes generales municipales, con su verificación técnica.
- 8) Redacción de un plan de alarma, evacuación y seguridad civil para el caso de supuestos de catástrofes.

En todo caso, estos objetivos se ajustarán al marco legal y normativo vigente, en especial al deducido de las consideraciones de protección territorial vigentes.

3.3. Alcance y contenido de la propuesta del plan parcial.

De todo lo dicho hasta el momento se deduce que el alcance de la propuesta de plan parcial de referencia es la mera ordenación de los diferentes ámbitos en que queda desagregado su ámbito territorial, sin otro objetivo.

El contenido es puramente técnico, definitorio de dichas determinaciones relacionadas en el punto anterior.

La desagregación del suelo es la que se reproduce en la siguiente figura.

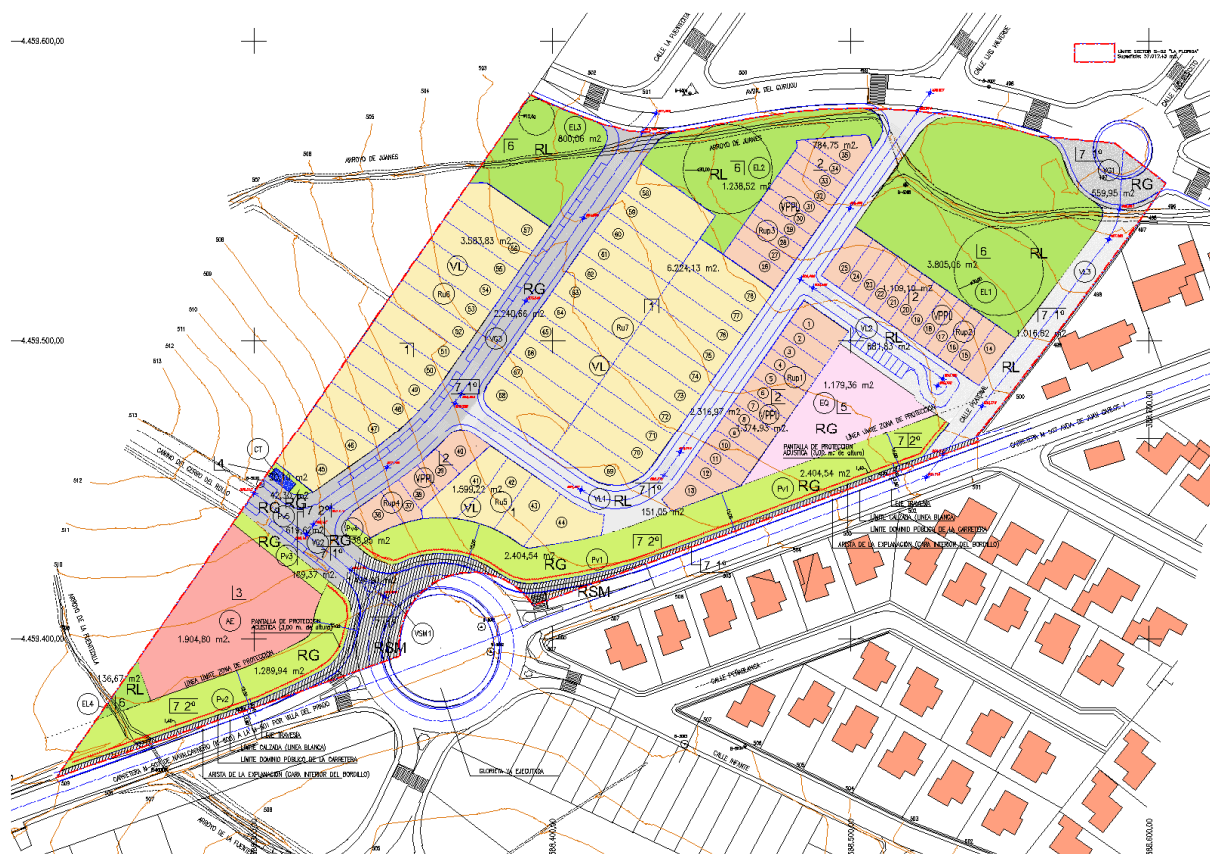


FIG.02. ZONIFICACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN PARCIAL. (Fuente: Elaboración propia).

4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO.

El marco legal normativo que determina la redacción del presente Documento es la que se relaciona a continuación:

- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno
- Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
- Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria del Análisis de Impacto normativo aprobada por Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

Lo anterior hay que unirlo a las Sentencias del Tribunal Supremo que equiparan al planeamiento urbanístico con normas de rango reglamentario, y de ahí la obligación de redactarlo.

5. OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

5.1. Antecedentes.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Villa del Prado, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 1.997, según Orden de 17 de diciembre de ese mismo año de su Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Las citadas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 309, el 30 de diciembre de 1.997.
- Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”

5.2. Necesidad y oportunidad de la redacción del plan parcial.

El presente Plan Parcial posibilita el desarrollo de uno de los dos ámbitos residenciales, que han de finalizar el remate de la zona noroeste de la trama urbana de Villa del Prado.

El Sector S-02 que nos ocupa, será el último ámbito del suelo apto para urbanizar, de los delimitados por las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, por lo que su ejecución remata el desarrollo de las citadas Normas.

En la actualidad Villa del Prado se encuentra necesitado de viviendas unifamiliares, existiendo una elevada demanda de ellas, como lo demuestra el hecho acontecido en las promociones de este tipo que se han realizado últimamente, en las que la adquisición de viviendas ha ido siempre por delante de su propia construcción, de manera que se han vendido en su totalidad, a veces, con anterioridad a ser ocupada la primera de ellas. Según información recibida de varios promotores de este tipo de viviendas en el municipio, una vez finalizadas sus últimas promociones, aún tenían numerosa demanda de ellas.

El hecho de tratarse de una promoción de viviendas unifamiliares favorece en gran medida la actuación, por acomodarse perfectamente este tipo de viviendas a los hábitos de vida de los habitantes de un medio rural, como es el caso de Villa del Prado.

Hemos expuesto situaciones generales, que aconsejan la oportunidad de redacción del Plan Parcial de Ordenación Urbana que nos ocupa.

5.3. Objetivos y fines.

Los objetivos del plan parcial son los que devienen de la legislación urbanística para este tipo de instrumentos: el desarrollo en detalle de las determinaciones del planeamiento general municipal, las Normas Subsidiarias de Villa del Prado.

Señalado como primer objetivo, el anterior citado, para posibilitar la ejecución de las determinaciones de las citadas Normas Subsidiarias, deviene de los objetivos de las mismas la de colaborar al contingente necesario de vivienda en el municipio.

El Plan Parcial no tiene otro objetivo ni finalidad.

6. CONTENIDO. ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

6.1. Estructura y contenido.

El documento técnico comprensivo Plan parcial del sector S-02 a que venimos haciendo referencia se desarrolla en los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

1. MEMORIA
 - 1.1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES. OBJETO.
 - 1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.
 - 1.3.- INFORMACIÓN BÁSICA OPERATIVA.
 - 1.3.1.- ÁMBITO TERRITORIAL.
 - 1.3.2.- ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS.
 - 1.3.3.- ACCESIBILIDAD AL SECTOR.
 - 1.3.4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.
 - 1.3.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 1.4.- JUSTIFICACIÓN.
 - 1.4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
 - 1.4.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.
 - 1.5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. SUPERFICIES Y VOLÚMENES.
 - 1.5.1.- CONDICIONANTES A CONSIDERAR.
 - 1.5.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 1.6. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.
 - 1.6.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
 - 1.6.2. CARGAS Y OBLIGACIONES INHERENTES AL SECTOR.
 - 1.6.3. ÁMBITO DE GESTIÓN Y SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.
 - 1.6.4. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN.
 - 1.6.5. DESARROLLO PREVISTO DE GESTIÓN.
 - 1.6.6. DESARROLLO PREVISTO DE EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS.
 - 1.7. OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.
 - 1.7.1. CONSIDERACIÓN SOBRE LA AFECCIÓN DEL DECRETO 26/2017 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

- 1.7.2. CONSIDERACIONES SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL SECTOR.
- 1.7.3. CONSIDERACIONES SOBRE LAS DETERMINACIONES DE LA CHT Y LA AFECCIÓN AL MEDIO HÍDRICO.
- 1.7.4. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID AL SECTOR.
- 1.7.5. CONSIDERACIONES SOBRE LAS CANALIZACIONES DE AGUA EXISTENTES.
- 1.7.6. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- 1.7.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO Y LOS REALES DECRETOS QUE LA DESARROLLAN.
- 1.7.8. DETERMINACIONES TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA.
- 1.7.9. DETERMINACIONES TENDENTES A REDUCIR EL RESPLANDOR LUMINOSO NOCTURNO.
- 1.8. ADECUACIÓN DEL PLAN AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
- 1.8.1. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN VILLA DEL PRADO.
- 1.8.2. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

DOCUMENTO Nº 2: ANEXOS A LA MEMORIA.

2. ANEXOS A LA MEMORIA.

A N E J O Nº 1: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A N E J O Nº 2: CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

A N E J O Nº 3: PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION.

A N E J O Nº 4: FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-02 "LA FLORIDA".

ANEJO Nº 5: ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.

A N E J O Nº 6: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE AGUA (AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO).

A N E J O Nº 7: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA (IBERDROLA, S.A.).

A N E J O Nº 8: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE TELEFONIA (TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.).

A N E J O Nº 9: INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO HISTORICO DE LA CONSEJERIA DE CULTURA Y DEPORTES (PATRIMONIO ARQUEOLOGICO).

A N E J O Nº 10: ESTUDIO ACUSTICO.

ANEJO Nº 11: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO.

ANEJO Nº 12: INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.

ANEJO Nº 13: PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS (Documentación Gráfica).

3. PLANOS (Documentación Gráfica).

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

3.1.1. SITUACIÓN. (Plano 01.)

3.1.2. CATASTRAL. (Plano 02.)

3.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. (Plano 03.)

3.1.4. TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL. (Plano 04.)

3.1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. (Plano 05.)

3.1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE (Plano 06.)

- 3.1.7. RELACIÓN CON EL ENTORNO. (Plano 07.)
- 3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN (PROYECTO).
 - 3.2.1. ZONIFICACIÓN EN EL TERRITORIO. (Plano 08.)
 - 3.2.2. ZONIFICACIÓN. (Plano 09.a.)
 - 3.2.3. PARCELACIÓN ORIENTATIVA SOBRE ZONIFICACIÓN. (Plano 09.b.)
 - 3.2.4. DETERMINACIONES Y LIMITACIONES QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN (Plano 09.c)
 - 3.2.5. ORDENACIÓN SOBRE FOTOPLANO. (Plano 9.d.)
 - 3.2.6. REDES PÚBLICAS DE CESIÓN. (Plano 10.)
 - 3.2.7. REPLANTEO. (Plano 11.)
 - 3.2.8. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES. (Plano 12.)
 - 3.2.9. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. (Plano 13.)
 - 3.2.10. RED VIARIA. SECCIONES TIPO. PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN. (Plano 14.)
 - 3.2.11. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS. (Plano 15.)
 - 3.2.12. DISTRIBUCIÓN DE AGUA. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 16.)
 - 3.2.13. SANEAMIENTO Y DRENAJE. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 17.)
 - 3.2.14. ALUMBRADO PÚBLICO. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 18.)
 - 3.2.15. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 19.)
 - 3.2.16. RED DE TELECOMUNICACIONES. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 20.)
 - 3.2.17. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL. (Plano 21.)
 - 3.2.18. RED VIARIA. BORDE DE CARRETERA M-507. (Plano 22).

DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).

- 4. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).
 - 4.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
 - 4.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.
 - 4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 4.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.
 - 4.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
 - 4.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.
 - 4.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
- ANEXOS NORMATIVOS
- ANEXO NORMATIVO Nº 1: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

DOCUMENTO Nº 5: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS.

- 5. PLAN DE ETAPAS.
 - 5.1. INTRODUCCIÓN.
 - 5.2. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. SISTEMA.
 - 5.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DEL PLAN PARCIAL.
 - 5.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.
 - 5.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO Nº 6: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

- 6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
 - 6.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.
 - 6.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.
 - 6.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS

COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

6.3.1. EVALUACION ECONOMICA.

6.3.2.- EVALUACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

6.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL SECTOR. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

6.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

6.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

DOCUMENTO Nº 7: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1. OBJETO.

7.2. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

7.3. DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN.

7.4. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN PARCIAL.

7.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LAS PREVISIONES NORMATIVAS.

7.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

7.7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN LA HACIENDA LOCAL.

7.8. CONCLUSIONES RESPECTO DEL IMPACTO PRODUCIDO POR EL DESARROLLO DEL SECTOR.

DOCUMENTO Nº 8: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR URBANIZABLE S-02 “LA FLORIDA” EN EL T.M. DE VILLA DEL PRADO (MADRID).

DOCUMENTO Nº 9: ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DE LOS ARROYOS DE JUANES Y DE LA FUENTECILLA EN EL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” EN VILLA DEL PRADO (MADRID).

DOCUMENTO Nº 10: MEMORIA ABREVIADA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” EN VILLA DEL PRADO (MADRID).

DOCUMENTO Nº 11: ESTUDIO DE RUIDO.

DOCUMENTO Nº 12: ESTUDIO DE TRÁFICO PARA DETERMINAR EL IMPACTO GENERADO Y ATRAIDO POR EL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” EN VILLA DEL PRADO (MADRID).

DOCUMENTO Nº 13: RESUMEN EJECUTIVO.

6.2. Análisis Jurídico.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los

términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la citada Ley del Suelo que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que **los sujetos privados pueden participar en su ejercicio**, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

No obstante, en este caso es el particular, competente para ello, quien propone y redacta el documento, siendo el Ayuntamiento el que impulsa y aprueba, mediando la necesaria información pública.

En todo caso, de conformidad con el planeamiento general municipal, como marco municipal de planeamiento urbanístico, y la legislación urbanística y territorial vigente.

6.3. Descripción de la tramitación.

El Plan Parcial tiene la siguiente tramitación administrativa:

- Aprobación Inicial del Plan Parcial por el Alcalde u órgano colegiado del Ayuntamiento en quien delegue.
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.
- Recogidas las alegaciones deducidas del periodo de información pública, así como los escritos de los organismos y entidades afectados, se procederá a redactar el informe de alegaciones.

- Aprobación provisional por el Ayuntamiento, incorporando las determinaciones que se deduzcan de las alegaciones y escritos presentados. Si las correcciones y modificaciones a que dieran lugar las alegaciones fueran sustanciales, el Ayuntamiento acordará un Nuevo periodo de información pública previo a la aprobación provisional.
- Una vez aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento se remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo interesando su aprobación definitiva.
- Aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

La ejecutividad y eficacia de la aprobación definitiva se alcanzará con las publicaciones en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid legalmente previstas.

6.4. Normas o instrumentos reguladores que quedan derogados.

Por el propio marco legal urbanístico a que quedan afectados los instrumentos de planeamiento, y sus modificaciones, la aprobación definitiva del Plan Parcial no deroga ni deja sin efecto a ningún instrumento de planeamiento.

No hay ningún otro instrumento de planeamiento ni norma de rango alguno que quede derogada.

7. ANÁLISIS DE IMPACTOS.

7.1. IMPACTO ECONÓMICO.

El objeto en sí mismo del plan Parcial de referencia no tiene impacto económico alguno para las Administraciones, o es muy limitado.

Del Estudio de Sostenibilidad Económica se deduce un saldo económico positivo para el Ayuntamiento de Villa del Prado, limitado por lo conservador del estudio, en el techo temporal considerado para la ejecución de la edificación (ver DOCUMENTO Nº 7 del Plan Parcial).

Su implementación, al margen de la urbanización y edificación que vaya a soportar, no requiere de inversión alguna por parte del Ayuntamiento o cualquier otra Administración, salvo la pura acción de tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución.

No implica desembolso económico alguno su aprobación y consolidación como

instrumento de planeamiento, habida cuenta que todos los gastos correrán a cargo de los Promotores, en un primer momento, y de la Junta de Compensación en su desarrollo efectivo.

7.2. IMPACTO PRESUPUESTARIO.

No tiene afección para ninguna Administración.

7.3. ANÁLISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS.

No tiene afección para ninguna Administración.

7.4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO O IDENTIDAD DE GÉNERO.

Hemos de recordar en primer lugar que el planeamiento que estamos considerando se justifica como desarrollo del Normas Subsidiarias de Villa del Prado, en un contexto totalmente regulado tanto en cuanto a uso como a aprovechamiento edificable.

Se deduce un mínimo margen para la disposición de la edificación lucrativa que permite el planeamiento ahora mismo, y ello derivado de los condicionantes que estructuran el sector: El viario estructurante que fracciona el sector en cuatro cuadrantes.

Las alternativas que permite el planeamiento de desarrollo son muy escasas, conformándose en la que determina el plan parcial, que se resume en la conformación de las manzanas lucrativas articuladas a través de las zonas verdes, y el equipamiento privado en la posición más próxima al núcleo urbano consolidado.

Lo dicho enmarca el análisis respecto de la perspectiva de identidad o expresión de género en un margen muy estrecho en orden a detectar el posible impacto, por lo que al desarrollo urbanístico se refiere.

Si entramos a analizar el impacto que puedan tener las determinaciones del Plan de Sectorización bajo las perspectivas de igualdad e identidad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres por una parte y la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación de las personas LGTBI, como instrumento de planeamiento urbanístico –con disposiciones reguladoras limitadas en este caso a lo señalado anteriormente- podemos abordar la cuestión desde dos aspectos: a) el aspecto puramente formal, considerando el léxico de su texto regulador; y b) desde el las propias disposiciones y determinaciones reguladoras como tal, el fondo regulado del propio Plan Parcial, las determinaciones que le

son propias.

Se trata de un plan urbanístico de desarrollo de las determinaciones del planeamiento marco, que es el constituido por las Normas Subsidiarias de Villa del Prado, y su objeto, como ya se ha puesto de manifiesto, no es otro que el de definir el desarrollo en detalle ya previsto las mismas que desarrolla.

7.4.1. Respetto de las cuestiones formales del Plan Parcial.

Consideramos aquí el Plan Parcial como documento en sí mismo, sobre su tratamiento textual y literal, sobre el léxico utilizado.

Se trata de un documento técnico, que se expresa en términos que nada tienen que ver con cuestiones relativas al género, y ello por la propia materia regulada, como se señala en el punto siguiente al considerar el objeto del propio instrumento urbanístico que se considera.

En todo caso, para los conceptos y el léxico utilizados, no se emplean términos que atenten en forma alguna contra la integridad de género, desde la perspectiva o identidad, siendo por tanto que no producen ningún impacto no deseado al respecto.

El texto normativo se presenta de forma técnica y neutra en lo que a determinaciones propias de género se refiere. No tiene efectos sobre la perspectiva de igualdad o identidad de género. No afecta a la igualdad de oportunidades ni es discriminatorio en relación con la orientación e identidad sexual, habida cuenta su carácter técnico.

7.4.2. Respetto de la materia regulada en el Plan Parcial.

De la lectura del documento de plan parcial, y principalmente de su parte normativa reguladora, se desprende sin que quepa duda ninguna que, por el contrario de otro tipo de planes urbanísticos de carácter general, conformadores de ordenación con criterios políticos y con otro objetivo de ordenación territorial (planes generales o territoriales), el instrumento urbanístico que aquí se considera tiene un único objetivo en su regulación cual es el de la determinación en detalle de las previsiones que formula el plan al que desarrolla pero sin margen de modificación de las mismas.

Respetto del viario, con una sección transversal importante, y con trazados sensiblemente rectos o de gran radio de curvatura, en materia de seguridad se dota de unos requerimientos de iluminación, pavimentaciones, etc., que proveerán de la seguridad necesaria para su tránsito peatonal nocturno.

Por lo que se refiere a las zonas verdes estanciales, sin perjuicio de que la fracción mayor proyectada se trató de forma lo más natural posible, lo que sí que se hace es dotar de unos recorridos perfectamente iluminados que garanticen la seguridad de su uso.

Se trata, pues, de un instrumento de planeamiento regulador únicamente del desarrollo para que pueda, con las garantías debidas, implementar la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal, soportado en la infraestructura existente que le rodea, y su integración en las tramas residenciales consolidadas por el Este y Sur del propio sector.

7.4.3. Identificación de elementos susceptibles de verse afectados por la nueva ordenación del Plan Parcial bajo la perspectiva de género.

Si consideramos ahora los factores que en planeamiento urbanístico pueden ser objeto de análisis en el planteamiento del urbanismo con perspectiva de género, se deduce que los mismos no son procedentes al caso.

Los elementos susceptibles de producir impacto del planeamiento se pueden enmarcar en dos aspectos globales fundamentales: a) gestión del tiempo/movilidad; y b) seguridad.

En la aplicación práctica de los mismos, y sin querer ser exhaustivo, los principales elementos generalmente aceptados a considerar en el análisis se exponen en la siguiente relación:

- 1) Consideraciones sobre la población, su crecimiento, desagregación por sexo, y proyecciones de crecimiento y evolución.
- 2) Consideraciones sobre factores económicos y sobre el mercado de trabajo.
- 3) Consideraciones sobre el trazado y diseño del viario.
- 4) Condiciones sobre el diseño y posición de los espacios libres y zonas verdes, su accesibilidad y relación con otros usos urbanísticos (residenciales, terciarios, productivos, etc.).
- 5) Condiciones sobre el diseño y posición de los equipamientos y dotaciones, su accesibilidad y relación con otros usos urbanísticos (residenciales, terciarios, productivos, etc.).
- 6) Determinaciones para el uso del espacio público en condiciones de seguridad.

Así pues, para el Plan Parcial que nos ocupa:

- No establece determinaciones relativas a la población, ni a su desagregación por razón de sexo.

- No establece determinaciones por lo que a factores económicos ni de mercado de trabajo en términos de planeamiento urbanístico.
- No establece ni proyecta nuevos espacios destinados a espacios libres ni zonas verdes estanciales salvo las previstas en el planeamiento general que desarrolla.
- No establece determinaciones de ordenación de nuevos espacios estanciales, limitándose a la regulación de estos espacios en los términos previstos en el planeamiento que desarrolla.
- La accesibilidad y seguridad de uso de los espacios libres quedan garantizados al tratarse de espacios de pequeño tamaño relativo, sin topografía movida, lo que determina visualizaciones del conjunto del espacio libre que garantizan seguridad en su uso.
- El nivel de alumbrado exterior proyectado para estas zonas permiten su uso en periodo nocturno sin que resulte situación de peligro.
- El nuevo viario que se proyecta tiene unas secciones transversales de generosa amplitud, con trazados sensiblemente rectos que los posicionarán sin riesgos para el tránsito peatonal.
- El nuevo viario que se proyecta con unos requerimientos en cuanto a iluminación nocturna que los posicionarán sin riesgos para el tránsito peatonal.

7.4.4. Valoración del impacto.

Como resumen de esto anterior, las propias determinaciones de planeamiento, que se concretan básicamente en las determinaciones en que se ha de producir la urbanización, la edificación permitida, y su uso, no inciden en forma alguna ni suponen un impacto negativo en cuanto a la perspectiva de género, considerada ésta en los términos a que hace referencia la legislación vigente en la materia.

No incorpora determinaciones discriminatorias por razón de género ni por razón de orientación e identidad sexual.

Al efecto se considera un **impacto nulo del planeamiento que se proyecta** en relación con las perspectivas de igualdad e identidad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres por una parte y la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación de las personas LGTBI.

7.4.5. Medidas previstas para prevenir y reducir los efectos del planeamiento bajo la perspectiva de género.

Se ha puesto de manifiesto en el punto anterior que el Plan de Parcial no tiene efectos reconocibles que produzcan impacto alguno en materia de perspectiva e identidad de género.

No obstante lo anterior, tanto a nivel formal del documento como en cuanto a las propias determinaciones normativas, se posiciona, por su propio contenido normativo, en lo estatuido en el artículo 4 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

7.5. IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA Y ADOLESCENCIA, Y DE FAMILIA.

De igual forma que en el capítulo anterior hemos de decir que el planeamiento que estamos considerando se justifica como desarrollo del Normas Subsidiarias de Villa del Prado, en un contexto totalmente regulado, cuyas únicas determinaciones son las definitorias de la ordenación del territorio del sector, definiendo alineaciones y rasantes, definición en detalle de las redes públicas de servicio al sector, y la distribución del aprovechamiento y condiciones en que se ha de materializar éste, sin ninguna otra capacidad regulatoria.

Se deduce un mínimo margen para la disposición de la edificación lucrativa que permite el planeamiento ahora mismo, y ello derivado de los condicionantes que estructuran el sector: El viario estructurante que fracciona el sector en cuatro cuadrantes.

Las alternativas que permite el planeamiento de desarrollo son muy escasas, conformándose en la que determina el plan parcial, que se resume en la conformación de las manzanas lucrativas articuladas a través de las zonas verdes, y el equipamiento privado en la posición más próxima al núcleo urbano consolidado.

Lo dicho enmarca el análisis respecto de la perspectiva de identidad o expresión de género en un margen muy estrecho en orden a detectar el posible impacto, por lo que al desarrollo urbanístico se refiere.

Si entramos a considerar el impacto que puedan tener las determinaciones del Plan Parcial bajo estas perspectivas, en la infancia y adolescencia, y en la familia, como planeamiento urbanístico –instrumento con disposiciones reguladoras limitadas en este caso a lo señalado anteriormente- podemos abordar la cuestión desde dos aspectos: a) el aspecto puramente formal, considerando el léxico de su texto regulador; y b) desde el las propias disposiciones y determinaciones reguladoras como tal, el fondo regulado del propio Plan Parcial, las determinaciones que le son propias.

Se trata de un plan urbanístico de desarrollo de las determinaciones del planeamiento marco, que es el constituido por las Normas Subsidiarias de Villa del Prado, y su objeto, como ya se ha puesto de manifiesto, no es otro que el de definir el desarrollo en detalle ya previsto en las mismas que desarrolla.

7.5.1. Respetto de las cuestiones formales del Plan Parcial.

Consideramos aquí el Plan Parcial como documento en sí mismo. Se trata de un documento técnico, que se expresa en términos que nada tienen que ver con cuestiones relativas a la infancia y/o adolescencia, ni con aspectos relativos a la familia, y ello por la propia materia regulada, como se señala en el punto siguiente al considerar el objeto del propio plan urbanístico que se considera.

En todo caso, para los conceptos y el léxico utilizados, tanto en la parte de la Memoria Informativa y Justificativa como en las Ordenanzas Reguladoras (Normas Urbanísticas), no se emplean términos ni expresiones que atenten en forma alguna contra la materia regulada, siendo por tanto que no producen ningún impacto no deseado al respecto.

El texto normativo se presenta de forma técnica y neutra en lo que a determinaciones propias en materia de familia, infancia y adolescencia se refiere.

7.5.2. Respetto de la materia regulada en el Plan Parcial.

De la lectura del Plan Parcial, y principalmente de su parte normativa reguladora, se desprende sin que quepa duda que, por el contrario de otro tipo de planes urbanísticos de carácter general y conformadores de ordenación con criterios políticos y con otro objetivo de ordenación territorial, el plan que aquí se considera tiene un único objetivo en su regulación cual es el de la regulación de los volúmenes edificables en las dos manzanas o lotes de terreno que se prevén para ello. Ya sea ha puesto de manifiesto anteriormente.

Respetto del viario, con una sección transversal importante, y con trazados sensiblemente rectos o de gran radio de curvatura, en materia de seguridad se dota de unos requerimientos de iluminación, pavimentaciones, etc., que proveerán de la seguridad necesaria para su tránsito peatonal nocturno.

Por lo que se refiere a las zonas verdes estanciales, sin perjuicio de que la fracción mayor proyectada se trató de forma lo más natural posible, lo que sí que se hace es dotar de unos recorridos perfectamente iluminados que garanticen la seguridad de su uso.

Se trata, pues, de un instrumento de planeamiento regulador únicamente del detalle del hecho edificable para poder compatibilizarlo en el territorio (de muy reducida extensión) con la infraestructura existente que le rodea, y su integración en las tramas residenciales consolidadas por el Este y Sur del propio sector.

7.5.3. Identificación de elementos susceptibles de verse afectados por la nueva ordenación del Plan Parcial bajo la perspectiva de infancia y adolescencia, y de la familia.

Si consideramos ahora los factores que en planeamiento urbanístico pueden ser objeto de análisis en el planteamiento del urbanismo con perspectiva de la infancia y adolescencia, y a familia, se deduce que los mismos no son procedentes al caso.

Los elementos susceptibles de producir impacto del planeamiento se pueden enmarcar en dos aspectos globales fundamentales: a) gestión del tiempo/movilidad; y b) seguridad.

En la aplicación práctica de los mismos, y sin querer ser exhaustivo, los principales elementos generalmente aceptados a considerar en el análisis se exponen en la siguiente relación:

- 1) Consideraciones sobre la población, su crecimiento y proyecciones de crecimiento y evolución.
- 2) Consideraciones sobre la infancia y adolescencia en relación con la pirámide de población.
- 3) Consideraciones sobre factores económicos y sobre el mercado de trabajo.
- 4) Condiciones sobre el diseño y posición de los espacios libres y zonas verdes, su accesibilidad y relación con otros usos urbanísticos (residenciales, terciarios, productivos, etc.).
- 5) Condiciones sobre el diseño y posición de los equipamientos y dotaciones, su accesibilidad y relación con otros usos urbanísticos (residenciales, terciarios, productivos, etc.).

Así pues, para el Plan Parcial que nos ocupa:

- No establece determinaciones relativas a la población, ni a su desagregación por razón de edad, composición familiar o determinaciones del mismo signo.
- Se proyecta un nuevos espacio destinado a equipamiento público, a desarrollar por el Ayuntamiento, no específico, que se desarrollará en condiciones de seguridad para la población infantil y adolescente, y familiar.

- No establece ni proyecta nuevos espacios destinados a espacios libres ni zonas verdes estanciales salvo las previstas en el planeamiento general que desarrolla.
- No establece determinaciones de ordenación de nuevos espacios estanciales, limitándose a la regulación de estos espacios en los términos previstos en el planeamiento que desarrolla.
- La accesibilidad y seguridad de uso de los espacios libres quedan garantizados al tratarse de espacios de pequeño tamaño relativo, sin topografía movida, lo que determina visualizaciones del conjunto del espacio libre que garantizan seguridad en su uso.
- El nivel de alumbrado exterior proyectado para estas zonas permiten su uso en periodo nocturno sin que resulte situación de peligro.
- El nuevo viario que se proyecta tiene unas secciones transversales de generosa amplitud, totalmente accesible, con trazados sensiblemente rectos que los posicionarán sin riesgos para el tránsito peatonal.
- El nuevo viario que se proyecta con unos requerimientos en cuanto a iluminación nocturna que los posicionarán sin riesgos para el tránsito peatonal.

7.5.4. Valoración del impacto.

Como resumen de esto anterior, las propias determinaciones de planeamiento, que se concretan básicamente en las determinaciones en que se ha de producir la urbanización, la edificación, y los usos permitidos, no inciden en forma alguna ni suponen un impacto negativo en cuanto a la infancia y adolescencia, ni en lo relativo a aspectos determinantes de la familia, considerada ésta en los términos a que hace referencia la legislación vigente en la materia que se considera.

Se considera que se produce un **impacto nulo del planeamiento que se proyecta** en relación con las perspectivas de infancia y adolescencia, y de la familia.

7.5.5. Medidas previstas para prevenir y reducir los efectos del planeamiento bajo la perspectiva la infancia y adolescencia, y sobre la familia.

Se ha puesto de manifiesto en el punto anterior que el Plan Parcial no tiene efectos reconocibles que produzcan impacto alguno en materia de infancia y adolescencia, y sobre la familia.

No obstante lo anterior, tanto a nivel formal del documento como en cuanto a las

propias determinaciones normativas, el Plan Parcial se posiciona totalmente neutro en relación con medidas activas al respecto.

7.6. JUSTIFICACIÓN DE GARANTÍA DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL A NIVEL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el marco del planeamiento urbanístico, cobra relevancia la adecuación de sus espacios a la accesibilidad universal.

Requiere que se justifique la adecuación del planeamiento que se promueve a las determinaciones de la legislación que lo enmarca.

En lo que continua, después de poner de manifiesto el citado marco legal, tanto de la Comunidad de Madrid como del Estado, se justifican todas y cada una de las determinaciones adoptadas en el proyecto de Plan Parcial, para terminar con la justificación de su adecuación.

7.6.1. Marco legal relativo a la accesibilidad universal.

El marco legal que determina las condiciones de accesibilidad universal en la Comunidad de Madrid es el constituido por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Esta Ley está desarrollada por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Por lo que se refiere a la legislación estatal, el marco básico está constituido por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y desarrollado a los efectos de esta justificación por el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Por último, y en desarrollo del Real Decreto antes citado, se publica y entra en vigor la Orden TMA/851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en la que se establecen las condiciones materiales en que se ha de desarrollar la urbanización para que sea completamente accesible, con cumplimiento de las determinaciones legales.

7.6.2. Elementos del plan analizados.

Los elementos de la ordenación urbanística que deben justificar su adecuación son los que se definen en el marco del planeamiento como espacios de dominio y uso público.

En el plan así se definen el viario, rodado y peatonal, los espacios libres y zonas verdes, y el equipamiento público.

El resto, el suelo lucrativo para los diferentes usos que se proyectan, deberán justificar en su momento, en los Proyectos que los desarrollen, las condiciones de accesibilidad a las instalaciones que en cada caso se proyecten.

No se proyectan espacios destinados a equipamiento público.

Por tanto, se centra la presente justificación en:

- i) El viario y aparcamiento en superficie, y
- ii) Los espacios libres y zonas verdes.

7.6.3. Justificación de la adecuación de las determinaciones adoptadas en el planeamiento al marco legal y reglamentario.

Se resumen a continuación las determinaciones que son de obligado cumplimiento para la consideración de espacio urbano accesible y libre de barreras arquitectónicas, para a continuación señalar la adecuación del Plan de Sectorización.

Se consideran integradas las determinaciones de todas las disposiciones legales y reglamentarias, tanto de nivel estatal como de la Comunidad de Madrid, considerándose las más restrictivas.

Respecto de la red viaria.

- i) Todas las fincas privadas y públicas tiene acceso desde la red viaria.
- ii) Todos los itinerarios por vía pública tiene el grado de adaptado o accesible, con un volumen de desarrollo continuo de 1,80 m de ancho por 2,20 m de alto.
- iii) Todos los recorridos accesibles se proyectan con una diferencia de altura respecto de la calzada para vehículos de 14 cm.
- iv) No existen resaltes ni escalones aislados en toda su extensión.
- v) Todo el mobiliario y señalización se disponen fuera del ancho del itinerario señalado en el punto anterior.

- vi) No se permiten salientes de ningún tipo, respecto de la alineación oficial que se encuentren a menos de 2,20 metros de la superficie terminada del itinerario.
- vii) La pendiente longitudinal nunca es mayor del 6% en cualquier recorrido.
- viii) La pendiente transversal se fija en el 2%.
- ix) Su encuentro y cruce con itinerarios de otros modos de transporte (al mismo o distinto nivel), se adecua en cuanto a sus componentes (pavimento, vados, rampas), a los pavimentos tacto-sensoriales recomendados por la normativa.
- x) Su trazado es paralelo y contiguo a las alineaciones oficiales.
- xi) Los pasos peatonales sobre las calzadas son parte, a todos los efectos de los itinerarios peatonales adaptados. Su ancho mínimo será el del vado que los limita y sus características de recorrido, señalización, iluminación, posición, tiempos de recorrido y encuentros con otros elementos son adecuados.
- xii) En todo su desarrollo se proyecta con un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- xiii) Las referencias a ejecución material se incorporarán a los Proyectos de Urbanización que desarrollen el planeamiento.

Respecto al aparcamiento en superficie anexo a la vía pública.

- xiv) Se reserva un número de plazas adaptadas equivalentes al 2% del total de plazas previstas anexas al viario para vehículos ligeros.
- xv) Tienen acceso directo desde el itinerario peatonal adaptado.
- xvi) Tienen las dimensiones de plaza y del área de acercamiento establecidas por la normativa.
- xvii) Las plazas reservadas estarán pintadas de color azul en su superficie y/o llevarán el pictograma universal de accesibilidad.
- xviii) El área de acercamiento está dotada de una señal vertical, que no representa obstáculo para la maniobra de acceso y bajada del vehículo, con el símbolo de accesibilidad y la leyenda "reservado a personas con movilidad reducida".

Respecto de las Zonas verdes de carácter estancial.

- xix) Se aplican las mismas condiciones que para el viario.
- xx) Deberán preverse áreas de descanso asociadas a los recorridos accesibles cada 50 metros.

De todo lo anterior se concluye con la total adecuación y adaptación del planeamiento proyectado al marco legal relativo a la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Se proyecta un sector totalmente accesible y sin limitaciones.

7.7. OTROS IMPACTOS.

No se consideran.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

Conforme:

Madrid, noviembre, 2025.

Por la **COMISIÓN GESTORA**:

Por el Equipo Redactor.

Fdo.: **Santos López Colón.**
Arquitecto y Urbanista.