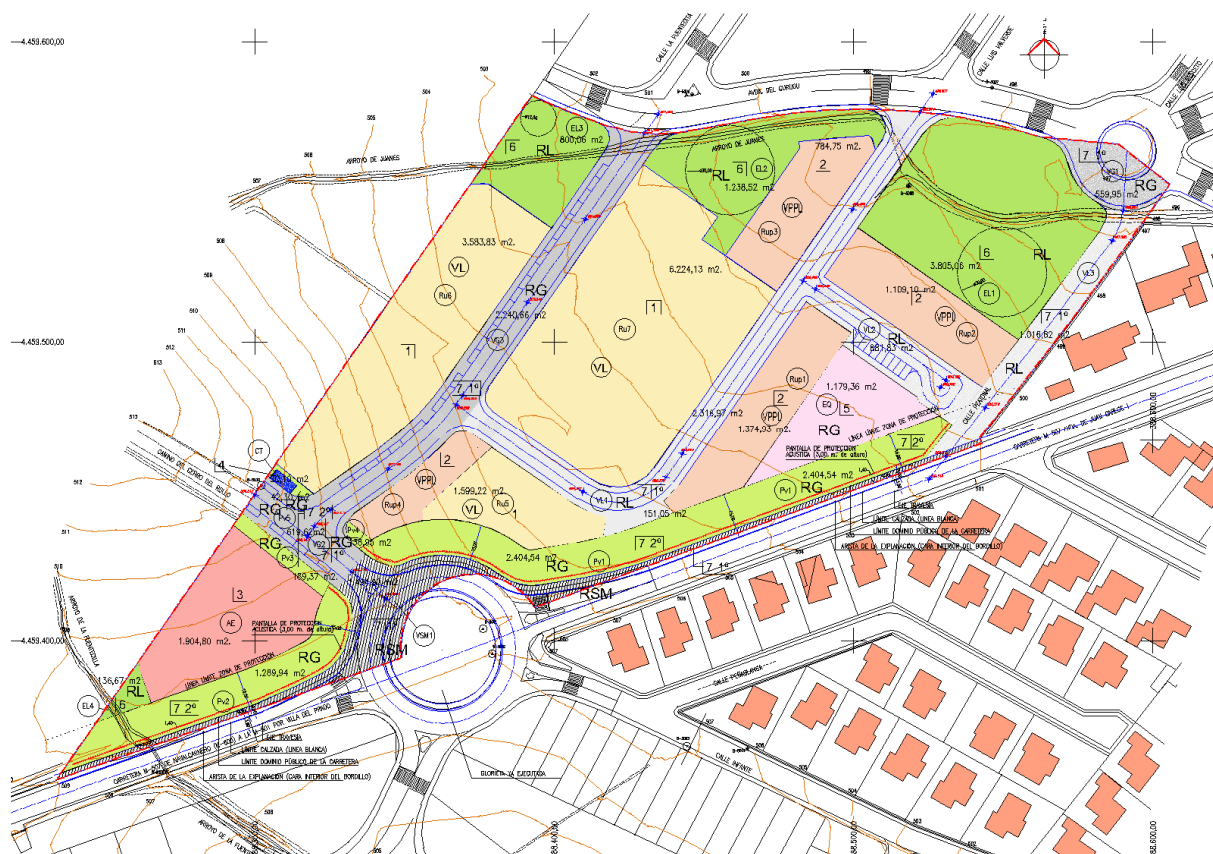




PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VI- LLA DEL PRADO (MADRID).

Promotor:
COMISIÓN GESTORA.

Técnico Redactor:
santos lópez colón, arquitecto y urbanista

Fecha:
Noviembre, 2025.

EL PRESENTE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL, Y SUS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ANEXOS, INCORPORA LAS OBSERVACIONES Y CORRECCIONES QUE SE PONEN DE MANIFIESTO EN LOS INFORMES JURÍDICO Y TÉCNICO-URBANÍSTICO DE LAS DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE FECHA ABRIL DE 2025.

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

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.....	9
---	---

1. MEMORIA	11
1.1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES. OBJETO.....	11
1.1.1. Introducción y antecedentes.....	11
1.1.2. Consideraciones generales.....	12
1.1.3. Objeto.....	14
1.1.4. Consideraciones finales.....	15
1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.....	15
1.3.- INFORMACIÓN BÁSICA OPERATIVA.....	16
1.3.1.- ÁMBITO TERRITORIAL.....	16
1.3.2.- ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	24
1.3.3.- ACCESIBILIDAD AL SECTOR.....	26
1.3.4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	27
1.3.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	28
1.4.- JUSTIFICACIÓN.....	31
1.4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.....	31
1.4.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	34
1.5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. SUPERFICIES Y VOLÚMENES.....	39
1.5.1.- CONDICIONANTES A CONSIDERAR.....	39
1.5.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	41
1.6. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	77
1.6.1. Sistema de actuación.....	77
1.6.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.....	78
1.6.3. Ámbito de gestión y sector de suelo urbanizable.....	78
1.6.4. Polígonos de ejecución.....	78
1.6.5. Desarrollo previsto de gestión.....	78
1.6.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de etapas.....	79
1.7. OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	79
1.7.1. Consideración sobre la afección del Decreto 26/2017 de la Comunidad de Madrid.....	80
1.7.2. Consideraciones sobre la accesibilidad universal en el sector.....	83
1.7.3. Consideraciones sobre las determinaciones de la CHT y la afección al medio hídrico.....	85
1.7.4. Afecciones de la legislación de carreteras de la Comunidad de Madrid al sector.....	88
1.7.5. Consideraciones sobre las canalizaciones de agua existentes.....	90
1.7.6. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de la Comunidad de Madrid.....	90
1.7.7. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.....	91
1.7.8. Determinaciones tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua.....	92
1.7.9. Determinaciones tendentes a reducir el resplandor luminoso nocturno.....	95

1.8.	ADECUACIÓN DEL PLAN AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	95
1.8.1.	Adecuación al planeamiento municipal vigente en Villa del Prado.	95
1.8.2.	Adecuación a la legislación urbanística vigente.....	102
DOCUMENTO Nº 2: ANEXOS A LA MEMORIA.....		115
2.	ANEXOS A LA MEMORIA.....	117
	A N E J O Nº 1: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.....	117
	A N E J O Nº 2: CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.....	120
	A.- JUSTIFICACIÓN.....	120
	B.- PROPIETARIOS AFECTADOS.....	120
	C.- COMPROMISOS.....	122
	D.- GARANTÍAS.....	122
	E.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	122
	F.- MEDIOS ECONÓMICOS.....	123
	A N E J O Nº 3: PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.....	124
	A N E J O Nº 4: FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-02 "LA FLORIDA".....	126
	ANEJO Nº 5: ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.....	128
	A N E J O Nº 6: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE AGUA (AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO).....	132
	A N E J O Nº 7: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (IBERDROLA, S.A.).....	133
	A N E J O Nº 8: VIABILIDAD DE IMPLANTACIÓN DE LA RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.....	134
	A N E J O Nº 9: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES (PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO).....	135
	A N E J O Nº 10: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO.....	136
	A N E J O Nº 11: INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.....	152
	A N E J O Nº 12: PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.....	153
	A N E J O Nº 13: ESCRITURAS PÚBLICAS DE SEGREGACIÓN Y CESIÓN DE SUELOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ROTONDA.....	156
	A N E J O Nº 14: INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO RELATIVO AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).....	157
	A N E J O Nº 15: INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 50.2 DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID).....	158
	A N E J O Nº 16: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID).....	159
DOCUMENTO Nº 3: PLANOS (Documentación Gráfica).....		160
3.	PLANOS (Documentación Gráfica).....	162

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	162
3.1.1. SITUACIÓN. (Plano I.01.)	162
3.1.2. CATASTRAL. (Plano I.02.).....	162
3.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. (Plano I.03.)	162
3.1.4. TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL. (Plano I.04.)	162
3.1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. (Plano I.05.)	162
3.1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE (Plano I.06.)	162
3.1.7. RELACIÓN CON EL ENTORNO. (Plano I.07.)	162
3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN (PROYECTO).	162
3.2.1. ZONIFICACIÓN EN EL TERRITORIO. (Plano P.08.)	162
3.2.2. ZONIFICACIÓN. (Plano P.09.a.)	162
3.2.3. PARCELACIÓN ORIENTATIVA SOBRE ZONIFICACIÓN. (Plano P.09.b.)	162
3.2.4. DETERMINACIONES Y LIMITACIONES QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN (Plano P.09.c)	162
3.2.5. ORDENACIÓN SOBRE FOTOPLANO. (Plano P.09.d.)	163
3.2.6. REDES PÚBLICAS DE CESIÓN. (Plano P.10.)	163
3.2.7. REPLANTEO. (Plano P.11.)	163
3.2.8. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES. (Plano P.12.)	163
3.2.9. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. (Plano P.13.)	163
3.2.10. RED VIARIA. SECCIONES TIPO. PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN. (Plano P.14.)	163
3.2.11. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS. (Plano P.15.).....	163
3.2.12. DISTRIBUCIÓN DE AGUA. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.16.)	163
3.2.13. SANEAMIENTO Y DRENAJE. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.17.)	163
3.2.14. ALUMBRADO PÚBLICO. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.18.)	163
3.2.15. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.19.).....	163
3.2.16. RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 20.)	163
3.2.17. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL. (Plano P.21.)	163
3.2.18. RED VIARIA. BORDE DE CARRETERA M-507. (Plano P.22).	163
 DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).....	164
 4. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).....	166
4.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	166
Artículo 1. Objeto, Naturaleza y Características.....	166
Artículo 2. Ámbito de aplicación.	167
Artículo 3. Vigencia.	167
Artículo 4. Efectos.	167
Artículo 5. Modificaciones del P.P.O.	168
Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial de Ordenación.	169
Artículo 7. Normas de Interpretación.....	169
Artículo 8. Afecciones y Normativa Complementaria.	170
4.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	173
Artículo 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.....	173
4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	177
Artículo 10. Calificación del suelo.....	177
Artículo 11. Sistemas o redes públicas supramunicipales, generales y locales.	178
Artículo 12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.	179
Artículo 13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.	179

Artículo 14. Coeficientes de homogeneización en el Plan Parcial.	181
4.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.	182
Artículo 15. Condiciones generales para su desarrollo.	182
Artículo 16. Planeamiento y proyectos de desarrollo.	182
Artículo 17. Proyecto de Reparcelación.	183
Artículo 18. Proyecto de Urbanización.	183
Artículo 19. Estudios de Detalle.	185
Artículo 20. Estudio o Proyecto de Parcelación.....	186
Artículo 21. Proyectos de Edificación.	187
Artículo 22. Condiciones de actuación y ejecución.	187
Artículo 23. Conservación de la urbanización.	190
Artículo 24. Derecho a edificar.	190
Artículo 25. Licencias.	191
Artículo 26. Caducidad y prórroga de las licencias.....	192
Artículo 27. Tipos de Licencias y Procedimientos.	193
4.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.	194
Artículo 28. Normativa de aplicación.	194
Artículo 29. Enlace con los servicios generales.	194
Artículo 30. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.	194
Artículo 31. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.....	195
Artículo 32. Condiciones de las obras de urbanización.....	195
4.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.	204
Artículo 33. Vinculación con las Normas Generales de los Usos y de la Edificación de las Normas Subsidiarias.	204
Artículo 34. Determinaciones específicas del plan parcial.	204
4.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	205
Artículo 35. Generalidades.	205
Artículo 36. Ordenanza de Zona 01.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE.	208
Artículo 37. Ordenanza de Zona 02.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO.	217
Artículo 38. Ordenanza de Zona 03.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	227
Artículo 39. Ordenanza de Zona 04.- INFRAESTRUCTURA (CT).	231
Artículo 40. Ordenanza de Zona 05.- EQUIPAMIENTO.	234
Artículo 41. Ordenanza de Zona 06.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	237
Artículo 42. Ordenanza de Zona 07.- RED VIARIA Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	241
Artículo 43. Medidas generales de protección del medio ambiente.	244
ANEXOS NORMATIVOS	254
ANEXO NORMATIVO Nº 1: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.	255
A) Normas para Proyectos De Urbanización. Consideraciones previas.....	256
B) Aplicación de las Normas que provienen del planeamiento general.....	256
C) Medidas a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial.	256
D) Determinaciones de ejecución de carácter previo a las obras de urbanización. ...	258
E) Determinaciones para las diferentes infraestructuras y obras de urbanización. ...	258
DOCUMENTO Nº 5: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS.	272
5. PLAN DE ETAPAS.	274
5.1. INTRODUCCIÓN.....	274
5.2. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. SISTEMA.....	275
5.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DEL PLAN PARCIAL.	276

5.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.....	279
5.4.1. Etapa única de desarrollo.	279
5.4.2. Descripción y contenido de la etapa.....	279
5.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.....	282
 DOCUMENTO Nº 6: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	283
 6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	285
6.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.	285
6.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.	287
6.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	288
6.3.1. EVALUACION ECONOMICA.	288
6.3.2.- EVALUACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	292
6.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL SECTOR. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	294
6.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.....	295
6.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.....	297
 DOCUMENTO Nº 7: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.	299
(EN DOCUMENTO APARTE)	300
 DOCUMENTO Nº 8: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTRO URBANIZABLE S-02 "LA FLORIDA" EN EL T.M. DE VILLA DEL PRADO (MADRID).....	301
(EN DOCUMENTO APARTE)	302
 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).	303
(EN DOCUMENTO APARTE)	304
 DOCUMENTO Nº 10: MEMORIA ABREVIADA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" EN VILLA DEL PRADO (MADRID).	305
(EN DOCUMENTO APARTE)	306
 DOCUMENTO Nº 11: ESTUDIO DE RUIDO.	307
(EN DOCUMENTO APARTE)	308
 DOCUMENTO Nº 12: ESTUDIO DE TRÁFICO PARA DETERMINAR EL IMPACTO GENERADO Y ATRAÍDO POR EL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" EN VILLA DEL PRADO (MADRID).	309
(EN DOCUMENTO APARTE)	310

DOCUMENTO N° 13: RESUMEN EJECUTIVO.....	312
13. RESUMEN EJECUTIVO.....	314
13.1. PLANEAMIENTO QUE SE TRATA. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.....	315
13.1.1. Planeamiento que se trata.	315
13.1.2. Ámbito de aplicación en que la ordenación proyectada altera la situación actual. 315	
13.2. ALCANCE DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	317
13.3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	322

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

1. MEMORIA

1.1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES. OBJETO.

1.1.1. Introducción y antecedentes.

El presente Plan Parcial de Ordenación se refiere a un lote de terreno, constituido por la totalidad del ámbito territorial del denominado Sector Urbanizable S-02 "La Florida", en el término municipal de Villa del Prado (Madrid), según la nomenclatura y delimitación contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

En efecto, en el orden urbanístico, el municipio de Villa del Prado se rige por lo dispuesto en la vigente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, revisión que fue aprobada definitivamente por el 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 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 309, el 30 de diciembre de 1.997, y en ellas se contemplaba el ámbito territorial objeto del presente proyecto como Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias han delimitado cuatro sectores de planeamiento en esta clase de suelo, como unidades básicas e indivisibles de ejecución y desarrollo. Tres de ellos se encuentran situados a los mismos bordes del área urbanizada en la actualidad, constitutiva del casco antiguo del municipio, y el cuarto bastante alejado del mismo. Para cada sector de suelo apto para urbanizar ahí delimitados, se establecen los criterios y características particulares con que deben redactarse los necesarios Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, cuya redacción habrá de ser previa a su desarrollo.

En general, los sectores de suelo apto para urbanizar que se han delimitado no disponen de una elevada extensión superficial, pero si suficiente para poderlos desarrollar en adecuadas condiciones de equidistribución de beneficios y cargas, y que su urbanización resulte racional y razonablemente económica. La experiencia del municipio ha demostrado sobradamente a lo largo de los últimos años, que actuaciones con superior extensión no tienen ninguna posibilidad de resultar desarrolladas, a pesar de encontrarse con calificación para ello, debido a los hábitos y peculiar idiosincrasia de los residentes en la zona y los propietarios de suelo sin urbanizar.

De acuerdo con la citada revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento y demás normativa urbanística de aplicación, para el desarrollo de cualquier sector de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable), se requiere la previa redacción y aprobación, entre otros documentos, de un Plan Parcial de ordenación que, en el caso que nos ocupa, se concreta en el presente proyecto.

Constituyen, por lo tanto, un claro antecedente del presente Plan Parcial de ordenación, las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado, por las cuales el ámbito territorial de los terrenos en estudio se encuentra clasificado como suelo apto para urbanizar, con un uso característico lucrativo residencial. Este Plan Parcial de Ordenación se redacta con el objeto de establecer la zonificación y alineaciones, determinar las condiciones de edificación y uso, y definir las rasantes oficiales a observar en el mismo.

Se redactó en abril del año 2004 un Plan Parcial relativo a este mismo sector de ordenación, que fue presentado en el Ayuntamiento de Villa del Prado para su eventual aprobación inicial y posterior tramitación. En el curso de esta tramitación se produjeron informes sectoriales de la Dirección General de Evaluación Ambiental, Dirección General del Suelo, Dirección General de Carreteras y Confederación Hidrográfica del Tago, de los que se derivó la necesidad de introducir modificaciones al Plan Parcial redactado.

Por último, se remitió en mayo de 2021 a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en la materia, una nueva redacción del Plan Parcial para su aprobación definitiva, dando cumplimiento a los anteriores informes citados.

De la misma se deriva la resolución del Director General de Urbanismo de 25 de agosto de 2021, de devolución del Plan Parcial al Ayuntamiento para que subsane y complete el expediente del mismo con base en los informes técnico y jurídico en que se basa dicha resolución, dando lugar a la redacción del presente documento que ya recoge las determinaciones de los citados informes.

1.1.2. Consideraciones generales.

El ámbito territorial objeto del presente documento, está situado en el borde oeste del casco urbano del municipio Villa del Prado, en particular en la zona conocida como "Arroyo Juanes", ocupando una extensión superficial de 37.017,43 m². A su vez, el casco urbano se encuentra muy aproximadamente en el centro geométrico del término municipal, que presenta una forma próxima a un círculo con centro en la Plaza Mayor.

La ordenación contenida en el Plan Parcial de Ordenación propone una trama viaria jerarquizada, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias municipales.

Sin perjuicio de lo anterior, la red viaria propuesta no coincide plenamente con la indicada en las Normas Subsidiarias del municipio, debido a que la denominada calle "A" de las de nueva implantación se define como peatonal sin acceder a la carretera M-507, de acuerdo con lo exigido con la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, al objeto de dar cumplimiento a lo determinado por el vigente Reglamento de la Ley de Carreteras, en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Resolución de 3 de mayo de 2002 de la anterior Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo).

La trama viaria propuesta delimita cuatro manzanas aptas para su posterior edificación residencial, como uso característico contemplado en el ámbito, además de las construcciones que pudieran levantarse en la parcela destinada a cesión para establecimiento de equipamientos públicos municipales.

Además, el Plan Parcial delimita una manzana/parcela edificable más, para usos de actividades económicas de titularidad privada, compatible con el característico residencial del sector antes indicado.

Al margen de lo anterior, se delimita una parcela para alojamiento de un centro de transformación, preciso para el servicio exclusivo de energía eléctrica a las futuras edificaciones, a implantar en las manzanas resultantes aptas para ello, al objeto de no perjudicar ninguno de los lotes de terreno lucrativos o de cesión. En cualquier caso, dada la tipología edificatoria autorizada en el sector, la ubicación del centro de transformación no tendrá una influencia decisiva sobre el planteamiento futuro de la edificación. Sin perjuicio de lo anterior, el suelo para implantación del centro de transformación se ha ubicado en espacios de propiedad privada, sin merma alguna de las superficies de cesión, que se reservará la futura Junta de Compensación para ceder directamente a la Compañía suministradora de energía eléctrica.

En los planos P.9.a. y siguientes de los incluidos en la documentación gráfica contenida en el presente Plan Parcial de Ordenación, se indica la ordenación y zonificación propuestas en el Sector S-02 en estudio, con expresión y delimitación de la red viaria, así como los espacios de cesión para dotaciones y equipamientos, las manzanas y parcelas edificables resultantes y sus respectivos parámetros de aprovechamiento urbanístico.

Por lo demás, el proyecto se redacta de acuerdo con las directrices y la normativa recibidas por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado y demás disposiciones legales vigentes y aplicables al efecto.

También se han tenido en cuenta las normas particulares, impuestas por las diferentes compañías que han de proporcionar servicio a la nueva ordenación, o que pueden verse afectadas por su desarrollo (Iberdrola y Canal de Isabel II).

Salvo las ya citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, no existen, o al menos al técnico que suscribe no le consta, otros antecedentes técnicos relativos a los terrenos objeto del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Por otra parte, habida cuenta que la totalidad del término municipal, y por ende el sector que consideramos, está dentro del ámbito territorial que determina el 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”, a las determinaciones de éste estará sujeto el desarrollo urbanístico que contemplamos.

El plan parcial se completa documentalmente con los documentos que son igualmente exigibles en la tramitación urbanística, como son los Informes de Impacto Normativo (de

género, de identidad de género, de familia y de infancia y juventud), la memoria de sostenibilidad económica, y la justificación de la accesibilidad universal.

1.1.3. Objeto.

Es por tanto el objeto de este documento de Plan Parcial, la ordenación detallada del Sector-02 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 pueden contraer 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 definen 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 localizan 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 establecen 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.

1.1.4. Consideraciones finales.

Con ser el presente documento una fase más del procedimiento administrativo del plan parcial, es preciso señalar que, sin perjuicio del Informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de 18 de diciembre de 2018 que es el principal que lo motiva, la presente redacción del Plan Parcial ha revisado y actualizado la adecuación del Plan Parcial a la legislación y normativa de todo orden que desde la aprobación inicial del Plan Parcial, en 2011, se ha ido sucediendo en el marco de la legislación del territorio.

Sin perjuicio de que la ordenación sea básicamente la misma que la aprobada inicialmente, no se oculta la total revisión de sus determinaciones para el mejor ajuste de las mismas al soporte legal de aplicación.

Será objeto de consideración por el Ayuntamiento la necesidad de su sometimiento a nueva información pública si así lo considera para una mayor seguridad jurídica.

1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES.

El Artículo 47, Apartado 1, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica que *“El Plan Parcial desarrolla el Plan general [Normas Subsidiarias de Planeamiento] o el Plan de Sectorización, para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable”*.

El Apartado 3 de ese mismo Artículo 47, determina que *“El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y justificadamente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo de la C.M. determina que *b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado*.

El Reglamento de Planeamiento, en su Capítulo 5º, Artículo 43, Apartado 1.a, determina que los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, *“en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar las Normas Subsidiarias de Planeamiento mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial”*. Igualmente en su Capítulo 5º, Artículo 43, Apartado 4, determina que *“El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, a través de Planes Parciales, se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquellas declaren aptas para la urbanización,”*. En este caso, tal y como ya indicamos al principio, la clasificación de los terrenos como tal se refleja en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, con lo cual podemos referirnos a ellos como un sector de suelo urbanizable programado, incluido dentro del planeamiento municipal vigente.

Además, en el Artículo 43, Apartado 2. del mismo Reglamento de Planeamiento, se determina que *“Cuando desarrollen las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento”*.

En el marco de las anteriores determinaciones, se redacta este Plan Parcial, que se ajustará a lo dispuesto en el citado marco normativo, complementado por el que dimana del Estado, constituido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se estará también al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fecha 26 de junio de 1.992, Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, (en su articulado no declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo).

En particular, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV, “Planeamiento de Desarrollo”, Sección 1ª “Planes Parciales”, en sus Artículos 47 a 49 ambos incluidos, de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se refieren respectivamente a la función, contenido sustantivo y documentación que se ha de incorporar al formalizar la documentación de los Planes Parciales de Ordenación Urbana.

1.3.- INFORMACIÓN BÁSICA OPERATIVA.

1.3.1.- ÁMBITO TERRITORIAL.

1.3.1.1.- Delimitación y superficie.

El terreno que ocupa el Sector-02 “La Florida” en estudio, objeto del presente Plan Parcial de ordenación, está ubicado dentro del ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable), según queda reflejado en el plano de Clasificación del Suelo (P.9a), 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). Los terrenos constitutivos del Sector S-02 en estudio, no presentan en la actualidad división física (cerramiento) en ninguno de sus linderos, salvo el este, que está constituido por el muro de cerramiento de las parcelas unifamiliares edificadas, existentes en ese lugar y con las que limita.

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. La referida extensión no coincide exactamente

con la indicada en la Ficha de Desarrollo del Sector, incluida en las Normas Subsidiarias del municipio, que indicaba 35.395,00 m²., pero si está muy próxima a ello, existiendo únicamente una diferencia del 4,60%, en todo caso despreciable a los efectos que se consideran.

No obstante esto anterior, se significa muy expresamente lo que determina el artículo 9.7. de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias: *La superficie bruta del sector, señalada en su ficha correspondiente, deberá entenderse como medida aproximada. Su dimensión definitiva será la cuantificada al realizar una medición directamente sobre el terreno, de acuerdo con la delimitación de su ámbito territorial establecida en los correspondientes planos de ordenación y gestión, realizados a escala 1:2.000 y 1/5.000, incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.*

Es el caso que nos ocupa. No existe ninguna duda en cuanto a la superficie real del terreno, pues el método de medición que se ha adoptado no admite error de ningún tipo, al cerrarse en todos los casos los itinerarios topográficos. En el plano I.4. de los contenidos en la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación, e incluido en los planos correspondientes a Información, se indican los límites actuales que han servido de base para realizar la medición de la superficie real del sector.

Dentro del ámbito del sector en estudio 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, a pesar de que ello penaliza en exceso el aprovechamiento y futura parcelación del Sector S-02.

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, pero no en la posterior compensación a realizar en su desarrollo, por no ser susceptibles de aprovechamiento lucrativo alguno, ni de ordenación o cambio de uso, 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 Urbanística, de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La superficie ocupada por el camino de camino del Cerro del Royo dentro del ámbito del Sector S-02 en estudio, es de 307,42 m²., frente a los 59,46 m². del arroyo de la Fuentecilla y 969,36 m². del arroyo de Juanes.

Exceptuando el dominio público de la carretera que queda dentro del sector que se evalúa en 692,09 m²s, y lo dicho en los párrafos anteriores, el resto del suelo del sector es íntegramente privado.

Si bien parte de la rotonda ejecutada se encuentra dentro de la delimitación del sector, lo cierto es que estas superficies siguen siendo privadas. Al respecto se significa cuanto sigue, que se explica textual y gráficamente.

La situación de origen determina una zona que queda fuera del sector y que acogería la rotonda que serviría a los sectores S-2 y S-3 separados por la travesía de la M-507, como se muestra en la siguiente imagen.

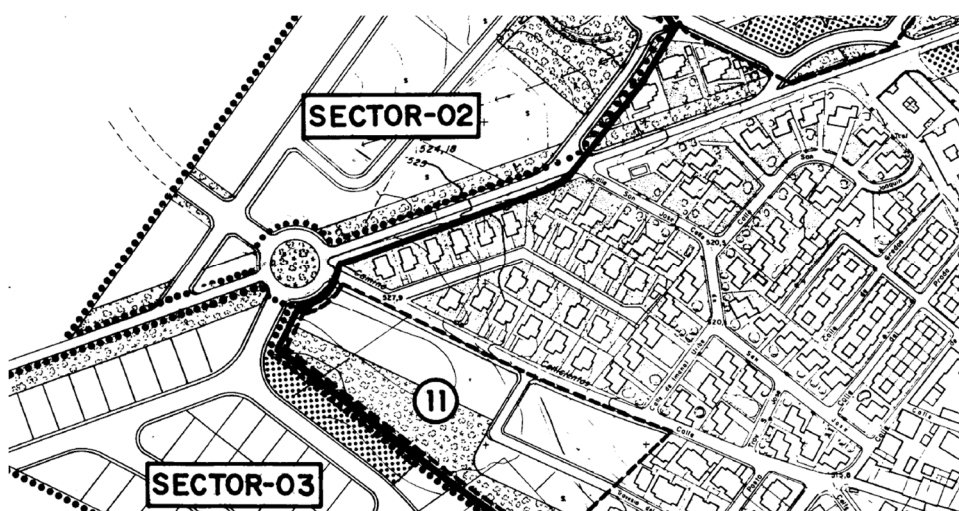


FIG. 01. FRACCIÓN DEL PLANO P.2.a. DE GESTIÓN DEL SUELO DE LAS NNSS MUNICIPALES (Fuente: Normas Subsidiarias Municipales).

Es notorio que la rotonda queda expresamente fuera del ámbito de los sectores S-2 y S-3.

Según el levantamiento topográfico efectuado para la redacción del Plan Parcial, esta situación se observa en la siguiente imagen.

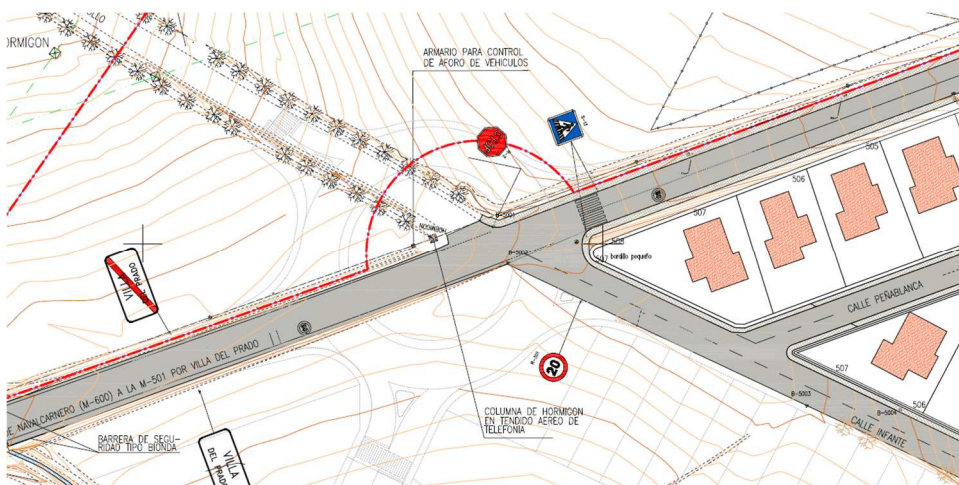


FIG. 02. FRACCIÓN DEL PLANO 1.04 DEL PP TITULADO TOPOGRÁFICO SITUACIÓN ACTUAL (Fuente: Plan Parcial).

Al objeto de la ejecución de forma previa de la rotonda, el suelo que la ocupa tiene una parte que es del Camino del Cerro del Rojo, mientras que hay dos pequeñas fracciones que son de particulares que se observan en la siguiente imagen.

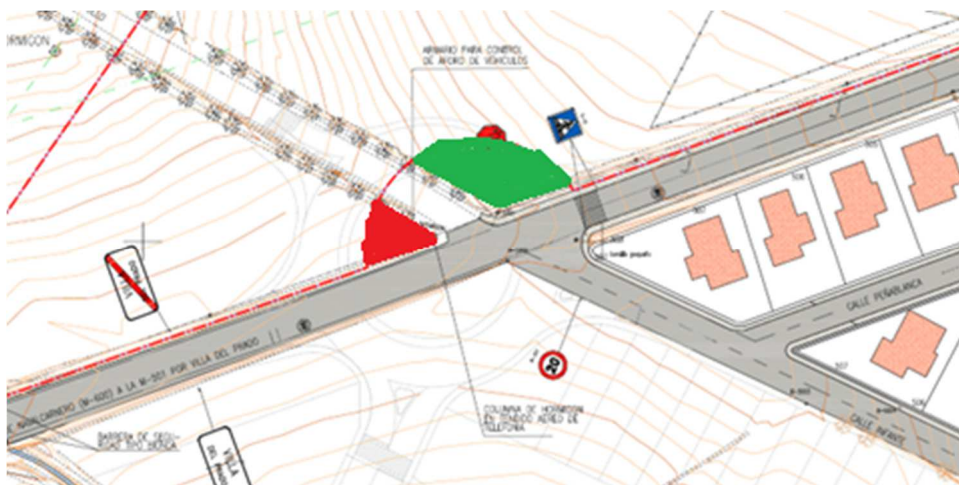


FIG. 03. FRACCIÓN DEL PLANO I.04 DEL PP TITULADO TOPOGRÁFICO SITUACIÓN ACTUAL SEÑALANDO LAS DOS FRACCIONES NECESARIAS PARA EJECUTAR LA ROTONDA (Fuente: Plan Parcial y elaboración propia).

La Fracción coloreada en verde cuenta con una superficie de 428,99 m²s que la mercantil INVERGESA, S.A. segrega de la finca de su propiedad, finca 12.545, inscrita al tomo 611, libro 163 de Villa del Prado, folio 155, inscripción 2º, y la cede de forma gratuita el pleno dominio de la misma al Ayuntamiento de Villa del Prado, para la ejecución de la rotonda.

De similar manera, la fracción coloreada en rojo, que cuenta con una superficie de 157,14 m²s, la mercantil F.K. CIN, S.L. segrega de la finca de su propiedad, Finca 5424n, al tomo 505, libro 136 de Villa del Prado, folio 195, inscripción 8ª, y la cede de forma gratuita el pleno dominio de la misma al Ayuntamiento de Villa del Prado, para la ejecución de la rotonda.

De estas cesiones se aportan (ver Anexo Nº 14) las escrituras públicas con las correspondientes licencias de segregación instrumental de cada una. En las mismas se significa que el resto de superficie de cada una de las dos fincas a que se ha hecho referencia quedan dentro del sector S-02 de las NNSS.

No hace falta sino observar que estas cesiones de suelo no forman parte del sector al quedar fuera del ámbito delimitado.

En ese momento en que se formalizan las cesiones no se conocía el Proyecto de la rotonda que posteriormente ha resultado mayor con afecciones que quedan dentro del sector, manteniéndose en titularidad privada y que se regularizarán con la reparcelación de sus terrenos.

En todo caso, señalar muy expresamente que salvo los terrenos que ocupan las tres fracciones anteriormente citadas, de los dos arroyos y el camino público, más la zona de dominio público de la travesía y que se evalúa en 692,09 m² de suelo, el resto de los suelos del sector son privados.

En todo caso, conviene señalar muy expresamente que ninguno de los suelos públicos expresados han sido adquiridos de forma onerosa, como certifica el Ayuntamiento. No computarán a la hora de establecer el aprovechamiento urbanístico del sector.

De todo lo anterior se deduce que la superficie neta que finalmente se ha de considerar en la futura compensación, a realizar en el ámbito del sector, se limita a $(37.017,43 \text{ m}^2 - 307,42 \text{ m}^2 - 59,46 \text{ m}^2 - 969,36 \text{ m}^2 - 692,09 \text{ m}^2 =) 34.989,10 \text{ m}^2$.

El terreno que ocupa el sector de suelo apto para urbanizar Sector-02 en estudio, objeto y ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, 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 tres parcelas edificadas con viviendas unifamiliares, que tienen acceso por la Avda. de Juan Carlos I (tramo de travesía de la carretera M-507). El lindero sur está formado por terrenos de la margen derecha de la carretera comarcal M-507, desde la cual se realizará el acceso principal a la ordenación proyectada a través de la rotonda. Por último, el sector limita al oeste con parcelas de suelo no urbanizable, incluidas en el Polígono 26 del citado Catastro de Rústica.

La citada carretera M-507, cuya denominación oficial es "de Navalcarnero (M-600) a la M-501 por Villa del Prado", se encuentra bajo la jurisdicción de la Dirección General de Carreteras de la actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, (antes de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) de la Comunidad de Madrid y pertenece a la denominada Red Secundaria de carreteras, según la nueva nomenclatura de la red provincial. El acceso principal al Sector S-02 en estudio 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, cuyo proyecto ha sido redactado en mayo de 2003 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.

1.3.1.2.- Características naturales.

En general, el territorio de Villa del Prado forma parte de la cuenca hidrográfica del río Tajo, y en particular de la subcuenca del río Alberche, importante afluente del primero,

conformando áreas de topografía variable cuyas altitudes absolutas están comprendidas entre un mínimo de 450 m. y un máximo de 879 m. En particular, los terrenos que constituyen el ámbito del Sector S-02 "La Florida" a ordenar, se encuentran situados a una altitud absoluta aproximada comprendida entre las cotas 495,55 y 512,27 m.

Su relieve, del entorno y municipio, se caracteriza por ser ondulado, aunque a veces pasa a ser relativamente accidentado, con la presencia de abundantes cerros si bien de pequeña altitud relativa, (Cerro Crespo, Cerro del Molino, Cerrito de la Cruz, Alto de los Parrales, Cerro del Rollo, etc., por citar solo los más próximos al casco urbano). En todo caso, las cumbres existentes habitualmente presentan una acusada planitud, arrancando de ellas laderas con inclinaciones en general bastante suaves. Estas alturas delimitan entre sí terrenos más o menos llanos, por los que circulan arroyos que van a desaguar en última instancia, en el citado cauce principal constituido por el río Alberche. Las cotas más altas se localizan al noroeste del término municipal, en el paraje denominado de la Coneja, presentando una altitud absoluta de 879 m.

El terreno objeto de la ordenación presenta una línea topográfica de vaguada poco acusada, en dirección oeste a este y ubicada en las proximidades del lindero norte del Sector S-02. A lo largo de la línea de menor cota relativa de esta zona de vaguada, discurre el denominado arroyo de Juanes. El terreno presenta una pendiente superficial relativamente irregular, formando tres áreas con inclinación diferenciada. En general, el terreno desciende desde el oeste hacia el este del ámbito a ordenar, a modo de plano inclinado, presentando su línea de máxima pendiente en dirección suroeste a nordeste, vertiendo hacia la citada línea de vaguada. Esta situación se produce en todo el ámbito a ordenar, excepto en una muy reducida extensión situada en el mismo vértice oeste del aquel, por donde discurre el cauce del arroyo de la Fuentecilla. En efecto, el vértice oeste de la ordenación presenta una pendiente superficial relativamente suave (del 3,5 al 5,5%), vertiendo hacia el arroyo de la Fuentecilla, y del 2,0% hacia la carretera M-507. Entre el camino del Cerro del Rollo y el citado arroyo de la Fuentecilla, el terreno presenta una línea de máxima pendiente en dirección noroeste a sudeste, vertiendo hacia la carretera con inclinación del 5,0% y del 1,2% en sentido perpendicular a aquella, vertiendo hacia el arroyo de la Fuentecilla. Por último, el resto del terreno a ordenar, es decir la mayor parte del ámbito del Sector S-02, presenta una pendiente bastante uniforme, del orden del 4,5%, vertiendo hacia el cauce del arroyo de Juanes, en dirección suroeste a nordeste. En todos los casos podemos decir, por lo tanto, que la pendiente superficial del terreno es adecuada para su urbanización, y ello sin necesidad de recurrir a realizar movimientos de tierra de relativa consideración, para alcanzar una explanación general suficiente.

Fisiográficamente, el municipio de Villa del Prado forma parte de la unidad definida como Campiña, concretamente se puede incluir dentro de la denominada "Campiña sensu stricto", unidad de la Zona de Transición, situada entre los relieves de las últimas estribaciones y piedemonte del Sistema Central y la Depresión del Tajo. Desde un punto de vista litológico, el término de Villa del Prado se ubica en la línea de contacto y división, entre los materiales cristalinos propios de la Sierra de Guadarrama y los terciarios típicos del Mioceno.

Esta estructura litológica diferencial ha conformado diferentes tipos de hábitats, y por tanto diferentes microclimas, que dotan al territorio municipal de una gran variedad

morfológica. El conjunto está asentado en la Rampa de Madrid, que comprende las facies detríticas de borde, compuesto por arcosas feldespáticas resultado de la sedimentación, de origen mecánico, de los relieves graníticos y metamórficos de la Sierra del Guadarrama. La datación de estas facies detríticas que jalonan los bordes de la semi-cubeta sedimentaria del Tajo, es Miocena.

En el ámbito que nos ocupa, como en la práctica totalidad del municipio, por debajo de la cota absoluta 400 m. se encuentran amplias masas compactas de rocas magmáticas o hipogénicas, con predominio prácticamente total de los granitos, sobre las que parcialmente se asienta un estrato cristalino constituido por gneis, que desaparece a unos 1.100 m. de distancia del cauce del río Alberche.

Desde el punto de vista geológico, se trata de un suelo granítico sin presentar afloración alguna de roca a la superficie, cubierto por una capa de tierras de potencia variable, pero por lo general elevada, estimándose del orden de 350 a 450 cm. según las zonas. Las franjas sur y este de la finca son las que en apariencia presentan mayor espesor de montera, disminuyendo ésta hacia las áreas norte y oeste.

La capa de tierra que recubre la roca está compuesta por un suelo de naturaleza silíceo, como corresponde al origen litográfico de que procede, de textura arenosa o franco arenosa con grano grueso, y pobre en bases, sobre la que se sitúa una pequeña capa vegetal de carácter arenoso, algo sucia. En resumen, se trata de un terreno de jabre, más o menos contaminado con arcillas y limos de escorrentía, dando como resultado un suelo de tierra parda meridional sobre arcosas.

En el caso particular que nos ocupa, los suelos están compuestos fundamentalmente por arenas, arcillas y limos, con un notorio predominio de las primeras, es decir se trata de un terreno constituido por rocas de origen sedimentario, producidas por la erosión de rocas más duras situadas en las rampas serranas, que han sido descompuestas, arrastradas y depositadas en las partes de menor cota relativa. En los cortes del terreno se aprecia la existencia de niveles claramente arcillosos, en general con una potencia inferior a dos metros y de coloración rojiza. La cementación de estas arenas es escasa en superficie, aumentado con la profundidad. Estos terrenos desarrollan preferentemente suelos clasificados como arenas arcillosas, arenas limosas y arcillas, no siendo extraña la presencia de sulfatos en ellos y, esporádicamente, de materia orgánica, lo que les confiere una alta aptitud para el cultivo, pero, en general, un deficiente comportamiento ante las sollicitaciones derivadas de la edificación. Se trata de terrenos de permeabilidad variable ligada a la presencia de zonas más arcillosas. Son frecuentes los encharcamientos temporales, pero no se debe hablar de problemas hidrológicos extendidos a toda la formación. El drenaje se realiza por percolación natural, o por escorrentía superficial cuando así lo permite la pendiente natural del terreno.

A parte del reconocimiento visual del terreno y de obtener directamente sobre el mismo los datos precisos para el replanteo y nivelación, no se han ejecutado calas ni sondeos. Si existen en la actualidad, algunas excavaciones ejecutadas como consecuencia de las obras de edificación y urbanización realizadas en las proximidades. En estas excavaciones se puede apreciar el corte superficial del terreno, en el espesor que puede afectar a las obras proyectadas, cortes que ofrecen una suficiente información acerca de la naturaleza y calidad del

terreno, que se puede encontrar en el transcurso de las obras de urbanización objeto del presente proyecto.

A la vista de lo anterior, desde el punto de vista geológico, el terreno presente en la zona objeto de las obras consiste en un suelo de procedencia sedimentaria, sin presencia de roca. En realidad, por experiencia de varias obras realizadas en este y otros municipios de la zona, no se puede esperar presencia de roca a ninguna de las profundidades a las que se ha de trabajar. La capa superficial del terreno, en los niveles a los que se ha de actuar con las obras de urbanización derivadas del presente proyecto, y desde el punto de vista geológico, consiste en un suelo de marcada tendencia arcillosa, cubierto por una capa de tierra vegetal de relativamente poco espesor.

En cuanto a la vegetación existente en la actualidad es muy escasa, por no decir prácticamente nula. La poca que se presenta está constituida alguna jara y matorral bajo muy diseminados. En general, la configuración superficial del terreno es de tipo pradera, con preponderancia manifiesta de zonas sin la más mínima vegetación. En efecto, la casi totalidad del terreno objeto del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, se presenta como una pradera relativamente húmeda, cubierta por un tapiz de hierba natural de pequeña altura, circunstancia debida sin duda a la menor cota relativa de esta porción de suelo, con relación a la que le rodea por las orientaciones norte y oeste. La humedad del terreno aumenta según se aproxima al cauce del arroyo de Juanes, a pesar de que en la mayor parte del año no se presenta circulación de agua en el mismo. Además de lo indicado, no existe otro tipo de vegetación. Por lo demás, dada la naturaleza granítica del subsuelo y la relativamente escasa potencia del manto vegetal, el terreno no soportaría una vegetación a base de arbolado.

1.3.1.3.- Climatología.

La estación pluviométrica de Navalcarnero, situada a unos diecinueve kilómetros al este de la divisoria municipal de Villa del Prado con Aldea del Fresno, y a poco más de su casco urbano, nos ofrece unos datos que podemos considerar como representativos y aceptables, a falta de otros aforos climatológicos más próximos y de la relativa homogeneidad territorial que se presenta en la comarca. Los datos de la citada estación que arrojan unos valores de pluviometría total anual de 529,50 mm, como cifra media de los últimos años.

La pluviometría media anual presenta una distribución bastante uniforme desde noviembre a mayo, siendo algo más baja en la primera mitad del otoño, por lo que más del 60% del total de lluvia se recoge en invierno y primavera. En verano, como es habitual, la pluviometría desciende más de 75% con relación a la presente en cualquier otra estación. Durante el período comprendido entre noviembre y mayo, la pluviometría media mensual es bastante homogénea, oscilando entre los 40,7 mm de enero y los 50,1 de abril. En octubre desciende a 37,3 mm, mientras que en julio y septiembre oscila en torno a los 30 mm. El mes más seco de año es julio, con un volumen de tan solo 8,3 mm. La distribución estacional de las precipitaciones se refleja a continuación:

- Precipitación en invierno 13,9 mm. (30,7%).
- Precipitación en primavera 138,9 mm. (31,4%).

- Precipitación en verano 51,6 mm. (11,6%).
- Precipitación en otoño 116,4 mm. (26,3%).

Por lo que se refiere el régimen térmico presente, la temperatura media anual es de 13,6 °C, con valores medios que oscilan entre los 24,7 °C de julio y los 5,6 °C de enero. La temperatura anual media de las máximas es de 20,0 °C, dándose la media de las máximas más alta en julio, con 32,2 °C. La temperatura anual media de las mínimas es de 8,3 °C, dándose la media de las mínimas más bajas en enero, con 1,3 °C. El período normal libre de heladas se sitúa entre el 22 de abril y el 28 de octubre.

Por lo demás, existe práctica ausencia de precipitaciones en forma de granizo, la nieve se presenta de manera muy ocasional y cuando lo hace es de forma bastante limitada. El grado de asoleo es suficiente para garantizar un desarrollo vegetativo normal.

En cuanto a la evapo-transpiración potencial (E.T.P.) se refiere, los datos de la estación climatológica de Navalcarnero ofrecen un valor de 759,2 mm. La distribución es análoga a lo largo del año, por lo que al ser este un parámetro más utilizable agrícolamente, refleja las necesidades estivales de agua para la explotación de los cultivos.

1.3.2.- ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

En estos momentos, los terrenos que conforman el Sector S-02 en estudio, no presentan edificación alguna en su interior. Ya indicamos en el Epígrafe 1.3.1.1 la situación, delimitación y linderos del sector, además de existir los Planos de Información del proyecto, que expresan la ubicación relativa y características físicas y naturales del mismo, (Planos I.1, I.4, I.5 e I.7), y en la figura siguiente *FIG.01*.

Las viviendas colindantes al ámbito del sector por el este y sur son unifamiliares, con una o dos alturas. En general, estas zonas residenciales tienen una ocupación con carácter estacional, si bien en los últimos años se están ocupando progresivamente como residencia habitual por parte de sus usuarios. En ambos casos, se trata de zonas de edificación consolidada y habitada hace bastantes años.



FIG. 01. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2 "LA FLORIDA" (Fuente: Fotoplano PNOA-IGN última actualización y elaboración propia).

En la actualidad los terrenos no son empleados para fin productivo alguno, desconociendo de manera cierta si años atrás lo fueron, (quizás para siembra de secano o pasto de ganado), pero hoy no se realiza ningún aprovechamiento agrícola o pecuario. Se trata de un área con suelos poco apropiados a la vegetación y a los pastos, salvo acaso la zona este, por lo que el empleo en los últimos años ha resultado nulo. En realidad, el censo ganadero del municipio es muy pequeño y el aprovechamiento agrícola se encuentra concentrado mayoritariamente en la huerta, muy abundante en las riberas del río Alberche.

Es preciso mencionar que en la actualidad existe una línea aérea de media tensión, propiedad de la Compañía eléctrica suministradora a la zona (Iberdrola, S.A.), que penetra en el interior de los terrenos constitutivos del Sector S-02, atravesándolos de este a oeste en toda su extensión. Dado que la citada línea vuela por encima de varias de las manzanas resultantes aptas para la edificación, será indispensable desmontar esta línea aérea, en la totalidad del tramo ubicado en el interior del sector en ordenación, y subterranizarla.

Igualmente, en paralelo con el lindero sur de la actuación y casi en coincidencia con él, existe una tubería de la red de distribución de agua municipal, de fibrocemento y 200 mm de diámetro, que penetra dentro de la parcela delimitada para cesión de equipamiento al Ayuntamiento, por lo que será preciso desviar un tramo de ella.

Salvo lo indicado, los terrenos a ordenar se encuentran completamente libres de cargas, gravámenes y servidumbres, no presentando ocupantes ni arrendamiento alguno. Tan solo uno de los propietarios de suelo del sector, y de manera provisional, ocupa parte de sus propios

terrenos con acopios de áridos y materiales de construcción, en tanto en cuanto no los pueda trasladar a las parcelas que ha adquirido en el sector S-03, nuevo polígono industrial del municipio, cuyas obras de urbanización ya se han ejecutado y está parcialmente ocupado.

1.3.3.- ACCESIBILIDAD AL SECTOR.

La trama vial propuesta enlazará con la existente en la zona en tres puntos, tal y como se indica en el plano de P. 7 del proyecto, "Relación con el entorno". En efecto, la accesibilidad a los terrenos objeto del proyecto está asegurada, puesto que todo el borde nordeste de ellos coincide con el trazado del vial municipal denominado Avenida del Gurugú, al cual acometen los dos viales de nueva implantación propuestos en la ordenación, más un tercero, el que discurre de borde por el este, que se configura como viario exclusivamente peatonal.

Sin perjuicio de lo anterior, la conexión más directa de la red viaria interior prevista en el Sector S-02 con la existente, se realizará a través de la denominada calle "C" de las de nueva implantación en aquel, hasta enlazar con la carretera provincial M-507, cuyo borde derecho coincide con el lindero sur del sector. En el punto de encuentro de esta carretera con la existente calle del Infante, el Ayuntamiento, de conformidad con las D. Gral. de Carreteras de la Comunidad de Madrid, ha ejecutado una rotonda ahora existente y en servicio, tal y como se ha indicado con anterioridad. Dada la importancia de la citada carretera M-507 como eje principal de comunicaciones del entorno y la situación del Sector S-02 en relación con ella, es evidente que este acceso será el principal a la nueva ordenación.

De acuerdo con la Ficha de Desarrollo del Sector S-02, contenida en las Normas Subsidiarias del municipio, la calle "A" de las de nueva implantación deberá tener un ancho total pavimentado de 13,00 m., la "B" de 10,00 m. y la "C", 15,00 m., con aceras de 2,00 m. en cada lado en los tres casos. Ambas márgenes de la calle "C" irán dotadas de una franja lineal a ajardinar, de 5,00 m. de anchura, por lo que el vial dispondrá finalmente de un ancho total de 25,00 m. Esta calle se localiza sobre el Camino del Cerro del Rollo, y se confiere a la misma carácter general, al igual que a la Avda. del Gurugú al Norte del sector.

La situación de los terrenos dentro del núcleo de población de Villa del Prado es óptima, pues a pesar de estar tan próximo a una vía de comunicación importante como la indicada, se encuentran fuera del casco antiguo. De esta forma se evitan los problemas de densidad de tráfico que ya sufre el centro del área urbanizada del municipio, en especial en la época veraniega. No obstante lo anterior, se encuentra lo suficientemente próximo al casco, como para no suponer dificultad alguna en lo que a suministros y uso de sus servicios se refiere. La ubicación del Sector S-02, posibilita que el tráfico rodado procedente de áreas del municipio situadas al norte de la carretera M-507, o bien de otros municipios, pueda acceder a la nueva ordenación sin pasar por el centro urbanizado del municipio, con la consiguiente mejora en las condiciones ambientales y de seguridad a que ello da lugar.

En resumen, la situación y accesibilidad a los terrenos objeto de la actuación proyectada es muy buena, y ello desde todos los aspectos, lo que ha de facilitar su ejecución y desarrollo.

1.3.4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

La totalidad del ámbito territorial del Sector S-02 en estudio es de propiedad privada, salvo el espacio ocupado por el camino del Cerro del Rollo y los cauces de los arroyos de la Fuentecilla y de Juanes, además del dominio público de la carretera, al que antes se ha aludido, en los respectivos tramos y zonas que discurren por el interior del sector, infraestructuras que tienen, obviamente, titularidad pública.

Salvo los terrenos de propiedad pública indicados, el ámbito del sector está formado por las fincas que a continuación se relacionan, y que constituyen otras tantas unidades registrales de finca, todas ellas ubicadas en el interior de los Polígonos nº 28 y 30, según la nomenclatura del Catastro de Rústica del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, del Ministerio de Economía y Hacienda. A continuación, se indica la extensión superficial, cuota de participación y propietarios actuales, de cada uno de estos lotes de suelo aportado en origen.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELAS PATRIMONIALES				
1	F.K. CIN, S.L. Polígono 28 Parcela 29 (parcial) Superficie ocupada anticipadamente a compensar Polígono 30 Parcela 52 (total) Polígono 30 Parcela 53 (total)	3.311,21 m2s 446,73 m2s 8.149,82 m2s 2.248,60 m2s	14.156,36 m2s	38,242%
2	MARÍA ÁNGELES RODRIGUEZ GARCÍA Polígono 30 Parcela 57 (parcial)	503,81 m2s	503,81 m2s	1,361%
3	MARIANO CASTRO HERRERO Polígono 30 Parcela 54b (parcial)	3.180,05 m2s	3.180,05 m2s	8,591%
4	JUAN CASTRO HERRERO Polígono 30 Parcela 55 (total) Superficie ocupada anticipadamente a compensar Polígono 30 Parcela 54a (parcial)	2.147,32 m2s 21,98 m2s 5.505,96 m2s	7.675,26 m2s	20,734%
5	INVERGESA, S.A. Polígono 30 Parcela 56 (parcial) Superficie ocupada anticipadamente a compensar	6.790,21 m2s 377,10 m2s	7.167,31 m2s	19,362%
6	DIÓCESIS DE GETAFE Polígono 30 Parcela 49c (total)	2.051,60 m2s	2.051,60 m2s	5,542%
7	LUIS COLOMO GÓMEZ Y OTROS Polígono 28 Parcela 30 (parcial)	197,29 m2s	197,29 m2s	0,533%

8	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-01 Polígono 30 Parcela 43 (total)	57,42 m2s	57,42 m2s	0,155%
PARCELAS DEMANIALES			2.028,33 m2s	5,479%
9	CAUCE DEL ARROYO JUANES.	969,36 m2s		
10	CAUCE DEL ARROYO LA FUENTECILLA	59,46 m2s		
11	CAMINO DEL CERRO DEL ROYO	307,42 m2s		
12	DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA	302,59 m2s 169,60 m2s 219,90 m2s		
TOTAL SECTOR S-02 "LA FLORIDA"			37.017,43 m2s	100,000%

El ámbito del Sector S-02 se completa, como se ve en la parte inferior de la tabla, con unos lotes de suelo de dominio y uso público, constituidos por el tramo del camino del Cerro del Rollo, y otros dos de los cauces de los arroyos de la Fuentecilla y de Juanes, con superficie respectiva de 307,42 m². (0,830%), 59,46 m². (0,161%) y 969,36 m². (2,619%), y otros 692,09 m² (1,870%) del dominio público de la carretera no compensables, que en conjunto suponen un total de 2.028,33 m²., (el 5,479% de la totalidad del ámbito del sector), que no generan aprovechamiento el ámbito objeto del presente documento, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) de la Ley del Suelo.

Ninguno de los suelos demaniales que se localizan en el interior del sector se han obtenido de forma onerosa.

En los planos I.2 "CATASTRAL" (escala 1:1.000) y I.3 "ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD" (escala 1:500), de los incluidos como de Información en el proyecto, se grafía el ámbito del Sector S-02 objeto del Plan Parcial, y se especifican los límites de las fincas aportadas, así como los distintos propietarios a cuyo nombre figuran cada una de ellas y en el I.7 "RELACIÓN CON EL ENTORNO" (a escala 1:2.000), su situación relativa en el conjunto del área del municipio en que se ubica el sector en estudio.

1.3.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Además de las infraestructuras viarias enunciadas anteriormente, que proporcionarán acceso rodado y peatonal al sector objeto del presente Plan Parcial, y a efectos de suministro o conexión de servicio a las instalaciones de agua potable, saneamiento, drenaje, energía eléctrica y red pública de comunicaciones electrónicas, a implantar en la actuación urbanística que se propone desarrollar, los terrenos de ésta cuentan con la posibilidad de apoyarse en

las siguientes redes generales existentes de infraestructura básicas:

* En relación con el abastecimiento de agua a la actuación, se produce una situación idéntica a la anteriormente indicada con la canalización de la red pública de comunicaciones electrónicas. También, al realizar las obras de urbanización del Sector S-01, y en la prolongación de las mismas calles Luis Valverde y Fuentecita, hasta llegar a la margen izquierda de la Avda. del Gurugú, se dejaron sendos testers de canalizaciones subterráneas de distribución de agua, colocadas en la citada urbanización del Sector S-01, en los que se realizará la conexión de la red a implantar en el interior del sector en estudio. Las tuberías de acometida, de reciente implantación y con tubería de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro, disponen de suficiente presión para asegurar un suministro adecuado, (la presión manométrica existente en los posibles puntos de toma es de 4,0 atmósferas, aproximadamente).

Salvo el tramo de tubería a situar al final de la calle "A" de las de nueva implantación, a partir de su encuentro con la calle "B" y hasta la "C", la canalización proyectada formará una red mallada en toda su extensión, con las ventajas que ello supone en cuanto a equilibrado de presiones y calidad de servicio se refiere. El tramo de la red interior de distribución de agua proyectada que resulta en testero, tan solo dará suministro a 11 de las 68 parcelas previstas en el sector. En todo caso, esta situación en testero desaparecerá cuando se produzcan desarrollos al oeste del Sector S-02 en ordenación.

Además, tal y como ya se ha indicado anteriormente, es preciso desviar un tramo de la canalización de distribución de agua municipal, de fibrocemento y 200 mm. de diámetro, que discurre por el interior del ámbito en ordenación, en paralelo con su lindero sur.

*Para el saneamiento y drenaje de la nueva urbanización no se presenta el más mínimo problema, en función de la topografía favorable, en este sentido, que presenta el terreno. En cualquier caso, se colocará en el sector una red de saneamiento de tipo separativo, es decir con tuberías independientes para la recogida de aguas residuales y pluviales.

A tal efecto, el vertido de las aguas residuales a recoger en la ordenación objeto del presente proyecto, se realizará a un ramal de la canalización general de alcantarillado municipal existente, que discurre a lo largo de la Avda. del Gurugú, en las proximidades del lindero norte del sector en estudio. En particular, la conexión se realizará en los dos pozos de registro que en su día se dejaron para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01, según se refleja en el plano P.17 de la documentación gráfica del plan.

El funcionamiento del citado colector de acometida no ha presentado ningún problema desde su construcción, habiéndose mostrado suficiente su sección, y vertiendo en última instancia en la estación depuradora de aguas residuales existente en el municipio.

A su vez, el vertido de las aguas pluviales a recoger en la ordenación objeto del Plan Parcial, se realizará sobre zanjas de infiltración directamente, próximas al cauce del arroyo de Juanes, que discurre por el interior del ámbito del sector, próximo a su lindero norte.

Todas las canalizaciones de saneamiento y drenaje a implantar podrán desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta verter en los citados colector general y arroyo,

discurriendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, sin necesidad de establecer servidumbre o afección alguna, o bien por espacios de dominio público, como corresponde a la Avda. del Gurugú.

*La compañía eléctrica suministradora de la zona, (Iberdrola S.A.) dispone de una línea aérea en media tensión, de 20 kV., que parte de un apoyo de arranque ubicado en las proximidades del vértice nordeste del sector, alimentada a su vez desde el centro de transformación de reciente implantación en la colindante Unidad de Ejecución UE.12. El tendido discurre por los terrenos objeto de proyecto, por su zona central y en paralelo con el linde sur del sector, afectando de manera evidente a varias parcelas resultantes, por lo que será necesario proceder a su eliminación en el tramo que ubicado en el interior del ámbito a ordenar.

Desde el tendido aéreo en media tensión antes indicado se alimentará, en canalización subterránea, al centro de transformación a colocar para servicio de la actuación en estudio. A su vez, desde este nuevo centro de transformación, se colocará una línea subterránea en media tensión para alimentación del tendido aéreo, a través de un apoyo de nueva implantación, próximo al vértice suroeste del sector. En efecto, la red de media tensión a implantar en el sector, conectará en dos puntos con la existente en el entorno, ambos ubicados en el tendido aéreo que atraviesa de este a oeste los terrenos objeto de proyecto, en paralelo con el lindero sur de los mismos, propiedad de la compañía eléctrica Iberdrola. En primer lugar, se realizará un empalme con la canalización subterránea que sube al primer apoyo del citado tendido aéreo, ubicado en el borde de la glorieta existente en el encuentro de las calles Luis Pesceto, Fray Luis de León y la Avda. del Gurugú. Desde este primer punto de conexión, la red de media tensión proyectada alimentará al centro de transformación de nueva implantación, para después conectar con el referido tendido aéreo en un nuevo apoyo, a colocar fuera del límite del sector en ordenación, en las proximidades de su vértice suroeste. De esta manera se podrá suprimir el tramo de tendido aéreo existente, comprendido entre los dos apoyos antes citados, el ubicado en las proximidades del vértice nordeste del sector (que se desmontará) y el de nueva implantación.

* Por último, se prevé una doble acometida con la nueva con la nueva red pública de comunicaciones electrónicas a proyectar, a las redes generales subterráneas de la compañía actualmente suministradora, presentes en el entorno del sector, a realizar desde sendas arquetas de señalización, existentes en la margen izquierda de la Avda. del Gurugú, en el mismo borde norte de la ordenación. Estas arquetas se dejaron en su día para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01, y se sitúan en la prolongación de las canalizaciones subterráneas colocadas en las calles Luis Valverde y Fuentecita respectivamente.

En todos los casos citados existe capacidad suficiente en el correspondiente servicio actual, para recibir o prestar las cantidades necesarias para la ordenación que se propone en el sector, según aseguran responsables de cada uno de esos servicios. A tal efecto, se ha solicitado viabilidad de suministro a las respectivas entidades responsables, según se documenta en los Anejos números 6 (suministro de agua), 7 (energía eléctrica) y 8 (red pública de comunicaciones electrónicas) a la Memoria del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, constituidos por el propio Ayuntamiento de Villa del Prado, la sociedad Iberdrola S.A., así como la

gestora de la red pública de comunicaciones electrónicas existente.

En el municipio de Villa del Prado no existe red general de distribución de gas, por lo que el Plan Parcial no contempla la ejecución de instalación enterrada de este servicio urbano, al desestimarse la implantación de depósitos centralizados de almacenamiento, que ocupan un considerable espacio, con costosa conservación y que previsiblemente en pocos años seguramente dejarían de estar en servicio.

1.4.- JUSTIFICACIÓN.

1.4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

El suelo urbanizable es la reserva que tiene el planeamiento urbanístico para el desarrollo de las previsiones de crecimiento del planeamiento general municipal (las Normas Subsidiarias). El objetivo del presente Plan Parcial de ordenación es el de preparar una fracción de esta clase de suelo, para atender las demandas de él que se están creando, al producirse la actual expansión de la zona Suroeste de la Comunidad de Madrid, y especialmente en Villa del Prado, y así contribuir a conseguir moderar la elevación de precio, al disponer de más suelo apto para la edificación. La más eficaz medida para conseguir el abaratamiento del suelo y contener la especulación de la que es objeto, es el incremento de la oferta de suelo ordenado y dispuesto para su desarrollo.

La Memoria de las Normas Subsidiarias de Villa del Prado, vigente y vinculante desde diciembre de 1997, justifica la necesidad de creación de suelo urbano y apto para urbanizar, en la carencia del mismo e inadecuación del entonces existente a la demanda realmente producida en el municipio. En efecto, Villa del Prado disponía de suelo urbano apto para la edificación residencial unifamiliar vacante, pero el elevado tamaño de parcela disponible (de 500 a 1.000 m²), hacía que su precio también fuera alto y, por lo tanto, en general inaccesible para las posibilidades económicas de los residentes en el municipio y fuera de las condiciones de mercado para la zona. La normativa urbanística de aplicación en el Sector S-02 “La Florida” en ordenación, autoriza su división en parcelas de 250 m² de superficie, por lo que su desarrollo y promoción permitirá paliar una sensible carencia en el municipio.

Es pues claro que este es uno de los objetivos del presente Plan Parcial de ordenación, que no es el prioritario pero que por sí sólo justificaría de manera sobrada la adecuación del mismo, que por lo tanto se redacta para paliar el problema de falta de suelo residencial unifamiliar en parcela de tamaño reducido, frente a la elevada demanda de él existente en la actualidad pudiendo disponer, en un plazo inmediato, de terrenos ordenados y dotados de todos los equipamientos y servicios necesarios, suficientes para proceder a una actuación directa.

La actuación que se desarrolla este Plan Parcial de ordenación está situada en una zona con contactos directos con el suelo urbano existente en su entorno, por lo que su ordenación complementa y completa el tejido urbano actual, lo que viene a ratificar su justificada necesidad.

El presente documento urbanístico 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 este núcleo urbano.

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, tras la aprobación de las Normas Subsidiarias, 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.

Hasta aquí hemos expuesto situaciones generales, que aconsejan la oportunidad de redacción del Plan Parcial de Ordenación Urbana que nos ocupa. En las líneas que siguen intentaremos exponer las circunstancias particulares especiales, por las que creemos que el llevar a término la actuación que se propone, puede resultar beneficioso para los propios intereses de los ciudadanos de Villa del Prado, que se presupone serán los principales usuarios de la futura actuación.

Dado el emplazamiento de los terrenos, el Plan Parcial desarrolla una zona de Villa del Prado que no crea problemas urbanísticos de ningún tipo, sino todo lo contrario, controlando su densidad y dotándole de una serie de equipamientos necesarios. La situación relativa del sector es óptima para su desarrollo urbanístico. En efecto, los terrenos se encuentran próximos al casco urbano antiguo de Villa del Prado, pero lo suficientemente alejado del mismo, como para no sufrir directamente los problemas derivados de su relativamente elevada densidad y tráfico rodado. Esta circunstancia hace que el lugar sea perfectamente adecuado para ser habitado, tanto por residentes habituales del municipio como por estacionales. Probablemente, los futuros habitantes habrán de ser en su gran mayoría vecinos de Villa del Prado, que buscarán una mejora en las condiciones de calidad de su vivienda habitual actual.

Es intención de la Entidad Promotora de este Plan Parcial de Ordenación Urbana y propietaria de los terrenos por él afectados, destinar los que resulten aptos para edificar según el presente proyecto, a la construcción de viviendas unifamiliares de tamaño mediano y pequeño. En la actualidad Villa del Prado se encuentra necesitado de suelo y edificaciones de este tipo. Tal y como se ha indicado anteriormente, existe para ello una elevada demanda, dado que no existe ninguna otra zona calificada para este uso con este tamaño de parcela.

Desde luego, se mantiene el espíritu contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado actualmente en vigor. Se proporciona a los terrenos en estudio un aprovechamiento razonable en actuaciones de este tipo, disminuyéndolo incluso en algunos

parámetros, no se ocasiona perjuicio alguno a los predios colindantes, no alterando las condiciones de ordenación de los mismos. Se cumple, en este sentido, con lo dispuesto en la vigente legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana y demás normativa urbanística estatal, comunitaria y local de aplicación.

Del mismo modo, se formula el presente Plan Parcial de Ordenación, a fin de completar el señalamiento de alineaciones y rasantes existentes en el entorno. También se desarrollan las ordenaciones de superficies y volúmenes, siempre de acuerdo con los estándares habituales en actuaciones destinadas a usos residenciales unifamiliares.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el presente Plan Parcial complementa la red de comunicaciones generales del municipio, pavimentando una serie de viales en el interior del ámbito del sector, que enlazarán con los ya existentes en sus bordes y en otras actuaciones colindantes, cerrando de esta manera circuitos de circulación peatonal y rodada.

Los nuevos viales a proyectar en el interior del sector deberán dar, en su caso, acceso a todas las parcelas resultantes aptas para la edificación residencial, dotacional privada y de equipamiento, ya que una condición que se impone en el presente Plan Parcial de Ordenación, es que cada una de ellas tenga incorporadas al menos, dos plazas de aparcamiento de vehículos por cada vivienda en el interior de su propia parcela¹, en el caso de uso residencial (y un mínimo de 46 plazas en la destinada a actividades económicas), dando así cumplimiento a lo determinado en la respectiva Ordenanza de aplicación, de las contenidas en este Plan Parcial y en el Artículo 36.6.c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que señala la necesidad de implantar en el interior de la respectiva parcela privada, al menos una plaza y media de estacionamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Además de las anteriores, el Plan define 42 plazas de aparcamiento anexas a la vía pública que, sumadas a las 242 a ubicar en el interior de las parcelas edificables lucrativas, arrojan un total de 284 plazas en el sector.

Reserva de plazas de aparcamiento	Número de plazas
1- EN PARCELAS PRIVADAS.	
- RESIDENCIAL LIBRE	116
Una plaza y media por cada 100 m ² e o fracción.	
- RESIDENCIAL PROTEGIDO	80
Una plaza por cada 100 m ² e o fracción.	
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	46
Cuatro plazas por cada 100 m ² e o fracción.	
RESERVA APARCAMIENTO EN PARCELAS PRIVADAS	242
2- EN SUELO PÚBLICO	
RESERVA DE APARCAMIENTO ANEXO AL VIARIO	42
TOTAL RESERVA APARCAMIENTO EN EL SECTOR	284

Por otro lado, el Sector S-02 a ordenar cuenta con la infraestructura de apoyo

¹ Normativamente se determina que para las parcelas con vivienda libre se reservará sitio para 1,5 plazas por cada 100 m² edificables y para las parcelas que acogerán vivienda de protección pública la reserva será de 1,0 plazas por cada 100 m² edificables.

necesaria, y ello en todos los casos prácticamente a pie de parcela, tal y como ya hemos mencionado anteriormente en el Epígrafe 1.3.5 de esta Memoria. En él se justificaba que está asegurado el perfecto suministro a la futura urbanización, tanto de los servicios necesarios para su desarrollo como del acceso peatonal y rodado. A este efecto, en los Anejos nº 6, 7 y 8 de la Memoria de este Plan Parcial, se incluyen sendos escritos dirigidos al Ayuntamiento de Villa del Prado y a la sociedad Iberdrola S.A., así como la gestora de la red pública de comunicaciones electrónicas existente, en el que se solicita que garanticen el suministro de agua, energía eléctrica y acceso a la red pública de comunicaciones electrónicas respectivamente, desde sus correspondientes redes generales de distribución existentes en la zona.

En base a todo lo anteriormente indicado, creemos que se justifica la procedencia y adecuación, de la redacción y del contenido, del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, con cuya ejecución el Ayuntamiento de Villa del Prado participa de las plusvalías que se habrán de generar, de acuerdo con la legislación vigente para los suelos aptos para urbanizar. En consecuencia, el propio Ayuntamiento de Villa del Prado, ha expresado su deseo de que la actuación propuesta se lleve a término, en el menor espacio de tiempo posible, dados los beneficios de todo orden que de ella se obtienen, tal y como se ha justificado anteriormente.

En cuanto a la cesión a realizar a favor del Ayuntamiento de Villa del Prado, correspondiente al aprovechamiento lucrativo tipo de la ordenación en estudio, hemos de significar que la propiedad privada de los terrenos que la constituyen, deberá materializar la cesión en el porcentaje reglamentado del 10% por este concepto, salvo aceptación expresa por parte del Ayuntamiento de monetización sustitutoria al respecto, además de asumir la totalidad de los costos derivados de la urbanización y desarrollo de la actuación, liberando de esta manera al Ayuntamiento de Villa del Prado de toda aportación económica, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

1.4.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

Se han puesto de manifiesto, y analizado, en el Estudio Ambiental Estratégico, las alternativas de ordenación en el presente sector urbanizable, y que aquí se reproducen.

Se han tenido en cuenta las siguientes:

ALTERNATIVA 0.
ALTERNATIVA 1, y
ALTERNATIVA 2.

1.4.2.1.- La ALTERNATIVA 0.

Por Alternativa Cero se entiende la no realización del Plan Parcial. Esto conllevaría el mantenimiento de la situación actual en la zona, donde la ausencia del desarrollo del planeamiento urbanístico crea una zona periurbana que no comparte características con la zona

urbana ni con áreas adyacentes, convirtiéndose en un espacio en el que se acumula material de obra y es usado como aparcamiento, entre otros.

Según figura en el documento del Plan Parcial, la superficie bruta total del sector a ordenar asciende a 37.017,43 m², y aunque la referida extensión no coincide exactamente con la indicada en la Ficha de Desarrollo del Sector, incluida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, que indicaba 35.395,00 m², esta diferencia se encuentra insustancial.

El ámbito se encuentra limitado, al Norte, por el vial existente denominado Avda. del Gurugú, y limita al Este con parcelas edificadas con viviendas. El lindero Sur está formado por terrenos de la margen derecha de la carretera M-507 "de Navalcarnero (M600) a la M-501 por Villa del Prado", la cual pertenece a la Red Secundaria de la Comunidad de Madrid. Por último, el sector limita al Oeste con parcelas de suelo no urbanizable.

Dentro del ámbito del sector en estudio se encuentra un tramo del denominado camino del Cerro del Royo, cuya anchura es de 7,35 m. El suelo ocupado por este vial es de propiedad pública y se ha destinado a este fin desde tiempo atrás. En las mediciones realizadas para el Plan Parcial, la superficie ocupada por el tramo del camino del Cerro del Royo dentro del ámbito es de 477,02 m², frente a los 69,65 m² del arroyo de La Fuentecilla y los 990,24 m² del arroyo de Juanes.

El cauce del arroyo de La Fuentecilla penetra ligeramente en el vértice Oeste de los terrenos objeto del Plan, y el del arroyo de Juanes atraviesa el ámbito por las proximidades de su lindero Norte. Este último desaparece pasado ese lindero al ser sustituido por una tubería de hormigón, de 600 mm de diámetro según el Plan Parcial, que atraviesa la carretera M-507 y se introduce en el casco urbano. En el municipio no se recuerda que la sección de la tubería haya resultado insuficiente en ninguna ocasión, lo que da idea del muy reducido caudal que aporta el arroyo de Juanes, en la rara ocasión que conduce alguno.

En la actualidad, los terrenos que conforman el ámbito no presentan edificación alguna en su interior, y no son empleados para uso agrícola o pecuario ni para fin productivo alguno, aunque posiblemente años atrás lo fueron para cultivos de secano o pasto de ganado.

Existe una línea aérea de media tensión, propiedad de la compañía eléctrica suministradora a la zona (Iberdrola, S.A.), que penetra en el interior de los terrenos constitutivos del Sector S-02, atravesándolos de Este a Oeste en toda su extensión. En paralelo con el lindero Sur de la actuación, casi en coincidencia con él, existe una tubería de la red de distribución de agua municipal, de fibrocemento y 200 mm de diámetro.

En la actualidad el ámbito constituye una cuña no urbanizada que limita por el Norte, Este y Sur con el tejido urbano consolidado de Villa del Prado, compuesto por áreas de viviendas de tipología unifamiliar, con una o dos alturas, plenamente desarrolladas y habitadas en su práctica totalidad, algunas hace ya bastantes años. Se trata pues de un terreno que finaliza la zona Oeste de la citada trama urbana, constituyendo 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.

Las actividades no reguladas que se llevan a cabo en la actualidad suponen la degradación del entorno inmediato al suelo urbano de Villa del Prado.

1.4.2.2.- La ALTERNATIVA 1.

La Alternativa 1 se corresponde con la ordenación del sector S-02 contemplado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, que datan del año 1997.

En la ficha de desarrollo del sector S-02 “La Florida”, se refleja una superficie bruta del mismo de 35.395,00 m², cuyas características de ordenación se recogen en la siguiente tabla:

Características de la ordenación en la Alternativa 1

Uso característico	Residencial
Densidad bruta residencial	22 viviendas por hectárea (78 viviendas)
Máxima edificación bruta sobre sector (índice)	0,45 m ² /m ²
Máxima edificación bruta sobre sector	15.927,75 m ²
Parcela mínima residencial	250 m ²
Altura máxima y tipología de la edificación	Según ordenanza lucrativa

Las cesiones obligatorias serán las exigidas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley 19/75, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU), además de las derivadas de la trama viaria propuesta (aproximadamente 6.494 m²), el área grafiada para la protección de infraestructuras (aproximadamente 3.565 m²) y el suelo para la edificación del 10% del aprovechamiento lucrativo.

La ordenanza lucrativa de referencia en la presente alternativa será la recogida en el planeamiento vigente, es decir, Zona 02.- Residencial Unifamiliar en Grado 3º.

La iniciativa de desarrollo es privada, con un sistema de actuación correspondiente a compensación. Los documentos de desarrollo será el Plan Parcial objeto del presente, EAE/EIA, Proyecto de Compensación y Parcelación y Proyecto de Urbanización.

Asimismo, se deberán tener en cuenta otras condiciones de la ordenación:

- Se deberá respetar la localización de espacios libres de dominio y uso público, así como el trazado y jerarquización de la red viaria indicados en el esquema gráfico de desarrollo que se adjunta en la ficha correspondiente de las NSP'97.
- Se deberá constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación para atender al mantenimiento de la urbanización.

La franja de zona verde delimitada en contacto con la carretera no podrá computarse como espacios libres del sistema interior del sector.

Es muy significativo señalar que debido a la vigente regulación legal de las reservas

para dotaciones públicas impedirían llegar al contingente total de edificabilidad prevista para el ámbito.

1.4.2.3.- La ALTERNATIVA 2. La seleccionada para el desarrollo del Plan Parcial.

La presente Alternativa 2 o seleccionada adapta la Alternativa 1 a la realidad actual, manteniendo las características y condicionantes de la anterior, siempre y cuando no contradigan la legislación vigente en la materia y, al mismo tiempo, propone una zonificación pormenorizada, incluyendo, entre otras, la protección de los arroyos. Asimismo, el documento del Plan Parcial se ha adecuado a los informes sectoriales de las Administraciones implicadas.

La superficie bruta del sector se incrementa ligeramente, como consecuencia su medición topográfica concreta y específica, eventualidad ésta ya prevista en las Normas Subsidiarias, alcanzando una superficie de 37.017,43 m².

Las características y condicionantes para la ordenación del sector en las NNSS y, por tanto, en la Alternativa 1, datan del año 1997. A lo largo de estos años se han aprobado normas y leyes de diferente rango, tanto en el ámbito urbanístico y de ordenación del territorio como en el ambiental.

El acceso principal al Sector S-02 se realizará a través de la intersección en glorieta existente en el punto kilométrico 28,680 de la carretera M-507, pero la red viaria propuesta no coincide plenamente con la indicada en las Normas Subsidiarias del municipio, debido a que una de las calles de nueva implantación no se prolonga hasta la carretera provincial M-507, de acuerdo con lo exigido con la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, al objeto de dar cumplimiento a lo determinado por el vigente Reglamento de la Ley de Carreteras, en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (*Resolución de 3 de mayo de 2002 de la anterior Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo*).

La trama viaria propuesta delimita cuatro manzanas aptas para su posterior edificación residencial, como uso característico contemplado en el ámbito, además de las construcciones que pudieran levantarse en la parcela destinada a cesión para establecimiento de equipamientos públicos municipales.

Aparte de lo anterior, el Plan Parcial delimita una manzana/parcela edificable más, con uso de actividades económicas de titularidad privada, compatible con el característico antes indicado.

Por otro lado, se delimita una parcela para alojamiento de un centro de transformación (CT), preciso para el servicio exclusivo de energía eléctrica a las futuras edificaciones, a implantar en las manzanas resultantes aptas para ello, al objeto de no perjudicar ninguno de los lotes de terreno lucrativos o de cesión. Teniendo en cuenta la tipología edificatoria autorizada en el sector, la ubicación del CT no tendrá influencia alguna sobre

el planteamiento futuro de la edificación. Asimismo, se ha ubicado en espacios de propiedad privada, con el fin de no reducir las superficies de cesión.

La siguiente tabla muestra los usos y superficies, tanto en las zonas de dominio privado como en aquellas de cesión pública:

Usos y superficies en la Alternativa 2 o seleccionada.

Usos	Superficie (m²)
Suelos de aprovechamiento privado	
Edificación residencial unifamiliar libre*	9.886,88
Edificación residencial unifamiliar protegido*	4.425,21
Actividades económicas	1.904,80
Centro de Transformación	30,10
Suelos de cesión para redes públicas	
Equipamiento	1.179,36
Espacios Libres	6.395,20
Red Viaria (calzadas, aparcamiento y aceras)	7.735,86
Protección de red viaria	3.965,10
Infraestructuras (redes supramunicipales)**	1.494,90
Superficie total del sector S-02	37.017,43

* Incluye la cesión obligatoria a realizar a favor del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento lucrativo de la ordenación en estudio, libre de cargas y costes de urbanización, salvo que se decida, por acuerdo expreso entre la entidad promotora de la actuación y el Ayuntamiento de Villa del Prado, que esta cesión a realizar a favor del Ayuntamiento sea sustituida por una compensación económica de valor equivalente a este lote de suelo.

** Áreas de suelo destinadas a red viaria, incluidas en el proyecto de glorieta en la carretera M-507, ya ocupado y ejecutado.

Se prevé la construcción de un total de 78 viviendas, todas ellas unifamiliares, 38 en régimen libre y otras 40 protegidas.

Asimismo, en la zonificación de la presente Alternativa 2 o seleccionada se incorporan criterios medioambientales, como es la protección de los arroyos, incluidos dentro de las zonas correspondientes a los espacios libres. Así, en ninguno de los casos, siguiendo las determinaciones de las administraciones competentes, se alterará el trazado ni las condiciones actuales de los tramos de cauce afectados, permaneciendo exactamente en el mismo estado actual y dotándoles de una zona de protección a ambos lados.

También se contempla la presencia de una pantalla de protección acústica en la zona de protección de red viaria.

Dado que la línea eléctrica de media tensión existente vuela por encima de varias de las manzanas resultantes aptas para la edificación, será indispensable desmontarla en la totalidad del tramo ubicado en el interior del sector en ordenación, sustituyéndola por una canalización enterrada. Además, será preciso desviar un tramo de la tubería de distribución de agua paralela al lindero Sur de la actuación, puesto que penetra dentro de la parcela delimitada para cesión de equipamiento público al Ayuntamiento de Villa del Prado.

Por último, señalar que la red separativa de pluviales se prevé que vierta en zanjas filtrantes dispuestas en las zonas verdes, y que además del cumplimiento de la normativa al efecto permitan, en la medida de lo posible, la recarga de los acuíferos.

1.4.2.4.- Conclusiones.

En el estudio y análisis de alternativas del Estudio Ambiental estratégico se concluye con que la Alternativa 2, Definitiva o propuesta del Plan Parcial ha tenido en cuenta los objetivos ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad aplicables.

Para ello se recoge cada uno de dichos objetivos, establecidos por el Documento de Alcance, y va desgranando uno a uno la forma en que se ha incorporado en el Plan Parcial.

A modo resumen se puede concluir que los efectos ambientales previsibles resultan perfectamente compatibles con la correcta conservación del medio ambiente en el ámbito objeto del Plan Parcial y en sus inmediaciones, al procederse a urbanizar un área embebida en una zona de mayor entidad que posee ya de antemano naturaleza urbana.

En la elaboración de la Alternativa 2 o Definitiva del Plan Parcial se han tenido en cuenta los objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con el plan o programa, recogidos en el Documento de Alcance.

El Plan Parcial es compatible con los planes y programas, situados en otros niveles dentro de una jerarquía (como las Normas Subsidiarias de Villa del Prado) o pueden ser los elaborados para otros sectores que afecten a la misma zona u a otras adyacentes (Plan de Gestión Red Natura 2000, Plan hidrológico de cuenca...).

Evaluada las repercusiones de la actuación en los espacios Red Natura 2000 teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dichos espacios, se concluye que la misma no producirá efectos negativos sobre los hábitats y especies que motivaron su designación, y que es compatible con los citados objetivos.

1.5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. SUPERFICIES Y VOLÚMENES.

1.5.1.- CONDICIONANTES A CONSIDERAR.

Los condicionantes que se han tenido en cuenta, a la hora de estudiar la ordenación del Sector de suelo apto para urbanizar S-02 “La Florida”, objeto del presente proyecto, provienen de los siguientes factores:

*La Normativa legal de orden urbanística vigente aplicable para este tipo de

actuaciones urbanísticas, tanto a nivel estatal como de la comunidad autónoma, a saber, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 17 de julio), Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1.992, de fecha 26 de junio, en su articulado no declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo, y real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana..

*Los distintos Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, es decir, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), todos ellos en su articulado no expresamente derogado.

*Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado.

Esta Normativa determina los requisitos a observar, en cuanto a dimensiones mínimas de las parcelas edificables, según su respectivo uso, y a espacios a destinar a dotaciones y cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Villa del Prado, las condiciones generales de uso, alineaciones, volúmenes y superficies, características, condiciones de trazado y anchura mínima de los viales y eventuales aparcamientos, condiciones que deben reunir los diferentes servicios e instalaciones, dimensionamiento y capacidades y niveles de servicio que han de satisfacer los mismos, etc.

*Las condiciones naturales del terreno existente sobre el que se ha de desarrollar la actuación, su orografía y topografía, que determinan las soluciones adoptadas para las infraestructuras, particularmente en lo referente a la red local de saneamiento.

*La ubicación de los condicionantes de estructura exterior, como son la situación de las posibles acometidas a las distintas redes e instalaciones a implantar, así como las Normas internas de obligado cumplimiento de las respectivas compañías de servicios, que se prevé suministren a la nueva ordenación.

*La reducida magnitud superficial del propio Sector S-02 en ordenación, que influye en la distribución general de espacios, y que también recomienda la ubicación de las áreas dotacionales y para equipamiento, con la posibilidad de situarlas lo más próximo posible, a las vías de acceso rodado existentes o de nueva implantación, al objeto de que resulten lotes de terreno adecuados y coherentes, para la dimensión de las implantaciones edificatorias que resulten posibles en ellos.

*Los posibles accesos existentes a los terrenos en estudio a ordenar, concretados, además de en la carretera provincial M-507, en las calles Luis Valverde y Fuentecita existentes y con las que es necesario enlazar, lo que facilita el desarrollo de la ordenación, y condiciona de manera determinante el trazado de su

red vial interior.

*La ubicación del área de cesión para ser destinada a espacios libres de dominio y uso público, fijada en la zona nordeste del sector, en las proximidades de la cesión para este mismo fin realizada en el interior del sector S-01, colindante con el S-02 y de zonas de equipamiento y deportivas del municipio.

Con todos estos condicionantes indicados, se ha zonificado el ámbito territorial del Sector S-02 "La Florida" en estudio, con el lógico criterio de optimizar el aprovechamiento del mismo, pero sin merma de la armonía con las actuaciones del entorno, ni con las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento de rango superior, que resultan de obligado cumplimiento.

1.5.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

1.5.2.1.- Magnitudes mínimas a considerar.

De acuerdo con lo determinado en el Artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), será necesaria la reserva de suelo para la implantación de las redes públicas, con carácter supramunicipal, general y local, en las respectivas cuantías que más adelante se indican. En todos los casos los estándares de suelo a considerar para estos usos se establecen en relación a un módulo de 100 m². de superficie edificable de cualquier uso lucrativo, que se produzca en el ámbito del sector en ordenación. A continuación, se indican estos estándares para cada clase de red pública, e conformidad con lo establecido en el art. 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

a) Sistema de redes supramunicipales:

No hay redes supramunicipales establecidas por el planeamiento general municipal ni por otro planeamiento de rango superior que afecten al sector (art. 36.4. de la Ley del Suelo de la C.M.).

No obstante esto anterior, los suelos ocupados por la rotonda sobre la travesía de la carretera M-507, de titularidad de la Comunidad de Madrid se determina como red supramunicipal existente, y así se considera en el Plan Parcial.

Sin perjuicio de esto anterior, ya se ha puesto de manifiesto anteriormente que hay suelos ocupados para la ejecución de esta rotonda que siendo privados en la actualidad están pendientes de su compensación, y que se incorporarán a la equidistribución.

b) Sistema de redes generales:

Para este fin se ha de reservar una dotación de 20 m² de suelo por cada 100 m²

edificables a ceder al Ayuntamiento del municipio en que se sitúa la actuación, igualmente de manera gratuita y libre de cargas. La ubicación de esta cesión de suelo deberá ser establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordenación del municipio. Su destino será fijado por las necesidades municipales (art. 36.5. de la Ley del Suelo de la C.M.).

c) Sistema de redes locales:

Por último, para este fin se ha de reservar una dotación de 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables, a ceder también al Ayuntamiento del municipio en que se sitúa la actuación, igualmente de manera gratuita y libre de cargas. La ubicación de esta cesión de suelo deberá ser establecida por el Plan Parcial de Ordenación, dentro del ámbito objeto del mismo. Del total de esta reserva, como mínimo el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

En términos de reservas de redes locales, se deberá prever como mínimo por cada 100 m² edificables o fracción una plaza y media de aparcamiento siempre en el interior de las parcelas privadas.

d) Vivienda en régimen de protección:

De conformidad con lo determinado en el art. 38.2 de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el 30% de la edificabilidad total destinada al uso residencial en el sector se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

No obstante, esta reserva se ve aumentada hasta el 40% del mismo concepto anterior tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su Disposición Final Cuarta que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En estos términos es como se considera y reserva en el presente Plan Parcial.

1.5.2.2.- Justificación del cumplimiento de las reservas para redes públicas (Artículos 36 y 91 de la Ley 9/2001).

En el punto 1.8. de esta Memoria se Justifica la adecuación de las determinaciones del Plan Parcial a todas y cada una de las determinaciones normativas y legales que afectan al desarrollo de éste.

A continuación, se describe la ordenación a partir de la justificación del cumplimiento de las determinaciones citadas.

En función de los condicionantes señalados por la normativa urbanística de ámbito nacional, comunitario y local, así como lo indicado en el epígrafe anterior, se establece el programa cuantitativo de cesiones de suelo que se indica a continuación,

partiendo de la base de una actuación urbanística para ser destinada a un uso característico residencial unifamiliar, con viviendas ubicar en parcelas con superficie mínima de 250 m².

Es preciso señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en suelo urbanizable programado, como es el caso que nos ocupa, serán exigibles las cesiones previstas por la citada Ley, al no haberse producido aprobación inicial del presente Plan Parcial con anterioridad a la entrada en vigor la misma, y ello con independencia de las previsiones que establezca las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio (Normas Subsidiarias en este caso) y sin necesidad de modificar éste.

De alguna manera, la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley, prevé la adecuación, en términos de determinaciones estructurantes: clasificación y calificación del suelo, coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores para el desarrollo. En todo caso, otras determinaciones que se corresponden con la ordenación pormenorizada podrán adaptarse en el mismo instrumento de desarrollo, como pudiera ser la densidad residencial, tamaño de parcela, etc., habida cuenta que puede no ser viable la traslación directa de las determinaciones.

En el caso que nos ocupa, en relación con lo señalado, el destino de vivienda sujeto a cualquier régimen de protección pública, como es el caso hasta el 40% de la edificabilidad total residencial, hace necesaria la reducción de la parcela mínima en tipologías unifamiliares para viviendas en régimen protegido. Todo este ajuste se explicará pormenorizadamente más adelante.

En relación con lo anterior, es preciso indicar que las vigentes Normas Subsidiarias de Villa del Prado, se redactaron y aprobaron bastante antes de la promulgación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que buena parte de sus determinaciones no se adaptan a este cuerpo legal, ni son coherentes con las posibilidades de aprovechamiento real de los terrenos a ordenar. En efecto, con las cesiones de suelo a establecer, y el tamaño mínimo de parcela fijado por la normativa municipal, resulta completamente imposible la consecución, no ya de las 78 viviendas que constituyen el aprovechamiento lucrativo esperado en el sector, según lo indicado en la Ficha de Ordenación y Gestión del mismo incluida en las Normas Subsidiarias, sino un número mínimo de ellas que hiciese viable el desarrollo del sector.

Al margen de lo indicado, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 38 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, un contingente muy importante de las futuras viviendas a edificar en el Sector habrán de estar sujetas a algún régimen de protección pública y. por lo tanto disponer de una edificabilidad limitada. En estas condiciones, no resulta posible alcanzar la edificabilidad máxima bruta de 0,45 m²./m²., indicada en la Ficha de Ordenación y Gestión del Sector S-02.

Además de lo indicado, el sector en ordenación se encuentra especialmente condicionado, por la presencia en su interior de los cauces de los arroyos de la “Fuentecilla” y de

“Juanes”, lo que implica que a la pérdida de suelo que supone su propio cauce se ha de añadir la correspondiente a la zona de servidumbre que se ha de dejar en cada borde de aquellos, consistente en una franja longitudinal de 5,00 m. de anchura a todo lo largo del trazado afectado en el interior del ámbito en ordenación. De acuerdo con la legislación vigente de aplicación, la actuación prevista no afectará negativamente a estos cauces existentes en su ámbito territorial, que se mantendrán en su estado natural actual, a cielo abierto y sin producirse ningún tipo de canalización ni regularización o modificación alguna de su trazado. Al efecto se ha redactado un Estudio Hidrológico para determinar el DPH (dominio público hidráulico) y la zona de servidumbre mediante los procedimientos de ingeniería hidráulica más actuales.

Por otra parte, también la estructura viaria, de observación obligatoria en la ordenación final del sector, resulta muy condicionante para las determinaciones sobrevenidas por la legislación de todo orden actual.

Debido a estas circunstancias que impiden la consecución, siquiera en grado mínimo, de las expectativas de aprovechamiento determinadas por el planeamiento municipal en el Sector S-02, en el presente Plan Parcial propone rebajar la parcela residencial mínima, dejándola en 100 m² en las parcelas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares de protección VPPL, y que en todo caso no modifica la determinación de planeamiento municipal de disponer únicamente residencial unifamiliar, adoptando 250 m² de parcela mínima no obstante para la vivienda unifamiliar libre. Además, tal y como se ha indicado anteriormente, en función de la obligatoriedad de edificación de viviendas protegidas y por lo tanto con superficie útil o construida acotada por la legislación, se propone como índice de edificabilidad lucrativa bruta prevista para el sector 0,41152759 m²/m²., dejando, en consecuencia, la edificabilidad total del sector, incluida la de los suelos no lucrativos de cesión, por debajo de 0,450 m²/m²., en concreto 0,44883835 m²/m².

En consecuencia, la edificabilidad lucrativa a desarrollar en el Sector S-02 no podrá ser superior a 0, 41152759 m²/m². x (37.017,43 m² – 2.028,33 m²) = 14.398,98 m².

Por lo que se refiere al aprovechamiento urbanístico, considerando el uso residencial libre como el característico del sector, y aplicando los coeficientes de homogeneización previstos normativamente, se obtiene un índice de aprovechamiento de 0,39856127 m²euc/m²s, con un total máximo de 13.985,02 uas (m²euc = metro cuadrado edificable del uso característico).

De acuerdo con lo indicado, será preciso disponer, como mínimo, de los suelos de cesión que a continuación se cuantifican en la siguiente tabla:

1.1. DATOS DE PARTIDA.

Superficie Sector (A):	37.017,43	m2s.
Superficie pública dentro del Sector (B):	2.028,33	m2s.(*)
Superficie Bruta Sector (A):	37.017,43	m2s.
Superficie Sector generador de aprovechamiento (A-B):	34.989,10	m2s.
Superficie Sector no genera aprovechamiento (B):	2.028,33	m2s.
Aprovechamiento tipo (uas/m2):	0,39856127	uas/m2.
Índice edificabilidad bruta lucrativa:	0,41152759	m2/m2.

Densidad bruta residencial (viv/Ha) (D):	21,071155	viv/Ha.
Nº Máximo de viviendas (-) (C=DxA/10,000):	78	viv.
Aprovechamiento lucrativo total (E):	13.945,30	uas.
Edificabilidad lucrativa total (F):	14.398,98	m2c.
Edificabilidad no lucrativa total (G):	1.305,47	m2c.
Máxima edificación bruta en el sector (H=F+G):	15.704,45	m2c
Índice edificabilidad bruta (art. 9.7. NNUU de las NNSS) (I=H/A).	0,44883835	m2/m2.

1.2. RESERVAS REDES PÚBLICAS (arts. 36 LSCM).

				Reserva s/Ley 9/2001
1.2.1.	Redes locales.			
	1.2.1.1.	Zonas verdes	($\geq 15\text{m}^2\text{s}/100\text{ m}^2\text{c}$)	2.159,85 m2s.
	1.2.1.2.	Resto equipo y viario	($\leq 15\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c}$)	2.159,85 m2s.
			($=30\text{m}^2\text{s}/100\text{ m}^2\text{c}$)	4.319,69 m2s.
1.2.2.	Redes generales.			
	1.2.2.1.	Zonas verdes		
	1.2.2.2.	Equip. Sociales y servicios		
	1.2.2.3.	Infraestructura	($=20\text{m}^2\text{s}/100\text{ m}^2\text{c}$)	2.879,80 m2s.
1.2.3.	Redes supramunicipales (*)			
	1.2.3.1.	Viv. publicas/integración		
	1.2.3.2.	Equipamiento		
	1.2.3.3.	Infraestructuras		
TOTAL MÍNIMO SUELO REDES SEGÚN LEY SUELO:				7.199,49 m2s.

(*) No previstas en planeamiento general ni planeamiento supramunicipal.

1.5.2.3.- Propuesta de zonificación.

En función del cuadro de necesidades indicado en el epígrafe anterior, y de los condicionantes ya expresados, se plantea la zonificación que aparece reflejada en la siguiente figura y en el plano P.9.a. y siguientes, que forman parte sustancial de este Plan Parcial de ordenación y que se concreta en las magnitudes que se indican a continuación.

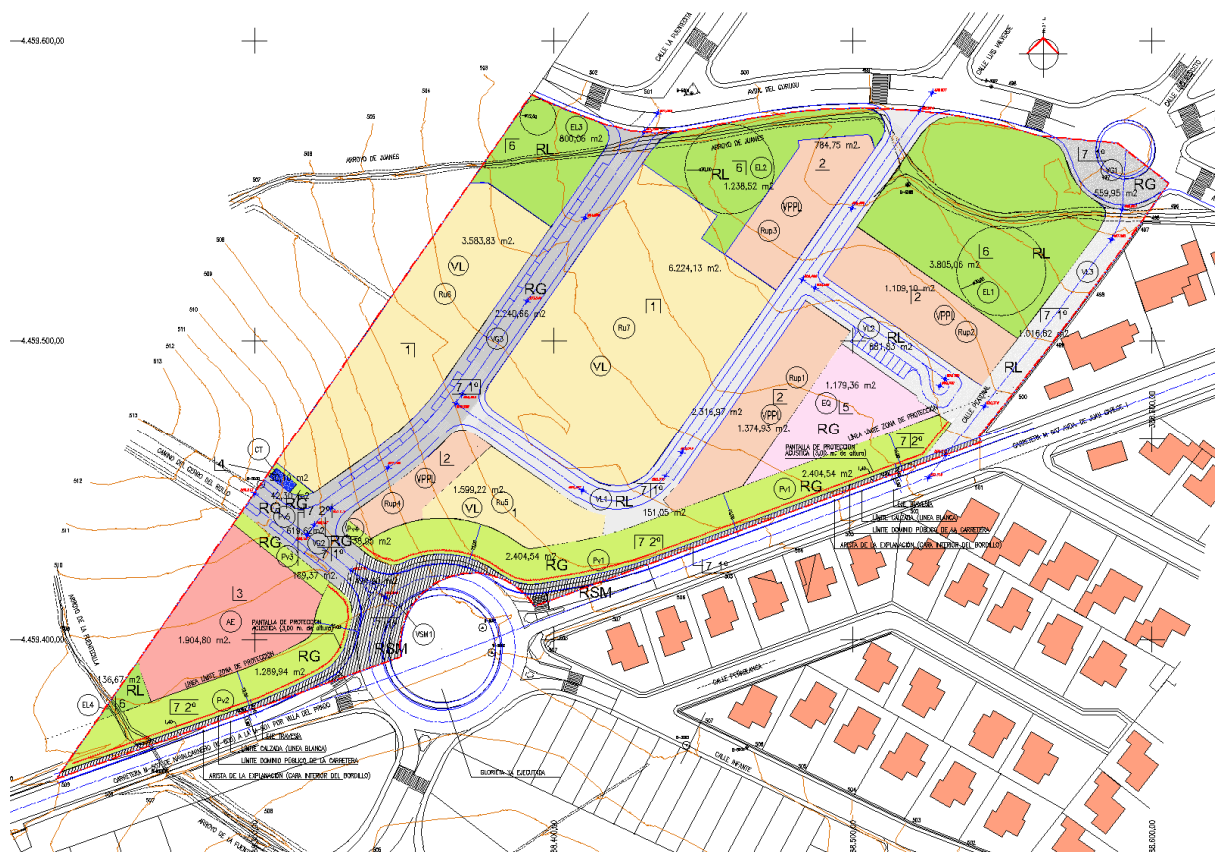


FIG.02. ZONIFICACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN PARCIAL (Fuente: Elaboración propia).

El tamaño de parcela, la densidad y edificabilidad autorizadas o propuestas en la ordenación en estudio y en las colindantes, pone de manifiesto que las edificaciones unifamiliares a implantar en la misma serán, necesariamente, de pequeña y mediana superficie, cuyos destinatarios serán preferentemente familias de nueva o reciente constitución y, por lo tanto, particularmente necesitadas de este tipo de espacios libres y ajardinados para esparcimiento, recreo e implantación de juegos infantiles.

Como se observa en la figura anterior, en rasgos generales, la ordenación refleja sustancialmente la prevista en las Normas Subsidiarias para el desarrollo del sector, sobre una trama viaria, que, deducida directamente de los esquemas viarios de las Normas subsidiarias, dan continuidad al viario periférico, especialmente al proveniente del sector S-01 ya consolidado por la urbanización y edificación.

Está muy condicionada por la franja de protección de la carretera, exigida por la legislación en la materia, y exenta de cualquier uso lucrativo o dotacional que no sea el de protección de infraestructuras.

Se determina la zona verde en prolongación de la que se ejecutó en el sector S-01 contiguo por el norte, Avenida del Gurugú por medio, y ello sin perjuicio de que se haya desarrollado la zona verde a lo largo del Arroyo de Juanes para proteger su cauce.

Se observa igualmente que se han reservado las bandas de protección del viario que determinan las Normas Subsidiarias, como se ha dicho, adaptadas a la legislación de

carreteras vigente.

El resto del suelo lo constituyen las zonas destinadas a acoger las viviendas que constituyen el uso característico del sector, en todo caso dando cumplimiento a las determinaciones legales por lo que a reserva de vivienda protegida se refiere, y a la zona destinada actividades económicas en el extremo suroeste del sector.

Se completa la ordenación con el equipamiento público genérico, que se proyecta en el sector, que se incorporará a las redes públicas generales.

1.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

De acuerdo con el epígrafe 1.5.2.1 anterior, se han de reservar como mínimo para este uso 2.159,85 m². de suelo en el interior del Sector S-02 en ordenación para el sistema de redes locales, si bien se adopta para esta calificación y reserva más del 100% de la necesaria reserva de redes locales, en total 6.395,20 m².

Esta reserva de se materializa en cuatro parcelas que en su interior acogen a los arroyos que en parte discurren por el sector.

Son las parcelas denominadas EL1 (3.616,56 m².), EL2 (1.554,62 m².), EL3 (1.087,35 m².), esta última destinada a la implantación de un área de juegos infantiles, y EL4 (136,67 m².), según la delimitación de ellas en el plano P.9.a. del proyecto. En su conjunto tienen una superficie de 6.395,20 m², que multiplica por 1,48 la reserva necesaria para redes públicas locales.

Por las tres primeras discurre el Arroyo de Juanes, y por la cuarta el Arroyo de la Fuentecilla. Tanto el dominio público hidráulico como la zona de servidumbre de los mismos se encuentra en la zona verde, excepto el paso de las calles proyectadas que determinan las propias Normas Subsidiarias.

La ordenación que se propone sitúa esta zona de jardines públicos, en un espacio de terreno al norte y nordeste de la nueva ordenación, en las proximidades de la cesión para este mismo fin realizada en el interior del sector S-01, colindante con el S-02. La parcela signada como EL1 presenta una forma aproximadamente rectangular, que la comunica con la acera de la margen derecha de la carretera M-507, en su tramo de travesía, a través de una calle peatonal. A la zona de jardines públicos se accede a través de la existente Avda. del Gurugú y de la calle "B" de las de nueva implantación previstas en el sector, viales con los que limita. En la parcela destinada a este uso, se puede inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, y por supuesto supera 1.000 m². de superficie, de manera que cumple con las condiciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento, para poderse computar como zona con carácter de jardín público.

Las parcelas destinadas a la implantación de áreas de juegos infantiles, signadas como EL2 y EL3, se ubican al noroeste de la nueva ordenación, presentando formas aproximadamente trapezoidales y acceso también a través de la existente Avda. del

Gurugú y de la calle “A” y de la calle “B” de las de nueva implantación previstas en el sector. En estas parcelas se puede inscribir un círculo de 30 m y 12 m. de diámetro respectivamente, y cuentan con más de 1.000 m². de superficie cada una, de manera que cumple con las condiciones señaladas en el citado Reglamento de Planeamiento, para poderse computar como zona verde y área de juego y recreo de niños.

En todo caso, en las parcelas EL1 y EL2 se podrá edificar un máximo de 0,07 m²e/m²s, que permitirá ejecutar por el Ayuntamiento una o varias edificaciones con un máximo de quince metros cuadrados (15,00 m²) de construcción cerrada por cada una de ellas, de conformidad con las determinaciones que para este tipo de suelo establece la ordenanza correspondiente del Plan Parcial, y en coordinación con las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias para el mismo tipo de suelos.

Las edificaciones que se podrán levantar en espacios sometidos a esta zona de ordenanza serán construcciones provisionales, desmontables o, en todo caso, ligeras, aptos para los usos recreativos y socioculturales permitidos en esta zona, tales como quioscos para venta de prensa, puestos de bebidas, casetas para guardería de aperos de jardinería, etc.

La parcela EL4 se han dispuesto para acoger el tránsito del Arroyo de la Fuentequilla por el sector.

Las condiciones urbanísticas de todo orden a aplicar en este ámbito destinado a espacios libres de dominio y uso público, alineaciones de la eventual edificación que se pueda implantar en su interior, sus retranqueos, ocupación en planta, volúmenes máximos autorizados, alturas de edificación, etc., vienen reflejadas en la ordenanza de Zona 06 de las que se incluyen en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Sin perjuicio de que estas parcelas urbanísticas que se destinan a redes públicas locales estén destinadas para su cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, de sus superficies respectivas habrá que detraer la superficie del dominio público hidráulico de los arroyos que los atraviesan.

2.- Equipamiento.

Ya se ha mencionado la procedencia y justificación de la cantidad de suelo mínima a asignar para redes públicas generales, en el interior del Sector S-02 en ordenación, que, de acuerdo con el epígrafe anterior, asciende a 2.879,80 m². para el sistema de redes generales, según lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial reserva como parte de estas redes generales una parcela destinada a equipamiento genérico con una superficie de 1.179,36 m².

La reserva de suelo prevista para este uso en el presente Plan Parcial se concreta en la parcela denominada EQ. Esta parcela puede acoger una edificabilidad máxima de 707,62 m². correspondientes a un índice de edificabilidad de 0,60 m². a edificar

por cada m². de suelo neto destinado a esta zona.

A la parcela destinada a equipamientos municipales generales, se llega a través de la calle de nueva implantación denominada "B" de las propuestas por el Plan Parcial, que comunica la existente Avda. del Gurugú con la calle "A" también de nuevo trazado en el interior del sector en ordenación, y la calle "D" que conforma un fondo de saco con dotación de aparcamiento anexo al viario.

Los volúmenes edificables en esta zona urbanística de equipamiento público se efectuarán con un máximo de dos plantas y una altura de la edificación de 6,60 metros, de conformidad con las determinaciones de las Normas Subsidiarias para el sector.

3.- Reserva para redes públicas supramunicipales.

Ya se ha señalado anteriormente que las redes supramunicipales, al objeto de reservarlas en el planeamiento, tienen que estar determinadas por el planeamiento general municipal, en este caso las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, o por algún instrumento de planeamiento supramunicipal.

No se prevé ninguna reserva en este sentido.

No obstante lo anterior, de forma previa al desarrollo del sector se ha producido la ejecución de la rotonda que hoy se presenta sobre la carretera M-507, de titularidad de la Comunidad de Madrid, y por tanto de carácter supramunicipal.

Dicha ejecución ha ocupado una parte de los terrenos del sector, que se concretan en la franja denominada en el contexto del Plan Parcial VSM1 (1.494,92 m².).

Para redes supramunicipales no se efectúa ninguna otra reserva.

4.- Sistema viario y aparcamientos.

El planteamiento del sistema viario que se propone en el presente Plan Parcial, deducido directamente de las determinaciones de tipo gráfico que se deduce de las Normas Subsidiarias, comprende la ejecución de cinco calles de nuevo trazado, que en el proyecto se denominan calles A, B C, D y E respectivamente.

Se remata el viario del sector con el sector circular de la rotonda sobre la Avda. del Gurugú que queda dentro del ámbito.

A este viario de nueva implantación hay que añadir el espacio interior al sector que ocupa la rotonda ya ejecutada sobre la M-507, que configura el acceso principal al sector, y comunica con la calle Infante, que se dirige al centro del núcleo urbano, y al sector S-03 de carácter industrial previsto en las Normas Subsidiarias.

Todos estos suelos que integran el viario constituyen redes públicas de infraestructura, de cesión obligatoria y gratuita a la Administración local, en los términos que determina el art. 36 de la Ley del Suelo, y se clasifican de la siguiente forma.

Está claro que, aunque las Normas Subsidiarias, y en concreto las determinaciones para el desarrollo del sector que estamos considerando, no establece reservas para redes públicas supramunicipales de ningún tipo, los suelos interiores del sector que están afectados por la carretera M-507 y su rotonda deben asignarse a las redes públicas supramunicipales habida cuenta tanto la función de la travesía (carretera), de tránsito entre Navalcarnero y Rozas de Puerto Real, como su titularidad y gestión, que corresponde a la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, las citadas Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio, no establecen una estructura viaria que permita asignar los diferentes tramos viarios a las categorías general o local.

Ahora bien, está claro que las redes locales (viario local) son las que dan servicio directo y exclusivo al ámbito, procurando el acceso a los diferentes usos que se integran en los ámbitos, mientras que las redes generales, son los comunicadores entre las diferentes zonas y normalmente se localizan entre los diferentes ámbitos urbanos yuxtapuestos.

Por otra parte, la tipología del viario que se establece gráficamente en el Plano P.5. RED VIARIA, de las Normas Subsidiarias, establece las diferentes secciones tipológicas que pueden orientar sobre la funcionalidad de las mismas.

En este orden de cosas, se ha considerado viario local el que discurre por el interior y procura acceso, con carácter general, a las parcelas que resultan de la ordenación, mientras que conceptúa como red general las restantes.

Así pues, se consideran redes públicas locales las calles “B”, “D” y “E” con una sección recta típica de 10,00 metros, mientras que las calles “A” y “C” y el suelo que completa la rotonda sobre la Avenida del Gurugú se consideran redes públicas generales de infraestructura, con secciones rectas notablemente superiores de 13,00 m y 15,00 m respectivamente.

La distribución y trazado del viario proyectado en el interior del Sector S.02 objeto del Plan Parcial, vienen determinados por los condicionantes expresados en los epígrafes 1.5.1. y 1.5.2.1. anteriores.

La distribución de la red viaria propuesta viene reflejada en los planos de planta y de ordenación incluidos en el proyecto, en particular en los planos números P.11. de “Replanteo” en el que se definen los datos precisos para la colocación en el terreno del eje de los viales a ejecutar, el P.12. “Red viaria. Alineaciones y rasantes”, que contiene los radios de las curvas y las dimensiones de anchura de cada elemento que constituye la trama prevista, el P.13. “Red viaria. Perfiles longitudinales”, que define con precisión la rasante de cada tramo de vial previsto y el P.14. “Red viaria. Secciones tipo. Otras

determinaciones”, en donde se expresan las características geométricas de la sección tipo de los viales de nueva implantación.

En el plano I.7. “Relación con el entorno”, contiene los viales que ya existen en las proximidades del Sector S-02 a ordenar, junto con los nuevos propuestos, ofreciendo la relación existente entre todos ellos.

En un último plano P.22. denominado “Red viaria. Borde de carretera M-507”, se determina en detalle la aplicación de las determinaciones de la legislación de carreteras y de las Normas Subsidiarias en lo que constituye el borde de la citada carretera, sus zonas de dominio público y de protección, así como la línea límite de edificación.

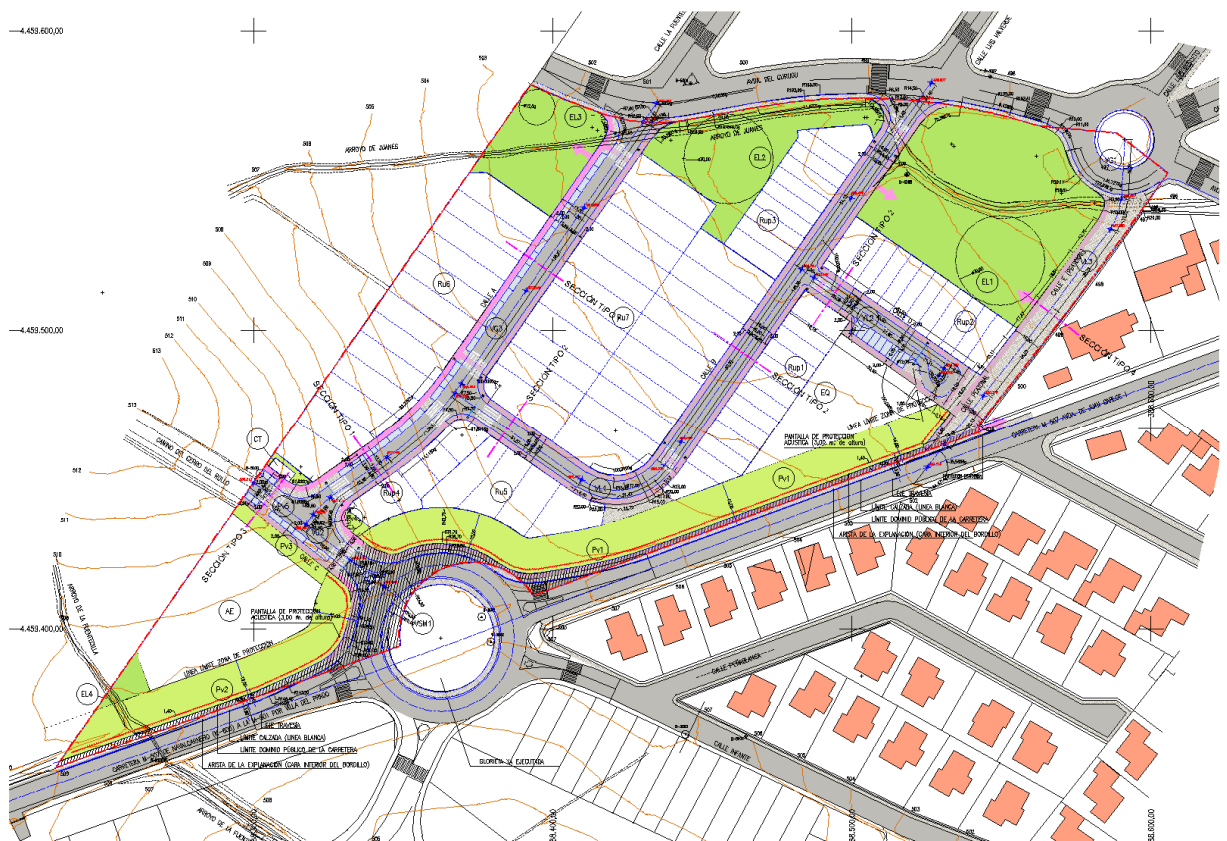


FIG.03. RED VIARIA DEL PLAN PARCIAL.

Todas las parcelas edificables resultantes de la ordenación propuesta deberán tener acceso directo desde alguno de los viales de nueva implantación, sin perjuicio de la posibilidad de atravesar las franjas de proyección del viario, que como tal hay que considerarlas, dado el uso a que se destinarán.

4.1.- Red viaria general.

Deducido de lo dicho anteriormente, la red viaria general del sector está constituida por la Calle “A”, que discurre desde la Avda. del Gurugú, procedente del sector

colindante S-01, hasta la Calle “C” que se constituye también como red general con salida a la M-507 en la rotonda existente.

Completa esta red pública general el sector de la pequeña rotonda existente sobre la Avda. del Gurugú.

Dada la situación del ámbito en ordenación, en relación con el resto del tejido urbano de Villa del Prado, y la configuración de la zonificación propuesta, la calle “A” de las de nueva implantación previstas en el sector a ordenar servirá, además de para dar acceso y servicio a las edificaciones a establecer en sus márgenes, para completar la trama viaria propia de las redes públicas viarias (los sistemas) generales del municipio, arrancando desde la existente Avda. del Gurugú, como prolongación de la que viene del colindantes sector S-01, y finalizando en la calle “C” también de las de nueva implantación. Esta calle A constituye la parcela VG3, según la nomenclatura utilizada en el plano P.11. “Redes públicas de cesión”. Presenta una superficie de 2.240,66 m², que se dividen en dos partes, una de 260,71 m² que se concreta en la superficie realmente destinada a aparcamiento público, y la parte realmente destinada al tránsito de personas y vehículos, que cuenta con el resto de la superficie 1.979,95 m². Forma parte de la red viaria general del sector.

Esta calle tiene una sección total recta de 13,00 metros, con calzada de doble sentido de 7,00 m (2 x 3,5 m), banda de aparcamiento en un lado y dos aceras peatonales de 2,00 metros cada una, que posibilita en ambas el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, permitiendo un recorrido de ancho 1,80 m en todo su desarrollo.

La calle “A” tiene una longitud total de 184,14 m., presenta un desarrollo mixto constituido por una primera alineación recta 113,37 m. de longitud, seguida de una curva circular de radio 100,00 m. y 34,99 m. de desarrollo, otra recta de 23,36 m. de longitud, una nueva curva de radio 25,00 m. y 8,41 m. de desarrollo y un tramo recto final de 4,01 m. la pendiente longitudinal máxima que presenta es de 5,50%.

La nueva calle “C”, integrante también de las redes públicas viarias generales, arranca de la rotonda sobre la M-507, en que se juntan la existente calle del Infante y el acceso al sector S-03 de carácter industrial, y termina en el lindero noroeste del sector, sobre la directriz del denominado Camino del Cerro del Rollo, ubicado al norte del Sector S-02. A través de la citada rotonda se realizará el acceso principal al sector y la conexión más directa de la red viaria propuesta en su interior con la existente.

La calle “C” tiene una superficie de 619,62 m². y constituye la parcela VG2, según la nomenclatura utilizada en el plano citado P.11. “Redes públicas de cesión”. De acuerdo con lo determinado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, esta calle “C” irá acompañada de una franja de espacio libre a ajardinar, ubicada en cada uno de los laterales de la misma. Estas franjas constituyen las parcelas denominadas Pv3, Pv4 y Pv5 en el plano citado, con superficies respectivas de 189,37 m²., 38,95 m². y 42,30 m²., y resultan también adscritas a la dotación de suelo para redes generales de infraestructuras en el sector.

Esta calle tiene una sección total recta de 15,00 metros, con calzada de doble sentido de 7,00 m (2 x 3,5 m), una banda de aparcamiento a cada lado y dos aceras peatonales de 2,00 metros cada una, que posibilita en ambas el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, permitiendo un recorrido de ancho 1,80 m en todo su desarrollo.

La calle C dispone de una única alineación recta de 55,78 m. de longitud, con una pendiente máxima del 6,00%.

La trama viaria propuesta en el interior del Sector S-02 en ordenación se completa con un espacio, con 559,95 m². de superficie, denominado parcela VG1 en el plano P.11. "Redes públicas de cesión", completa la red general viaria por el carácter de esta vía, la Avda. del Gurugú. Este lote de suelo será destinado a completar la glorieta que ya existe parcialmente urbanizada, en el punto de encuentro de la Avda, del Gurugú con las calles Fray Luis de León y Luis Pesceto.

La cesión total para estas infraestructuras viaria correspondiente a redes generales del sector asciende a 3.420,22 m².

4.2.- Red viaria local.

Por el contrario de lo anterior, las calle "B" y "D" de la red viaria interior prevista en el sector servirá, exclusivamente, para dar acceso y servicio a las edificaciones a establecer, en las parcelas aptas para la edificación residencial y de equipamiento, conformándose como red local del sector. En estas condiciones, estos tramos de calle interiores al sector de la red viaria propuesta se adscriben a la dotación de suelo para equipamientos sociales y servicios en sistemas de redes locales. Estas calles constituyen las parcelas VL1 y VL2 respectivamente, según la nomenclatura utilizada en el plano citado P.11. "Redes públicas de cesión".

La Calle "B" tiene una superficie de 2.416,83 m² destinada al tránsito de personas y vehículos (VL1). La banda de rodadura tiene una anchura de 6,00 metros (2 x 3 m cada carril) con dos aceras de 2,00 metros cada una, conformando una sección recta de 10,00 m en total. Las aceras tienen la capacidad de disponer de un recorrido accesible en los términos dispuestos en la Orden TMA/851/2021, permitiendo un recorrido de ancho 1,80 m en todo su desarrollo. Forma parte de la red viaria local del sector.

La calle "B" presenta una longitud total de 239,96 m., con un desarrollo también mixto constituido por una primera alineación recta 155,97 m. de longitud, seguida de una curva circular de radio 20,00 m. y 31,42 m. de desarrollo y un tramo recto final de 52,57 m. de longitud. La pendiente máxima que se da en este vial es de 3,650%.

Por lo que se refiere a la calle "D" cuenta con una superficie total de 881,99 m², dividida en una parte para aparcamiento que cuenta con 107,99 m² de superficie y los 774,00 m² que suponen la zona de calzada y aceras de la calle. Esta se configura como un fondo de saco con un trazado recto de 58,00 metros de longitud que acaba en un elemento de vuelta o retorno de 12,00 metros de diámetro, capaz para dar la vuelta un vehículo de servicio (recogida de residuos urbanos, extinción de incendios, etc.) de los

que dan servicio en el municipio, continúa hasta los 74,03 m exclusivamente peatonal hasta conectar con la calle “E”. La calzada o banda de rodadura tiene una anchura de 6,00 metros (2 x 3 m cada carril) con dos aceras de 2,00 metros cada una, conformando una sección recta de 10,00 m en total. Las aceras tienen la capacidad de disponer de un recorrido accesible en los términos dispuestos en la Orden TMA/851/2021, permitiendo un recorrido de ancho 1,80 m en todo su desarrollo. Igualmente que la anterior, forma parte de la red viaria local del sector.

La calle “D” presenta una longitud total de 74,03 m., con un desarrollo recto. La pendiente máxima que se da en este vial es de 0,440%.

Por último, el viario del sector se completa con la calle “E”, que, naciendo en la rotonda sobre la Avda. de Gurugú al Norte del Sector constituye el borde este del sector y termina en la travesía de la M-507. Esta calle se configura exclusivamente peatonal, habida cuenta que su inclusión como vía rodada no aporta ninguna solución al tráfico local del sector y de esta forma se elimina una conexión peligrosa en la travesía por la geometría del enlace. Esta calle tiene una superficie total de 1.016,82 m².

En todo caso, esta calle “E” se mantiene dentro de la estructura viaria del sector por tratarse de un recorrido peatonal importante detectado por el Ayuntamiento, de conexión de las zonas de nueva urbanización del norte del núcleo urbano con las áreas centrales del mismo.

La superficie total destinada a redes locales de infraestructura y servicios asciende a 4.315,64 m² por todo concepto.

4.3.- Infraestructura de protección del viario.

Las redes generales de infraestructura del sector se completan con las bandas de protección que determinan las Normas Subsidiarias tanto para la zona colindante con la travesía de la carretera M-507, como así mismo para la Calle “C”.

Estos suelos de protección del viario, que se determinan como suelos libres sin que incida sobre ellos la calificación de zonas verde y espacios libres, se denominan en el Plan Parcial con los índices Pv1 a Pv5 ambos incluidos.

Las dos primeras Pv1 (2.404,54 m²) y Pv2 (1.289,94 m²) protegen el borde de la travesía de la carretera M-507 colindante con el sector, mientras que las otras tres Pv3 (189,37 m²), Pv4 (38,95 m²) y Pv5 (42,30 m²), van acompañando a la calle “C” que se configura como viario general.

Será posible atravesar estas tres últimas por accesos a parcelas en las condiciones que se fijan en la normativa urbanística específica.

La cesión total para estas infraestructuras de protección correspondiente a redes generales del sector asciende a 3.965,10 m².

5.- Evaluación de redes públicas.

El resumen de la reserva de redes públicas para el sector se fija en la siguiente tabla.

EVALUACIÓN REDES PÚBLICAS.

A DATOS GENERALES.				
1	Aprovechamiento tipo:	0,39856127	m2/m2	
2	Superficie ámbito de reparto:	37.017,43	m2s	
3	Superf. Públicas no computables:	2.028,33	m2s	
4	Superficie aplicación aprovechamiento:	34.989,10	m2s	
5	Edificación lucrativa total (homogen.):	13.945,30	uas	
6	Edificación lucrativa total (real.):	14.398,98	m2c	

Concepto	Código	Superficie suelo	Sup Total Parcial	Sup. To- tal Red
	(-)	(m2s)	(m2s)	(m2s)

1. REDES LOCALES				10.710,84
1.1. ZONAS VERDES			6.395,20	
	EL1	3.616,56		
	EL2	1.554,62		
	EL3	1.087,35		
	EL4	136,67		
1.2. EQUIPAMIENTO			0,00	
1.3. INFRAESTRUCTURAS (viario local)			4.315,64	
	VL1	2.416,83		
	VL2	774		
	VL3 (PEATONAL)	1016,82		
	APVL1	107,99		

2. REDES GENERALES MUNICIPALES				8.564,68
2.1. ZONAS VERDES			0,00	
2.2. EQUIPAMIENTOS			1.179,36	
	EQ.	1.179,36		
2.3. INFRAESTRUCTURAS			7.385,32	
	VG1	559,95		
	VG2	619,62		
	VG3	2240,65		
	Pv1	2404,54		
	Pv2	1289,94		
	Pv3	189,37		
	Pv4	38,95		
	Pv5	42,30		

3. REDES SUPRAMUNICIPALES				1.494,92
3.1. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS			1.494,92	
(*)	VSM1	1494,92		

Sup. Redes:	20.770,44
Sup. Lucrativa	16.246,99
Sup. No computable	0,00
Suma	37.017,43

(*) Ya ocupados y ejecutados **pero no cedidos**, pendientes de compensar parcialmente.

Si comparamos las reservas efectuadas en el Plan Parcial con las mínimas que determina la legislación aplicable se observa la siguiente tabla se concluye con que la reserva de redes que se formula es notablemente que la que fija la ley como mínimos de reserva para cada tipo de red pública.

1.2. RESERVAS REDES (arts. 36 y 91 LSCM).

				Reserva s/Ley 9/2001	En Pro- yecto
1.2.1.	Redes locales.				
1.2.1.1.	Zonas verdes	(>=15m2s/100 m2c)	2.159,85	m2s.	6.395,20
1.2.1.2.	Resto equipo y viario	(<=15m2s/100m2c)	2.159,85	m2s.	4.315,64
		(=30m2s/100 m2c)	4.319,69	m2s.	10.710,84
1.2.2.	Redes generales.				
1.2.2.1.	Zonas verdes				0,00
1.2.2.2.	Equip. Sociales y servicios				1.179,36
1.2.2.3.	Infraestructura				7.385,32
		(=20m2s/100 m2c)	2.879,80	m2s.	8.564,68
1.2.3.	Redes supramunicipales				
1.2.3.1.	Viv. publicas/integración				
1.2.3.2.	Equipamiento				
1.2.3.3.	Infraestructuras				1.494,92
TOTAL SUMA REDES SEGÚN LEY SUELO:				7.199,49 m2s.	20.770,44

La reserva mínima de dotaciones es muy inferior a la que realmente se efectúa por el Plan Parcial (del orden de dos veces y media la mínima exigible).

En todo caso, se significa que en orden a justificar determinadas modificaciones de la ordenación pormenorizada, queda justificada la mayor reserva de redes públicas, como se dirá más adelante al justificar la adecuación a la normativa de todo orden vigente.

Por último, señalar que se da cumplimiento a la reserva de aparcamiento en parcelas privadas en el conjunto del sector, como se puede seguir en la tabla siguiente:

Reserva de plazas de aparcamiento	Número de plazas
a) EN PARCELAS PRIVADAS.	
- RESIDENCIAL LIBRE	116
Una plaza y media por cada 100 m ² e o fracción.	
- RESIDENCIAL PROTEGIDO	80
Una plaza por cada 100 m ² e o fracción.	
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	46
Cuatro plazas por cada 100 m ² e o fracción.	
RESERVA APARCAMIENTO EN PARCELAS PRIVADAS	242
b) EN SUELO PÚBLICO	
RESERVA DE APARCAMIENTO ANEXO AL VIARIO	42
TOTAL RESERVA APARCAMIENTO EN EL SECTOR	284

Efectivamente, la reserva mínima legal se fija en 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos del sector reservado en parcelas lucrativas. Así las cosas, tenemos una reserva mínima necesaria en parcela privada de $(1,5 \text{ plazas} \times (14.398,98 \text{ m}^2\text{e}/100)) = 216 \text{ plazas}$.

Como se observa, la reserva prevista en el sector, 242 plazas en parcela privada, supera en 26 plazas la exigencia mínima legal. A esta reserva prevista hay que sumar la que se proyecta anexa al viario (42 plazas más).

6.- Suelos de cesión para redes públicas.

Se ha dicho anteriormente que existen determinadas superficies públicas dentro del sector, que se corresponden con los arroyos, el camino del Cerro del Royo y el dominio público de la carretera.

Sin perjuicio de que estos suelos se integren en la ordenación con las calificaciones correspondientes, hay que detraer su superficie de las reservas de redes públicas a ceder, puesto que dichos suelos ya son de titularidad pública, bien sea del Ayuntamiento o bien de la Comunidad de Madrid (Carreteras), y no requieren su cesión.

En la siguiente tabla se ha considerado en la columna 1 y 2 la reserva total de suelo para redes públicas, con la nomenclatura del Plan parcial de cada una de las fracciones.

En las columnas 3 y 4 se señalan las fracciones de las anteriores que parcialmente delimitan suelos ahora públicos, en la columna 4 al dominio al cual pertenecen.

Por último, en la columna 5 se relacionan y evalúan los suelos realmente de cesión, detrayendo de la columna 2 la superficie de la columna 3.

Por último, en la columna 6 se evalúa la suma parcial por tipo de red pública y calificación.

Parcela calificada	Reserva urbanística m2s	Suelos públicos existentes m2s		Suelos de cesión m2s	
1	2	3	4	5 = 2 - 3	6
R. P. LOCALES					
EL1	3.616,56	345,73	A. Juanes	3.270,83	5.605,56
EL2	1.554,62	336,49	A. Juanes	1.218,13	
EL3	1.087,35	93,26	A. Juanes	994,09	
EL4	136,67	14,16	A. Fuentecilla	122,51	
VL1	2.416,83	69,71	A. Juanes	2.347,12	4.193,73
VL2	774,00			774,00	
VL3 (PEATONAL)	1.016,82	52,2	A. Juanes	964,62	
APVL1	107,99			107,99	
R. P. GENERALES					
EQ.	1.179,36			1.179,36	1.179,36
VG1	559,95			559,95	6.960,63
VG2	619,62	304,72	C. Cerro del Royo	314,90	
VG3	2.240,65	71,97	A. Juanes	2.168,68	
Pv1	2.404,54			2.404,54	
Pv2	1.289,94	45,3	A. Fuentecilla	1.244,64	
Pv3	189,37	2,7	C. Cerro del Royo	186,67	
Pv4	38,95			38,95	
Pv5	42,30			42,30	
R. P. SUPRAMUNICIPALES					
VSM1	1.494,92	169,60	C. Cerro del Royo	802,83	802,83
		219,90	Dom. Púb. Travesía		
		302,59	Dom. Púb. Travesía		
TOTALES	20.770,44	2.028,33		18.742,11	

Deducido de la tabla anterior, se observa que siendo la reserva de redes públicas que formula el Plan Parcial de 20.770,44 m2s, toda vez que la superficie que actualmente es pública y que se evalúa en 2.028,33 m2s se integrará en la ordenación con sus correspondientes calificaciones, la superficie que realmente se cede para estas redes públicas es de 18.742,11 m2s.

7.- Zonas con aprovechamiento lucrativo.

En lo que se refiere a los espacios aptos para la edificación lucrativa, la zonificación establecida en el presente Plan Parcial de ordenación destina para usos lucrativos cuatro zonas diferenciadas. Dos residenciales (Ru, Rup), una más destinada a actividades económicas (AE), y una última, no propiamente lucrativa, de infraestructuras privadas (CT) para acoger un centro de transformación, que se la adjudicará la Junta de Compensación que desarrolle el plan para cedérsela directamente a la Compañía suministradora de energía.

De las zonas residenciales, una de ellas se destina a vivienda unifamiliar libre, y la otra a vivienda unifamiliar protegida, para viviendas protegidas de precio limitado (VPPL).

Las superficies, ocupaciones en planta y edificabilidades respectivas indicadas en los

planos P.9.b. y P.9.c. del proyecto, y se relacionan en la siguiente tabla.

DESGLOSE DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Ref.	Suelo (m ² s)	Coefi- ciente Homo.	Nº Viv.	Superficie unitaria (m ² c)	Tot. Edi- fica. (m ² c)	Edificabi- lidad (m ² c/m ² s)	% Edif.		Total aprov. (uas)
							(%)	% Tot. Por cat.	
1. Vivienda libre:									
Ru5	1.050,26	1,00	4	210,58	842,31	0,802001	5,8%	55,1%	842,31
Ru6	3.296,54	1,00	13	203,37	2.643,83	0,802001	18,4%		2.643,83
Ru7	5.540,08	1,00	21	211,58	4.443,14	0,801999	30,9%		4.443,14
2. Vivienda protegida:									
Rup1	1.374,92	0,85	13	126,92	1.649,91	1,200004	11,5%	36,9%	1.402,42
Rup2	1.297,59	0,85	12	129,76	1.557,10	1,199994	10,8%		1.323,54
Rup3	1.152,68	0,85	10	138,32	1.383,23	1,200012	9,6%		1.175,75
Rup4	600,02	0,85	5	144,00	720,02	1,199993	5,0%		612,02
3. Actividades Económicas									
AE	1.904,80	1,30			1.142,88	0,600000	7,9%	7,9%	1.485,74
4. Infraestructuras									
CT	30,10	1,00			16,56		0,1%	0,1%	16,56
TOTAL APROVECHAMIENTOS			78		14.398,98		100,0%	100,0%	13.945,30

Por otro lado, es preciso dar cumplimiento a lo exigido por el Artículo 38 (determinaciones sobre los usos del suelo) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la edificación de viviendas de protección pública modificado por la Disposición Final Cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En efecto, dicho artículo determina que en la clase de suelo que estamos considerando, como mínimo el 40% de la superficie edificable destinada al uso residencial ha de estar destinada a viviendas en sometidas a algún régimen de protección pública.

De la tabla anterior, se deduce y comprueba que se cumple dicha condición habida cuenta que:

Superficie edificable total destinada al uso residencial	13.239,54 m ² e
Superficie edificable total destinada al uso residencial protegido	5.310,26 m ² e
Porcentaje de la superficie edificable destinada a res. Protegida, respecto de la total	40,1091%

En consonancia con lo anterior, el presente Plan Parcial prevé la edificación de 40 viviendas protegidas, en las manzanas signadas como Rup1, Rup2, Rup3 y Rup4 (que supone el 51,28% del total de viviendas proyectadas en el sector), y el resto, otras 38 viviendas libres (en la zona Ru que suponen el 48,72% del total de unidades).

En total se prevén 78 viviendas en el sector, lo que supone una densidad bruta sobre el sector de 21,071 viv/Ha.

A tal efecto, las manzanas destinadas a la edificación residencial unifamiliar protegida delimitadas por el plan son susceptibles de segregación posterior en parcelas de 100 m² de superficie mínima, y no inferior a 250 m² en las que acogerán vivienda libre.

Las tipologías para ambas zonas, residencial libre y protegido, son pareada y/o agrupada en hilera, más la tipología aislada en caso de la vivienda libre.

Los volúmenes edificables se concretarán en un máximo de dos plantas, y en su caso aprovechamiento bajo la cubierta, con una altura máxima de 6,60 metros.

Las determinaciones y características urbanísticas de aplicación se definen en los correspondientes documentos dispositivos del Plan Parcial (Normas Urbanísticas).

Las viviendas de protección se localizan en las parcelas nº 1 a 40, ambas incluidas, según la numeración incorporada en los planos de planta del proyecto, mientras que las de régimen libre se ubicarán en las parcelas nº 41 a 78 ambas inclusive.

En su conjunto, esta zona lucrativa de uso residencial unifamiliar tiene una superficie total de 14.312,09 m² de acuerdo con la parcelación establecida en el plano P.9.b. del proyecto (si bien no se hace vinculante), que justifica la capacidad del sector para acoger un total de 78 viviendas en el mismo, y con una edificabilidad total residencial unifamiliar de 13.239,54 m²e.

Para la zona residencial libre se obliga a la reserva de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m²e dentro de la parcela privada, y para las parcelas que acogerán vivienda protegida se obliga a una plaza de aparcamiento por cada 100 m²e dentro de la parcela privada.

Otro de los usos lucrativos del sector, son el destinado a actividades económicas (AE), al que se destina una superficie de suelo de 1.904,80 m² y una edificabilidad máxima de 1.142,88 m²e, que se corresponde con un índice relativo de 0,6000 m²e/m²s.

Esta zona urbanística acogerá usos relativos a actividades económicas de entre los que permite como complementarios del residencial las Normas Subsidiarias (art. 9.7.*F. de las NNUU de las Normas Subsidiarias).

Como uso característico de esta zona urbanística se determina el de residencia comunitaria, y como compatibles los que se relacionan a continuación, todo ello en los términos previstos en las Normas Generales de las NNUU.

Usos Compatibles:

- * Hotelero, en todas sus categorías
- * Comercio, en Categoría 1ª.
- * Oficina, en todas sus Categorías.

- * Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
- * Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
- * Deportivo, en Categoría 1ª.
- * Espacios libres, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- * Infraestructuras, en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- * Administrativo.
- * Industria, en Categoría 1ª.
- * Almacén, en Categoría 1ª.

El uso obligatorio complementario que se determina para esta zona es el de aparcamiento, para cumplir con una reserva mínima obligatoria en parcela privada de cuatro (4) plazas por cada 100 m² o fracción de superficie edificada.

Todos los usos previstos para acoger en esta zona urbanística tienen un carácter de actividad económica, aunque pueda haber usos del mismo tipo de carácter dotacional.

Los volúmenes edificables se concretarán en un máximo de dos plantas con una altura máxima de 6,60 metros.

La zona se ubica en el vértice suroeste de la ordenación propuesta, según se delimita en el plano P.9.a. "Zonificación" del plan y tiene acceso a través de la calle C y de la zona de protección de la misma, de las de nueva implantación en el interior del sector en ordenación. Esta parcela, a pesar de limitar en toda la extensión de su lindero sur con la zona de protección de la travesía de la carretera comarcal M-507, no podrá tener acceso directo desde ella, de acuerdo con lo determinado en el vigente "Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/1993, de 11 de marzo, de la anterior Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

Las determinaciones y características urbanísticas de aplicación se definen en los correspondientes documentos dispositivos del Plan Parcial (Normas Urbanísticas).

Por último, como última zona lucrativa, si bien con un destino específico, se considera la zona infraestructural (CT), con una superficie de 30,01 m² y una edificabilidad máxima de 16,56 m²e.

A fin de cumplir con las exigencias de la Compañía eléctrica suministradora, Iberdrola S.A., será preciso instalar un nuevo centro de transformación, que dará servicio a las edificaciones y la futura instalación de alumbrado público a implantar en el Sector en estudio. En este Plan Parcial de ordenación, se delimita la ubicación precisa de este centro de transformación, con determinación precisa de la parcela en que se ha de ubicar, al objeto de facilitar su futura segregación, puesto que su propiedad se ha de ceder a la citada Compañía eléctrica. La edificación a levantar en ella será necesariamente exenta, sea en situación enterrada o sobre rasante. Su extensión superficial es de 30,01 m². (8,60x3,50 m.), dejando un rectángulo de al menos 6,08x2,38 m. para la ubicación del edificio destinado a centro de transformación (en el caso de que se instalen en él dos máquinas transformadoras). La parcela destinada a este fin, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa interior de la Compañía eléctrica Iberdrola,

suministradora en la zona, ha de contar con acceso rodado por su frente. No será necesario, aunque se podrá hacer, ejecutar cerramiento físico alguno de esta parcela.

Los distintos documentos que integran el presente Plan Parcial incluyen esta parcela dentro de las áreas lucrativas de suelo, pues efectivamente ese es su carácter, a pesar de no ser susceptible de aprovechamiento por parte de la Entidad Promotora de la actuación. Se señala que las parcelas edificables, resultantes de la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Villa del Prado, del 10% del aprovechamiento lucrativo de la ordenación, tendrán acceso al uso y disfrute del centro de transformación de nueva implantación, en idéntica forma y derecho que las correspondientes a la Entidad Promotora del desarrollo del Sector.

Como corolario a todo lo expuesto anteriormente en relación a los suelos lucrativos se significa que el conjunto total de edificabilidad neta lucrativa asciende a 14.398,98 m²e.

Como se observa en la tabla anterior, el aprovechamiento del sector se obtendrá aplicando los coeficientes de homogenización de los usos considerados.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes regímenes del suelo lucrativo, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Ordenación determina los coeficientes de homogeneización previstos en las Normas Subsidiarias² para el suelo urbanizable. Estos son los que a continuación se relacionan.

*	Vivienda unifamiliar libre:	1,00
*	Vivienda unifamiliar de P.O.:	0,85
*	Vivienda multifamiliar:	1,15
*	Industria:	0,75
*	Terciario en general:	1,30

Derivado de la relación anterior, a la zona de vivienda unifamiliar libre se le ha dotado del coeficiente de homogenización unidad (1,00) y a la de vivienda protegida el coeficiente 0,85.

A la zona de actividades económicas se le ha dotado del coeficiente 1,30 habida cuenta el marcado carácter terciario de los usos permitidos para la misma, y que, en cualquier caso, deriva en la menor edificabilidad para el sector.

Por lo que respecta a la pequeña zona infraestructural se le ha dotado de un coeficiente unidad (1,00).

Como se observa en la última columna de la tabla anterior, el aprovechamiento urbanístico del ámbito en su conjunto es 13.945,30 m²e/m²s del uso característico del ámbito (también denominado uas –unidades de aprovechamiento-).

Si calculamos la relación del aprovechamiento total a la superficie del sector

² Art. 9.5. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

obtenemos el índice de aprovechamiento bruto del sector:

$$13.945,30 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s} / (37.017,43 - 2.028,33 \text{ m}^2\text{s})^3 = 0,39856127 \text{ m}^2\text{euc/m}^2\text{s} (\text{uas})$$

Si ahora consideramos la suma de la edificación bruta total del sector, tanto la lucrativa como así mismo la de los suelos de cesión, tenemos un total de $(14.230,54 \text{ m}^2\text{e} + 1.305,47 \text{ m}^2\text{e}) = 15.704,45 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$.

El índice de edificabilidad bruta del sector, según determinaciones de las Normas Subsidiarias (art. 9.7.ñ de las NNUU de las Normas Subsidiarias) es:

$$15.704,45 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s} / (37.017,43 - 2.028,33 \text{ m}^2\text{s}) = 0,44883835 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}.$$

Se comprueba que este valor es inferior al que fija el planeamiento municipal para el mismo, $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En la superficie de las zonas para usos lucrativos, lógicamente excepto el destinado a acoger el Centro de Transformación eléctrica (CT), se incluye la cesión correspondiente al aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación, consistente en un 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector, que ha de cederse al Ayuntamiento de Villa del Prado, junto con el suelo correspondiente en que se soporte, urbanizado y libre de toda carga. En efecto, ya se ha indicado con anterioridad que, dado que la totalidad del terreno que constituye el ámbito del Sector S-02 en ordenación y que genera aprovechamiento es de propiedad privada, se deberá realizar la cesión al Ayuntamiento de Villa del Prado, del 10% del aprovechamiento lucrativo resultante en la actuación.

8.- Parcelación orientativa (no vinculante)

En el plano P.9.b. de los incluidos en la documentación gráfica del proyecto, se contempla una propuesta de parcelación en la totalidad del sector en ordenación, delimitando un total de 78 parcelas residenciales unifamiliares, pero no tiene carácter vinculante, dejando la definición de la parcelación definitiva para el Proyecto de Reparcelación, que se ha de redactar y aprobar en desarrollo al presente Plan Parcial de Ordenación.

En todo caso, es preciso señalar que sí son vinculantes las diferentes zonas de ordenación y grados definidos en el plan parcial, así como sus superficies.

En la siguiente tabla se efectúa el fraccionamiento total del mismo, tanto las diferentes zonas como la parcelación orientativa.

³ Se elimina de la superficie bruta del sector la que no genera aprovechamiento.

SUPERFICIE DE PARCELAS RESULTANTES

Par-cela N°	Superficie (m2)	Par-cela N°	Superficie (m2)	Par-cela N°	Superficie (m2)	Par-cela N°	Superficie (m2)	Parcela N°	Superficie (m2)
1	154,54	23	100,00	45	250,11	67	250,00	EL2	1.554,62
2	100,00	24	100,00	46	250,01	68	339,71	EL3	1.087,35
3	100,00	25	146,62	47	250,00	69	298,47	EL4	136,67
4	100,00	26	147,29	48	250,00	70	250,00	VL1	2.416,83
5	100,00	27	105,19	49	250,00	71	250,00	VL2	881,99
6	100,00	28	105,19	50	250,00	72	250,00	VL3 (PEATONAL)	1016,82
7	100,00	29	105,19	51	250,00	73	250,00	VG1	559,95
8	100,00	30	105,19	52	250,00	74	250,00	VG2	619,62
9	100,00	31	105,19	53	250,00	75	250,00	VG3	2.240,65
10	100,00	32	105,19	54	250,00	76	250,00	VSM1	1.494,92
11	100,00	33	105,19	55	250,00	77	250,00		
12	100,00	34	107,34	56	250,00	78	310,40		
13	120,38	35	161,72	57	296,42	AE	1.904,80		
14	150,97	36	150,01	58	341,50	CT	30,10		
15	100,00	37	100,00	59	250,00	Parcelas no lucrativas			
16	100,00	38	100,00	60	250,00	EQ	1.179,36		
17	100,00	39	100,01	61	250,00	Pv1	2.404,54		
18	100,00	40	150,00	62	250,00	Pv2	1.289,94		
19	100,00	41	285,33	63	250,00	Pv3	189,37		
20	100,00	42	251,79	64	250,00	Pv4	38,95		
21	100,00	43	250,20	65	250,00	Pv5	42,30		
22	100,00	44	262,94	66	250,00	EL1	3.616,56		

Notas: Las superficies de las parcelas residenciales unifamiliares, para vivienda libre y de protección, serán las que se concreten en un proyecto de reparcelación o parcelación. No obstante, la suma total de estas superficies es la real que se corresponde con lo que determina el Plan Parcial.

1.5.2.4.- Las infraestructuras al servicio del sector.

En cuanto a los servicios urbanos de infraestructura se refiere, el Plan Parcial proyecta la incorporación de las siguientes e infraestructuras para dotas a las parcelas edificables:

- Explanación y acondicionamiento del terreno.
- Pavimentación de la red viaria.
- Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- Red de saneamiento separativo de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red pública de comunicaciones electrónicas (obra civil).
- Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

La red de riego se dispondrá en los términos que determine el Canal de Isabel II.

Por lo que se refiere a la red de gas combustible, se ejecutará si al momento de redactar el Proyecto de Urbanización existiese en el núcleo urbano red de distribución urbana de gas.

La incorporación de dichas infraestructuras supone dejar a las parcelas en condición de solar en orden a que puedan edificarse en el momento que el suelo adquiriera tal condición, en los términos previstos en las Normas Urbanísticas del Plan parcial y la legislación vigente.

No solamente serán los suelos con aprovechamiento lucrativo los que queden con tal condición de solar. Dicha condición alcanzará a todos los suelos del sector, incluidos los de cesión para redes públicas en la medida que sea demandado y necesario para los respectivos usos y servicios proyectados.

Las parcelas destinadas a espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes y jardines públicos), dispondrán de plantaciones y arbolado (especies hipoalergénicas y de baja demanda hídrica de entre las propias de la zona) adecuados a su dimensión y a la climatología de la zona. Se prevé la prolongación de la instalación de alumbrado público a implantar en los viales de nueva ejecución, que se introduce en estas áreas destinadas a jardines públicos, a fin de mejorar sus condiciones de utilización. Además, a esta zona se le dotará de un adecuado mobiliario urbano, de acuerdo con las condiciones en que se prevé su utilización, consistente en una serie de bancos y papeleras (parcela denominada EL1), además de una dotación de juegos infantiles (solo en la parcela EL3).

En base a lo anteriormente indicado, resulta evidente la perfecta accesibilidad y dotación de servicios urbanos, de que disponen las zonas de dotación y equipamiento público, que serán de cesión al Ayuntamiento, y ello de igual forma para el tráfico rodado como para el peatonal. En las mismas condiciones de accesibilidad y nivel de servicios, se encuentran las manzanas destinadas a la edificación característica lucrativa (residencial unifamiliar) y la parcela de dominio privado destinada a actividades económicas.

1.5.2.5.- Cumplimentación del Artículo 48 de la Ley 9/2001.

El artículo 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece el contenido sustantivo que ha de tener el Plan Parcial.

A) *Respecto al contenido sustantivo general del Plan Parcial (art. 48.1).*

Al respecto se significa que:

- i. Se han definido las alineaciones y rasantes del viario adecuando estas últimas a las condiciones propias del territorio sin que sea preciso efectuar movimientos de tierra indeseables. Se puede comprobar esta adecuación en el plano P.13, relativo a los perfiles longitudinales del viario, en donde se comprueba su adaptación (la escala vertical está realzada 10 veces).

En todo caso, la trama viaria proyectada se integra perfectamente con las tramas periféricas existentes, y totalmente de acuerdo con lo previsto al efecto en las Normas Subsidiarias.

- ii. Se definen las condiciones de parcelación para cada zona urbanística proyectada.
Al respecto se formula una parcelación en grado de orientativa, que justifica por una parte la viabilidad de fraccionamiento del suelo, y por otra justifica el número máximo de viviendas que se permite en el sector.
- iii. Para cada una de las zonas urbanísticas se prevén, a través de las ordenanzas específicas para cada una de ellas, las precisas condiciones para su ejecución material, ya sea de edificación y uso, o solamente para este último.
- iv. Se han dispuesto las redes públicas en posición que se optimiza su servicio, siempre dentro de los márgenes a que obligan las determinaciones de ordenación pormenorizada que prevén las Normas Subsidiarias para el sector.
- v. Para la gestión de la ejecución, habida cuenta el pequeño tamaño del sector, se ha delimitado una única unidad de ejecución coincidente con el sector, que se ejecutará en una única etapa de desarrollo.

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 48.1.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Parcial de Ordenación incluye la definición precisa las alineaciones y rasantes a considerar en su desarrollo, a través de los planos P.11 “Replanteo”, P.12 “Red Viaria. Alineaciones y rasantes” y P.13 “Red viaria. Perfiles Longitudinales” respectivamente. Estas determinaciones se han diseñado compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos del sector (con los mínimos e imprescindibles movimientos de tierras), la integración del mismo en las tramas urbanas adyacentes y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística de la actuación. Respecto de las rasantes, se han adoptado las periféricas consolidadas del ámbito en el Plan Parcial.

En cumplimiento de lo indicado en el Artículo 48.1.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial define las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, a través de las determinaciones contenidas en las correspondientes Ordenanzas de aplicación para cada una de las zonas previstas, con determinaciones para proceder tanto a la parcelación como a la edificación de las parcelas resultantes, incorporando la definición gráfica del parcelario propuesto (adaptado a dichas Normas si bien con carácter no vinculante).

Tal y como señala el Artículo 48.1.c de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial establece las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos, de manera suficiente para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Dado que el sector en ordenación ofrece un ámbito de relativamente reducida extensión superficial, y que las alineaciones y rasantes han quedado perfectamente definidas en el presente documento, no será necesaria la posterior redacción de Estudios de Detalle, que completen la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

En cumplimiento de lo señalado en el Artículo 48.1.d de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial localiza las reservas de suelo destinadas a los elementos de

las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimiza su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano, En todo caso, la disposición de zonas verdes y espacios libres viene condicionada por las determinaciones propias del planeamiento que se desarrolla, las Normas Subsidiarias.

Por el mismo motivo anteriormente indicado en relación con la reducida extensión superficial del sector en ordenación, no es necesario delimitar en su interior varias unidades de ejecución que, en otro caso, podrían posibilitar una mejor gestión de la ejecución, según expresa el Artículo 48.1.e de la Ley 9/2001. La totalidad del sector se delimita, a efectos de gestión como único polígono o unidad de ejecución.

B) Respecto al contenido de las garantías de sostenibilidad (art. 48.2.).

Habida cuenta que se trata de un Plan Parcial, el presente, que se redacta sobre suelo urbanizable, es exigible el cumplimiento de las determinaciones del art. 48.2. de la Ley. Así pues:

- i. Se acompañan los estudios específicos para la adecuada conexión de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de los que se ha de servir la futura población en el sector.
- ii. Se acompaña la justificación de integración en las redes de equipamientos y servicios públicos de los que se ha de servir la futura población en el sector, de modo concreto los relativos a:
 - a. Escolar y educativo.
 - b. Asistencial.
 - c. Sanitaria y hospitalaria.
 - d. Deportiva.
 - e. Cultural y ocio.
 - f. Comercio diario.
 - g. Seguridad, protección civil y servicio de extinción de incendios.
- iii. Se incorporan la viabilidad técnica e informes de las Compañías suministradoras y órganos competentes en relación con el enganche a las redes existentes y suministro.
- iv. Se acompaña el Estudio relativo a la infraestructura de la red de saneamiento.
- v. Se justifica el conexionado del sector con el transporte público, sin que la entrada en carga del sector suponga sobrecongestión en el supuesto del ahora existente.
- vi. Se incorpora el plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Como complemento de lo anterior, y por tratarse de un Plan Parcial de Ordenación relativo a un sector ubicado en suelo urbanizable, se incluyen las determinaciones que a continuación se indican.

Al objeto de cumplimentar el Artículo 48.2.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye en este Plan Parcial de Ordenación la documentación escrita y

gráfica precisa, tanto a nivel de información como de proyecto, para definir con suficiente precisión la conexión de los servicios urbanos con los sistemas generales en los que se han de apoyar. En particular, en los planos I.5, “Infraestructuras Existentes” y I.7 “Relación con el Entorno”, se reflejan los servicios existentes y su relación con los correspondientes proyectados. Los planos P.11, P.12, P.13, P.14 y P.22 definen con precisión la red viaria interior propuesta en el sector y su conexión con los sistemas generales que le sirven de acceso. Los planos P.16 al P.20 de la documentación gráfica del proyecto, incorporan un detallado esquema de las redes de distribución de agua, saneamiento separativo y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red pública de comunicaciones electrónicas respectivamente.

Es preciso indicar que el Plan Parcial, no contempla la implantación de instalación enterrada de distribución de gas, al no disponer aún el municipio de red general de alimentación y desestimarse la implantación de depósitos centralizados de almacenamiento, que ocupan un considerable espacio, con costosa conservación y que previsiblemente en pocos años dejarían de estar en servicio.

Con independencia de lo anterior, en el epígrafe 1.3.5 de esta misma Memoria, denominado “Infraestructuras existentes”, se indican las redes generales de servicios a las que se ha de acometer, así como los puntos en que ello debe realizarse.

Es obvio que el escaso número de viviendas a levantar en el sector en estudio, 78 en total, no hace necesaria ampliación alguna de la red viaria existente en el entorno, por la que se realizará el acceso peatonal y rodado a la nueva ordenación. Esto se deduce del Estudio de Tráfico redactado al efecto.

En cuanto a la disponibilidad de equipamientos y servicios públicos existentes a efectos de la integración del sector, cuya prestación haya de utilizar la población futura, incluso en el caso de que se constituya en residente permanente de las en las viviendas a edificar en desarrollo del presente Plan Parcial, se cuenta con los siguientes:

**Red de equipamientos y servicios generales:*

- Ayuntamiento-Casa Consistorial, con domicilio en la Plaza Mayor 1 y Tlfno. 91.862.00.02.
- Agencia de Desarrollo Local: con el mismo domicilio y nº. de teléfono.
- Oficina municipal de turismo: con el mismo domicilio y nº. de teléfono.
- Servicio de Correos: con domicilio en la calle La Rosa 7, Tlfno. 91.862.11.11.
- Tanatorio: ubicado en la calle San Isidro, s/n, Tlfno. 91.862.06.42.
- Cementerio municipal: situado en la calle Torre, 15.
- Estación de autobuses: situada en la Avda. de Juan Carlos I, s/n.
- Juzgados de Navalcarnero: Tlfno. 91.811.01.52.
- Servicio de Urgencia de la CAM: Tlfno. 112.
- Notaría: Tlfno. 91.861.11.33.
- Registro de la Propiedad: Tlfno. 91.861.06.70.
- Cámara Agraria, Tlfno. 91.862.02.47.
- Centro de Información Juvenil, Tlfno. 91.862.00.02.
- Punto Limpio, C/ Jesús Estévez Gómez, s/n.

- Estación de Autobuses. Situada en Plaza de España (travesía M-507)

**Red cultural y educativo-escolar:*

- Escuela Infantil “La Liebre y la Tortuga” / Casa de Niños: en la calle Enma González Tablada, 2, Tlfno. 91.862.02.09.
- Colegio Público (C.E.I.P.) N^º. Sra. de la Poveda: situado en la plaza de Francisco Calés Otero, 1. Tlfno. 91.862.03.50.
- Instituto de Enseñanza Superior (I.E.S.) “Maestro Juan María Leonet”: ubicado en la calle Pedro de Tolosa n^º 2 y Tlfno. 91.864.90.88.
- Escuela municipal de música: con domicilio en la plaza de Francisco Cales Otero s/n, Tlfno. 91.862.00.02.
- Parque de Educación Vial “María de Villota”: Ubicado en C/ Pedro de Tolosa, 2.
- Centro de Artes de Villa del Prado: ubicado en Calle Métrida, 12, Tlfno. 91.864.92.93.
- Biblioteca Municipal Poetas del Alberche: ubicada en Avda. Alamín, s/n.
- Centro Cultural Pedro de Tolosa: situado en la plaza de Santiago s/n, Tlfno. 91.862.04.32.
- CEPA (centro de Educación de Personas Adultas) de San Martín de Valdeiglesias (aulas físicas de la Mancomunidad de los Pinares en la antigua biblioteca): C/ de la Fuente, 4. Tlfno: 91 861 27 92.

**Red asistencial-sanitaria:*

- Centro de Salud: ubicado en el paseo de la Estación s/n, Tlfno. 91.862.04.66.
- Hospital Geriátrico “Virgen de la Poveda”: en la carretera del Hospital, km. 5,00, Tlfno 91.860.80.00.
- Hospital comarcal de Alcorcón: en la calle del Budapest, n^º 1, Tlfno 91.621.94.00.
- Hospital comarcal de Fuenlabrada: ubicado en la calle Camino del Molino s/n., Tlfno 91.600.60.00.
- Ambulancia: Tlfno. 91.862.00.20.
- Cruz Roja de Móstoles, Tlfno. 91.614.36.05.
- Cruz Roja de San Martín de Valdeiglesias, Tlfno. 91.861.08.06.

**Red de servicios sociales:*

- Residencia de Mayores y Centro de Día. Paseo de la Estación, 2^a. Teléfono: 91 862 22 01.
- Centro de Servicios Sociales: calle Remedios 11, Tlfno. 91.862.07.71.
- CAID (Centro de Atención Integral a Drogodependientes) / Centro de Servicios Sociales: situado en la calle Remedios 11, Tlfno. 91.862.07.71.
- Casa de Juventud: calle Remedios 11, Tlfno. 91.862.07.71.
- Centro del Mayor: plaza de Santiago s/n.
- Aula de Taller Agrícola: finca Dehesa Alhamar, s/n, Tlfno. 91.862.07.74.

**Red de instalaciones deportivas:*

- Piscina municipal: Avda. de la Piscina s/n y Tlfno. 91.832.60.42.
- Polideportivo Municipal Alcalde Carlos González Redondo: calle Soledad s/n.

**Servicios de seguridad interior:*

- Guardia Civil: Avda. de Juan Carlos I, 32, Tlfno. 91.862.00.12.
- Policía Local: con domicilio en C/ Duque de Ahumada, s/n y Tlfno. 670.22.22.99.
- Juzgado de Paz y Registro Civil. C/ Duque de Ahumada, s/n, Tlfno. 91 862 01 17.

**Protección contra Incendios:*

- Parque de Bomberos de Aldea del Fresno, ubicado en la carretera provincial M- 507, km. 16,500 (Tlfno. 91.863.71.69).

Ya se justifica en la Memoria de las Normas Subsidiarias que se desarrollan que los anteriores equipamientos citados de carácter municipal tienen capacidad suficiente para el servicio al modelo urbano proyectado por las mismas.

En relación con lo determinado en el Artículo 48.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluyen en este Plan Parcial de Ordenación escritos, dirigidos a las entidades y compañías suministradoras de los distintos servicios urbanos, precisos para el desarrollo de la ordenación, en los que se solicita garantía del respectivo suministro en la cuantía demandada para cada uno de ellos. En particular, se acompañan escritos en este sentido remitidos al propio Ayuntamiento de Villa del Prado, en su calidad de entidad responsable de la red de distribución de agua del municipio, y a la sociedad Iberdrola S.A., así como la gestora de la red pública de comunicaciones electrónicas existente.

Igualmente y de acuerdo con lo especificado en el Artículo 48.2.c de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial de Ordenación incluye el estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento proyectada en relación con la existente en la que se propone conectar. El citado estudio constituye el Anejo nº 5 a la presente Memoria.

El vertido final de las aguas residuales (exclusivamente éstas) se realizará, por gravedad, en un ramal de la canalización general de alcantarillado municipal existente, que discurre a lo largo de la Avda. del Gurugú, en las proximidades del lindero norte del sector en estudio. Este ramal dispone de una sección circular con diámetro comprendido entre 500 y 600 mm, y su funcionamiento no ha presentado ningún problema desde su construcción, habiéndose mostrado suficiente su capacidad, y vertiendo en última instancia en la estación depuradora de aguas residuales existente en el municipio.

Por su parte, el vertido de las aguas pluviales a recoger en la ordenación objeto del Plan Parcial, se realizará directamente a zanjas de infiltración e indirectamente al cauce del Arroyo de Juanes, que discurre por el interior del ámbito del sector, próximo a su lindero norte.

En cumplimentación de las determinaciones contenidas en el Artículo 48.2.d de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se indica que en función de la limitada extensión

superficial que presenta la ordenación en estudio, el hecho de suponer la edificación de un máximo de 78 nuevas viviendas, con tamaño pequeño, y que el sector se encuentra muy próximo a una carretera comarcal de primer orden (M-507), la actuación que se pretende acometer no podrá alterar el funcionamiento actual de los medios de transporte presentes, ni producir congestión alguna en la trama viaria existente en el centro urbano.

Dada la ubicación del Sector S-02 en relación con los núcleos urbanizados más próximos, y el limitado transporte público que discurre por el entorno, la práctica totalidad de los movimientos de personal con origen o destino en aquel se realizará con vehículo privado a través de la red viaria existente, por lo que no se verá afectada la situación actual de los transportes públicos en la zona. Por otro lado, la capacidad de la citada carretera comarcal, junto con la limitada dimensión de la actuación propuesta, permite asegurar que no existirá ningún problema en este sentido.

Las infraestructuras generales de comunicaciones están formadas por las siguientes vías de tipo comarcal o provincial:

- Carretera provincial M-507, “de Navalcarnero (M-600) a la M-501 por Villa del Prado”, vial por el que se realiza el acceso principal al casco urbano de Villa del Prado, y que atraviesa el término municipal de este a oeste.
- Carretera provincial M-540, “de Villa del Prado (M-507) al límite de provincia hacia Las Yeguas”, que arranca del mismo casco urbano de Villa del Prado y se dirige hacia el sur del término.
- Carretera nacional N-403“, de Toledo a Ávila, que discurre muy próxima al lindero oeste del término municipal, entroncando con la provincial M-507 a un kilómetro aproximadamente de aquel.
- Carretera provincial M-952, “Acceso desde Villa del Prado (M-540) al Hospital” que arranca del mismo casco urbano de Villa del Prado y termina en el Hospital Geriátrico Virgen de la Poveda.
- Carretera provincial M-510, “de la A-6 al límite de provincia por Valdemorillo y Aldea del Fresno”, carretera cuya traza discurre al este del término de Villa del Prado, atravesando el mismo casco urbano de Aldea del Fresno.
- Carretera provincial M-501, “de Alcorcón (N-V) a Plasencia por San Martín de Valdeiglesias”, que discurre al norte del término de Villa del Prado, atravesando los cascos urbanos de Chapinería, Navas del Rey y Pelayos de la Presa.
- Carretera provincial M-541, “de Pelayos de la Presa (M-501) a Cenicientos (M-545) por Cadalso de los Vidrios”, que discurre al nordeste del término de Villa del Prado, a unos 2,5 kilómetros del vértice noroeste del mismo.

En la actualidad, el transporte público regular de pasajeros por carretera, lo realiza en exclusiva una empresa privada denominada El Gato S.L. (Grupo INTERBUS), con domicilio en la calle Canarias 17, de Madrid (28045) y Tfno. nº 91.530.44.59. Esta empresa cuenta con cuatro líneas de transporte que llegan o pasan por Villa del Prado, con cabecera todas ellas en la Estación Sur de Madrid y con parada, al menos, en la Estación de Autobuses de Villa del Prado. Todas las líneas son diurnas, y se denominan como sigue:

- líneas 545/545+, con ruta de Madrid a Cenicientos y Sotillo de la Adrada, diaria y con

10 servicios los días laborables, 4 los sábados y 3 los domingos y festivos.

– línea 546, con recorrido de Madrid a las Rozas de Puerto Real y Casillas, también diaria y con 2 servicios los días laborables, 1 los sábados y 2 los domingos y festivos.

Con lo que se aprecia que la dotación de transporte público es muy suficiente para el tráfico presente y esperado en el municipio

En relación al transporte ferroviario, se señala que Villa del Prado no dispone de esta clase de infraestructura de transporte, siendo el servicio más cercano la línea de cercanías que pasa por Alcorcón, con trenes desde las 5,17 h. hasta 9,30 h. (cada 5 minutos) y a partir de ésta última hora cada 10 minutos. Los sábados, domingos y días festivos, el servicio se inicia a las 5,30 h. y termina a las 9,30 h. con trenes cada 15 minutos.

En cuanto al Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en casos catastróficos, requerido por el Artículo 48.2.e de la repetida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se acompaña en el Anejo Nº 13 a esta Memoria.

1.5.2.6.- Características de la Ordenación propuesta.

A continuación se expresa en un cuadro, el resumen de las características urbanísticas de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, con indicación de superficies de suelo ocupado y edificabilidades asignadas a las diferentes zonas resultantes.

A.- Superficies y edificabilidades por zonas.

Zona	Grado	Descripción	Código	Total viv. (-)	Parc.mí-nima. (m²s)	Tot. Suelo (m²s)	Porcentaje (%)	Tipolo-gía (-)	Edifica-ción Total (m²c)
<i>Suelos lucrativos (*):</i>									
ZONA 01		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (libre)	Ru	38	250,00	9.886,88	26,7087%	H/PA/A	7.929,28
ZONA 02		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (protegida VPPL)	Rup	40	100,00	4.425,21	11,9544%	H/PA	5.310,26
ZONA 03		ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AE		1.000,00	1.904,80	5,1457%	PA/A	1.142,88
ZONA 04		INFRAESTRUCTURA (Centro de Transformación)	CT		30,00	30,10	0,0813%	A	16,56
TOTALES LUCRATIVOS:				78		16.246,99	43,8901%		14.398,98
<i>Suelos no lucrativos:</i>									
Redes locales.									
ZONA 06		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	EL		(-)	6.395,20	17,2762%	A	361,98
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VL		(-)	4.207,65	11,3667%		
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (APARCAMIENTO)	APVL		(-)	107,99	0,2917%		
Redes generales.									
ZONA 05		EQUIPAMIENTO	EQ		500,00	1.179,36	3,1860%	A	943,49
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VG		(-)	3.420,22	9,2395%		
ZONA 07	G° 2°.	PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (Red Vía-ria)	Pv		(-)	3.965,10	10,7114%		
Redes supramunicipales									
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (ROTONDA)	VSM		(-)	1.494,92	4,0384%		
TOTALES NO LUCRATIVOS:						20.770,44	56,1099%		1.305,47
TOTAL SUELO DEL SECTOR:				78		37.017,43	100,0000%		15.704,45

(*) Incluye la cesión obligatoria a realizar a favor del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento lucrativo de la ordenación en estudio, libre de cargas y costes de urbanización, salvo que se decida, por acuerdo expreso entre la entidad promotora de la actuación y el Ayuntamiento de Villa del Prado, que esta cesión a realizar a favor del mismo sea sustituida por una compensación económica de valor equivalente.

Esta propuesta de ordenación equivale a una edificabilidad máxima bruta sobre el sector de $0,44883835 \text{ m}^2/\text{m}^2$, considerando la edificabilidad total a establecer en el mismo, es decir, tanto la lucrativa como la incluida la correspondiente a los suelos destinados a dotaciones y equipamientos de redes locales y generales (suelos lucrativos y demaniales).

Si se tiene en cuenta exclusivamente la edificabilidad lucrativa de $14.398,98 \text{ m}^2\text{e}$, incluyendo como tal también la correspondiente a la cesión al Ayuntamiento del 10% sobre el aprovechamiento medio resultante y la correspondiente a la parcela destinada a centro de transformación, la edificabilidad total sobre el sector bruto se concreta en $0,41152759 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el sector.

Por lo que se refiere al aprovechamiento lucrativo (edificabilidad homogeneizada al uso característico del sector -residencial unifamiliar libre-), se fija en un total de $13.945,30 \text{ m}^2\text{euc}$ (o uas -unidades de aprovechamiento homogeneizadas-), lo que arroja un aprovechamiento tipo de $0,39856127 \text{ m}^2\text{euc}/\text{m}^2\text{s}$.

En cualquier caso, se verifica que no se sobrepasa en ningún caso la máxima edificación bruta sobre el sector que determinan las Normas Subsidiarias, que se fija en $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La distribución y delimitación del suelo lucrativo resultante se refleja en el plano P.9.a. "Zonificación", de los incluidos en la documentación gráfica del presente plan, sin perjuicio de su posterior formalización, es decir la división del lote de suelo que finalmente resultará de propiedad privada y el que se ha de ceder a Ayuntamiento de Villa del Prado, que deberá ser objeto del oportuno Proyecto de Reparcelación y, en su caso, Parcelación, a redactar una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial y en desarrollo del mismo, de acuerdo con lo determinado por la denominada Ficha de Desarrollo del Sector de suelo apto para urbanizar S-02 "La Florida", contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, en donde se definirán con precisión los linderos resultantes de cada lote o parcela edificable, elaborando una cédula urbanística de cada una de las que resulten de la parcelación definitiva del Sector S-02 en estudio.

La ubicación final de la cesión al Ayuntamiento de Villa del Prado de los lotes constitutivos del 10% del aprovechamiento total lucrativo previsto en el sector deberá determinarse de común acuerdo entre la Entidad Promotora de la actuación y el propio Ayuntamiento. En efecto, el 10% de cesión sobre el aprovechamiento lucrativo resultante se incluye, en el Plano de Zonificación, dentro de las zonas destinada a usos lucrativos (exceptuando el destinado a centro de transformación lógicamente), pues ese ámbito se va a materializar según acuerdo de la entidad promotora y el Ayuntamiento de Villa del Prado.

B.- Características de las zonas lucrativas (incluyendo la correspondiente a la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento resultante).

Zona Residencial Unifamiliar libre (Ru):

- * Superficie de suelo: $9.886,88 \text{ m}^2$.
- * Régimen de vivienda: Vivienda libre (VL).
- * Número de parcelas individuales: máximo 38 ud.

- * Superficie mínima de parcela: 250,00 m².
- * Índice de Edificabilidad neta: 0,8020 m²e/m²s.
- * Edificabilidad máxima: 7.929,28 m²e.
- * Superficie media vivienda resultante (s/r): 208,67 m². de superficie construida.
- * Altura máxima de la edificación: dos plantas (B+1+BC), con un máximo de 6,60 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta.

Zona Residencial Unifamiliar protegida (Rup):

- Superficie de suelo: 4.425,21 m².
- Régimen de vivienda: Vivienda protegida de precio limitado (VPPL).
- Número de parcelas individuales: máximo 40 ud.
- Superficie mínima de parcela: 100,00 m².
- Índice de Edificabilidad neta: 1,2000 m²e/m²s.
- Edificabilidad máxima 5.310,26 m²e.
- Superficie media vivienda resultante: 120,00 m². de superficie construida.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas (B+1+BC), con un máximo de 6,60 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta.

Datos generales del uso residencial.

- * Número total de viviendas: 78 viv.
- * Densidad residencial bruta: 21,071155 viv/Ha.
- * Superficie total de suelo residencial: 14.312,09 m²s.
- * Superficie edificable residencial total: 13.239,54 m²c.
- * Superficie edificable residencial total destinada a vivienda protegida: 5.310,26 m²c
- * Porcentaje de superficie edificable residencial protegida respecto a la total residencial en el sector: 40,1091%.

C.- Características de la zona lucrativa para actividades económicas e infraestructuras privadas (CT).

- * Superficie de suelo para uso de actividades económicas: 1.904,80 m².
- * Edificabilidad: 1.142,88 m². como máximo, lo que significa un índice de edificabilidad de 0,60 m²/m². sobre parcela neta.
- * Altura máxima de la edificación: Dos plantas (B + 1 + BC), con un máximo de 6,60 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta.
- * Superficie de suelo para uso de infraestructuras (CT): 30,10 m².
- * Edificabilidad: 16,56 m². como máximo, lo que significa un índice de edificabilidad de 0,55 m²/m². sobre parcela neta.
- * Altura máxima de la edificación: una planta, con un máximo de 3,50 m. medidos al paramento inferior del forjado que determina el alero de cubierta.

D.- Características de las zonas dotacionales de cesión al Ayuntamiento.

Equipamiento:

- * Superficie de suelo para uso de equipamiento: 1.179,36 m².
- * Edificabilidad máxima: 943,49 m². (0,80 m²/ m².).
- * Número de plantas: máximo de dos (baja más primera) y 6,60 metros al alero.

Espacios libres:

- * Espacios libres de cesión: 6.395,20 m².
- * Edificabilidad máxima: 361,98 m². (0,07 m²/m². Aplicables exclusivamente a las fracciones EL1 y EL2), con un máximo en todo caso de 15,00 m². por instalación cerrada independiente.
- * Número de plantas: máximo de una (baja) y 3,50 metros al alero.

Red viaria local:

- * Superficie de viales: 4.315,64 m², que se dividen en viario propiamente dicho (4.207,65 m²), y zona neta de aparcamiento aneja al viario (107,99 m²).

Red viaria general.

- * Superficie de viales: 3.420,22 m².

Red viaria supramunicipal.

- * Superficie de viales de cesión: 1.494,92 m², superficie esta ya ocupada para ejecutar la rotonda actual.

Protección de infraestructuras:

- * Protección de red viaria: 3.965,10 m².

E.- Otras determinaciones generales del sector.

Superficie bruta del sector: 37.017,43 m²s.

Superficie patrimonial privada dentro del sector: 34.989,10 m²s.

Superficie demanial dentro del sector: 2.028,33 m²s. (*)

(*) Esta superficie no genera aprovechamiento.

Superficie ocupada dentro del sector para ejecutar la rotonda pendiente de compensarse a los propietarios: 845,81 m²s.

Superficie que genera aprovechamiento: 34.989.10 m²s.

Uso global del sector (carácter): RESIDENCIAL.

Aprovechamiento tipo (uso característico): 0,39856127 uas/m².

Índice de edificabilidad lucrativa total:	0,41152759 m²/m².
Índice de edificabilidad bruta total sector:	0,44883835 m²/m²uc.
Edificabilidad lucrativa total:	14.398,98 m²c.
Número máximo de viviendas:	78 viv.
Densidad bruta residencial:	21,071155 viv/Ha.
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN.
Iniciativa de desarrollo:	PRIVADA.

Ya se ha indicado anteriormente que, en las zonas destinadas a equipamiento y espacios libres de dominio y uso público, tanto el terreno como la edificabilidad a ellas asignada, en su caso, serán de cesión gratuita y libre de toda carga para el Ayuntamiento de Villa del Prado.

1.6. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.6.1. Sistema de actuación.

Se ha adoptado para el desarrollo del sector, de conformidad con lo previsto en el planeamiento de rango superior al que el presente Plan Parcial se somete, el sistema de COMPENSACIÓN.

El desarrollo del precitado sistema se efectuará de acuerdo con las determinaciones previstas para el mismo en las Normas Subsidiarias, Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y Reglamento de Gestión Urbanística en lo que resulte de aplicación.

1.6.1.1. *Presentación de la iniciativa de desarrollo.*

Que por los representantes del 89,71% de los propietarios del sector, con fecha 19 de agosto de 2004 se presentó la iniciativa para el desarrollo del sector S-2.

Después de incorporar los documentos y requisitos previstos en el art. 106 de la LSCM9/2001, con fecha 26 de julio de 2005, en sesión de Pleno ordinaria, por el órgano competente del Ayuntamiento de Villa del Prado se acordó aprobar la iniciativa y comenzar a tramitar cada uno de los documentos que la integran.

La tramitación del resto de instrumentos de ejecución del planeamiento está pendiente de la aprobación con carácter definitivo de este Plan Parcial.

La presentación en su caso, y ante la Administración actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, o eventualmente en el caso que proceda del Proyecto de Compensación, ajustados al documento de Plan Parcial que realmente se apruebe definitivamente, se producirá antes de transcurrido el plazo de 6 meses contado desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de ordenación.

1.6.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.

El desarrollo del presente sector se somete al régimen general de obligaciones y cargas por la clase de suelo que se considera, suelo urbanizable, previsto con carácter general en el artículo 21 en relación con el 18, ambos de la Ley del Suelo de la C.M., que se concreta en la cesión de los suelos reservados por el plan al sistema de espacios libres, a los equipamientos públicos y a la red viaria por una parte, a la urbanización completa del sector y enganche a los sistemas generales de servicios de la ciudad por otra, y por último a la cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo en cuantía al 10% sobre el total aprovechamiento del sector, de conformidad con las determinaciones legales en la materia.

En relación con lo anterior, hay que significar expresamente que los suelos actualmente de titularidad pública y que quedan delimitados dentro de parcelas destinadas a dotaciones públicas no computarán como suelos de cesión.

1.6.3. Ámbito de gestión y sector de suelo urbanizable.

A efectos de aplicación de las determinaciones del sistema de actuación previsto, y habida cuenta la definición de un solo polígono de ejecución como se dirá en el siguiente epígrafe, el ámbito de gestión que se considera está constituido por la totalidad de los suelos del sector.

1.6.4. Polígonos de ejecución.

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector S-02 "LA FLORIDA" determina, a efectos de la ejecución de sus determinaciones, un solo polígono o unidad de ejecución coincidente con la delimitación del sector. Sobre el mismo se aplicarán las condiciones del sistema de Compensación con todos sus efectos, y sin perjuicio de la delimitación de etapas para la ejecución material de las determinaciones del propio Plan Parcial.

1.6.5. Desarrollo previsto de gestión.

La gestión para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y para la implantación de los servicios urbanísticos que se consideran en este plan, correrá a cargo de la

Junta de Compensación, y eventualmente sobre el Propietario único, que será la encargada de acometerlas a través de las Contratas necesarias a tal efecto.

1.6.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de etapas.

El presente Plan Parcial de Ordenación prevé la ejecución material de la urbanización completa del sector en un plazo máximo de **dieciocho (18) meses**, contando dicho plazo desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial de Ordenación, no superando en ningún caso, como límite el previsto en las Normas Subsidiarias como plazo para que estén urbanizados la totalidad de los sectores de suelo urbanizable.

El desarrollo del sector se proyecta en **una única etapa** para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han trasladado de Sur a Norte, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de 18 meses contados desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del sector.

En el plano de ordenación P.15. de Polígonos de Ejecución. Plan de Etapas, se expresa **una sola Etapa de desarrollo**, prevista a los efectos territoriales y suponiendo la ejecución de la totalidad del suelo del sector en dicha etapa única suma de las dos iniciales.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

Dentro del marco temporal general de la actuación, el desarrollo del sector se proyecta en una etapa única, que tendrá que estar ejecutada antes del plazo antes descrito de 18 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del sector y a los espacios libres y ajardinados proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

1.7. OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Por parte de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, se ha emitido informe relativo al Estudio Ambiental Estratégico del sector con fecha 18 de diciembre de 2018.

En el mismo se establecen los condicionantes, estudios y determinaciones que se deben realizar o adoptar en el Plan Parcial, preferentemente en su parte dispositiva, de modo que tengan una función normativa.

Derivado de los Informes sectoriales, y para dar cumplimiento a lo informado por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad en la tramitación del procedimiento ambiental del sector, se significa cuanto sigue.

1.7.1. Consideración sobre la afección del Decreto 26/2017 de la Comunidad de Madrid.

El Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid declara 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”.

Su publicación en el BOCM fue en 17 de marzo de 2017, y su entrada en vigor al día siguiente de esta publicación. Es por tanto vigente y vinculante.

Normativamente queda regulado por el PLAN DE GESTIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS RED NATURA 2000: ZEC ES3110007 “CUENCAS DE LOS RÍOS ALBERCHE Y COFIO” Y ZEPA ES0000056 “ENCINARES DEL RÍO ALBERCHE Y RÍO COFIO”.

Su ámbito territorial de afección engloba la totalidad del término municipal de Villa del Prado⁴, por tanto sus determinaciones afectan directamente al sector que nos ocupa, el sector S-02 “LA FLORIDA”.

En la figura siguiente se puede observar sobre la base cartográfica del citado Decreto, el ámbito del sector (delimitado en color rojo) que se encuentra en Zona C del ZEC de las Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y ZEPA.

⁴ Excepto el suelo correspondiente a la urbanización El Encinar del Alberche.

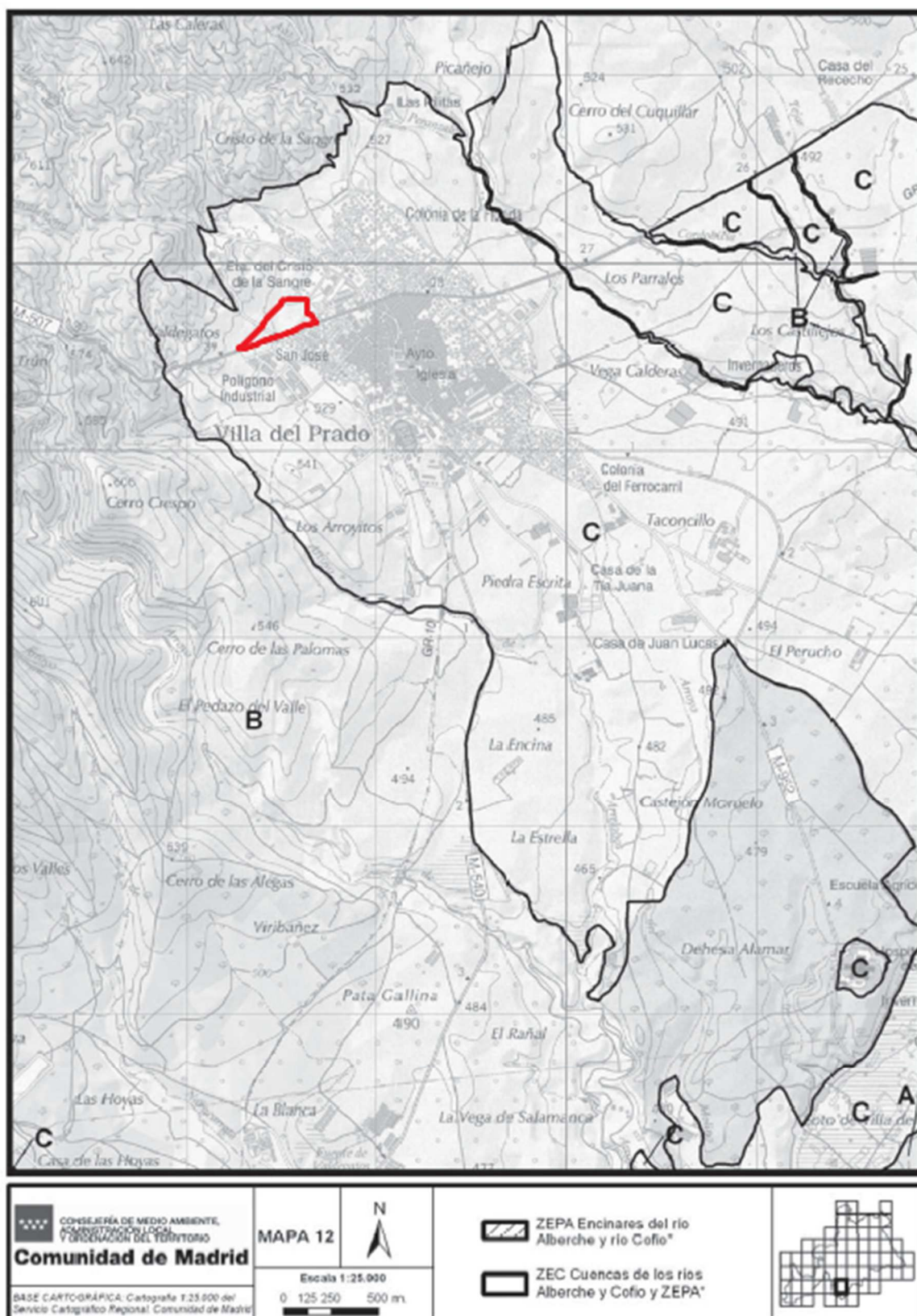


FIG.04. DELIMITACIÓN DEL SECTOR SOBRE LA CARTOGRAFÍA DEL DECRETO 26/2017.

Las determinaciones que vinculan al presente Plan Parcial devienen de lo establecido en el punto 5.1.5. del texto del precitado Plan de Gestión.

En él se determina que *las determinaciones de este Plan de Gestión prevalecerán sobre los planes de ordenación urbanística de los municipios incluidos en el espacio*, determinando así mismo que *el crecimiento urbanístico sea ordenado, sostenible y compatible con la conservación de los citados valores*.

Como procedimiento, se determina que las propuestas de desarrollo urbanístico solo se podrán proyectar sobre la Zona C, de Uso General, ajustándose a los procedimientos previstos en la legislación urbanística. En todo caso, cualquier crecimiento quedará condicionado a una justificación de su necesidad e incluir la necesaria evaluación ambiental.

La zonificación establecida en el la ZEC de referencia hace referencia a la división del territorio en función de sus valores ambientales y de la capacidad de acogida de los usos y actividades que se realizan en las mismas.

En estos términos, el sector se encuentra en la Zona C. Esta zona se denomina Uso General.

Se caracteriza por tratarse de los terrenos más intervenidos y con menor interés ambiental, y alberga aquellas áreas o suelos necesarios para la posible expansión de los actuales núcleos urbanos.

La misma norma determina que tienen la consideración de Zona C todos los suelos urbanos y urbanizables sectorizados y aptos para urbanizar. Es el caso que nos ocupa.

Para esta Zona C se establecen, en el apartado 7.2., relativo al régimen de usos, aprovechamientos y actividades según la zonificación, los compatibles, Incompatibles y valorables.

Dentro de los usos y actividades valorables, que requieren la autorización de la autoridad ambiental previo informe favorable del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, los crecimientos urbanísticos, de acuerdo con los planes Generales de Ordenación Urbana, Los instrumentos urbanísticos generales o de desarrollo, sus revisiones o modificaciones u otras figuras recogidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicho Informe Favorable ya ha sido emitido en fecha 18 de diciembre de 2018 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, apoyándose en otros del Área de Conservación de Montes, de 17 de mayo de 2018, que determina y concluye al considerar el desarrollo del sector S-02 que *“Por lo tanto los usos, aprovechamientos y actividades contemplados en la zona C son compatibles con las actuaciones que se pretender establecer. Las **Normas Subsidiarias de 1997** de Villa del Prado, según la documentación aportada por el promotor, declaran el ámbito como Suelo Apto para Urbanizar”,* y del Área de Conservación de Flora y Fauna, de 16 de octubre de 2018, que en resumen *“se indica que en los vallicares de la zona es posible encontrar poblaciones de Topillo de Cabrera (vulnerable), por lo que para evitar que las actuaciones puedan afectar de forma apreciable y éstas puedan ser viables, será necesario que, previamente al inicio de obras, especialistas en la especie recorran*

el trazado para localizar las posibles colonias existentes y, en su caso, se pueda proceder al traslado de los ejemplares que se puedan encontrar a otras zonas próximas y aptas para esta especie.”

Estas determinaciones se han incorporado a la parte dispositiva del Plan Parcial, en los artículos 32 y 43 de las Normas Urbanísticas.

Por otra parte, se ha revisado el Plan Parcial en todas sus determinaciones para adecuarlo a su integración dentro de la delimitada Zona C.

1.7.2. Consideraciones sobre la accesibilidad universal en el sector.

La normativa vigente que determina las condiciones de accesibilidad universal a nivel de ciudad es la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el Documento de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

Quedan definidos en el art. 5 del texto articulado de la citada Orden.

Al efecto, se definen como itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que no todos puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

1.- Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.*
- b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*
- c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
- d) No presentará escalones aislados.*
- e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.*
- f) La pendiente transversal máxima será del 2%.*
- g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*
- h) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*

i) Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

2.- En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cualquier caso, se cumplirán el resto de condiciones establecidas anteriormente.

3.- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI de la Orden.

4.- Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

Todas estas determinaciones se han incorporado a las determinaciones de urbanización en el texto articulado de las Normas Urbanísticas (punto 10. art. 32) del Plan Parcial.

Los itinerarios peatonales accesibles se reflejan en el plano nº 12 de los que forman parte de este Plan Parcial, y de igual modo en la siguiente figura.

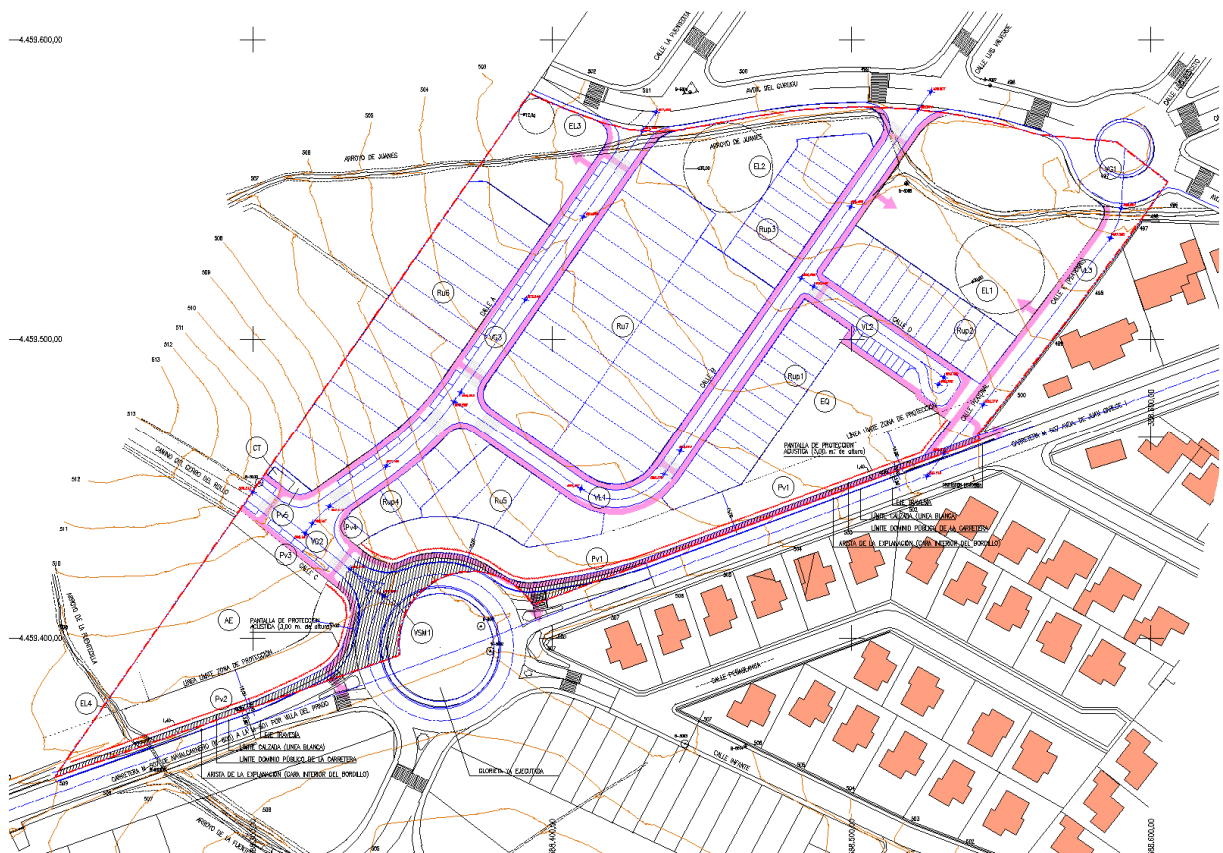


FIG.05. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES EN EL SECTOR.

Se ha rediseñado el viario de modo y manera que todo el acerado tenga una anchura mínima de 2,00 metros. De esta manera se garantiza una banda continua, pegada a las alineaciones interiores de 1,80 metros (ver plano P.14).

La pendiente transversal máxima es del 2%, mientras que las pendientes longitudinales del viario, y por tanto de las aceras, en ningún caso superan el 6%.

1.7.3. Consideraciones sobre las determinaciones de la CHT y la afección al medio hídrico.

Se ha procedido a realizar un completo Estudio Hidrológico e Hidráulico de los arroyos de Juanes y de la Fuentecilla en el Sector S-02.

Adjunto al presente Plan Parcial se acompaña como DOCUMENTO Nº 9.

En el Informe de la CHT se determinan condiciones para el desarrollo del ámbito del sector S-02 a las que se da cumplimiento en toda su extensión.

Se mantienen los cauces en su propia naturalidad, y únicamente se efectúan obras de fábrica en los pasos bajo las calles proyectadas que lo cruzan previstas ya en el planeamiento general.

En el precitado Estudio Hidrológico e Hidráulico se analiza la incidencia de las avenidas extraordinarias que se corresponden con el periodo de retorno T-500, que no supone afección significativa sobre la actuación, del que se deduce sin lugar a dudas que la actuación no es inundable.

Se ha delimitado tanto la zona de dominio público hidráulico, como así mismo las zonas de servidumbre y policía.

Prácticamente toda la zona del sector queda dentro de la zona de policía de cauces, por lo que, con carácter previo a la ejecución, de cualquier tipo de obras, cualquier actuación.

En fase de desarrollo del plan parcial, el promotor deberá remitir a la CHT la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer sus demandas.

En todo caso, y al respecto, señalar que el Ayuntamiento el que suministra el agua para consumo humano directamente.

Tal y como señala, se proyecta una red separativa de saneamiento (ver plano nº 17), integrándose las aguas residuales al sistema de saneamiento municipal, y las aguas pluviales con vertido a zanjas de infiltración, en las zonas verdes próximas al Arroyo de Juanes.

Señalar por último que no se prevé el uso de aguas regeneradas para riego de zonas verdes.

A estos efectos ha informado la CHT en julio de 2023 (ref. IPL-0105/2022), en principio significa que no se dispone de estudios propios relativos al dominio público hidráulico ni zona de policía de los arroyos que atraviesan el ámbito, ni de la zona de flujo preferente de los mismos, tampoco existe definido ningún área de riesgo potencial significativo de inundación (ARSPI), basándose su informe en el Estudio Hidrológico e Hidráulico presentado por el petionario (promotor del Plan Parcial), sobre el cual hace las siguientes consideraciones:

□ *En relación al estudio hidrológico, se considera que los caudales de los cauces estimados se han calculado **siguiendo la metodología adecuada y pueden considerarse como válidos para los cauces estudiados.***

□ *En referencia al estudio hidráulico aportado y elaborado con el programa informático HEC-RAS, el análisis y la valoración del mismo se ha realizado a partir de los resultados gráficos presentados en la memoria, no disponiéndose de los archivos en formato electrónico, a fin de validar la adecuación del modelo con la realidad.*

□ *En el Estudio Hidráulico **se realiza un estudio de la zona de flujo preferente de acuerdo con la definición establecida en el art.9 del RDPH.***

A este respecto, a partir de los resultados obtenidos se comprueba que para la avenida extraordinaria de 100 años se generan velocidades superiores a 1 m/s o el producto del calado y velocidad es superior a 0,5 m²/s en la práctica totalidad de los tramos de estudio, por lo que en la cartografía se ha tomado la zona inundable de la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno como la zona de flujo preferente.

□ *La modelización hidráulica incluye las dos obras de paso proyectadas sobre el arroyo de Juanes y la obra de paso existente de la carretera M-507 sobre el arroyo Fuentecilla, **comprobándose que tiene capacidad suficiente para desaguar las avenidas extraordinarias de 100 años de periodo de retorno.***

*Para la avenida extraordinaria de 500 años de periodo de retorno, los marcos entran en carga produciendo en las secciones inmediatamente aguas arriba de las obras de paso proyectadas pequeños remansos que reducen la velocidad y aumentan la superficie inundable, **si bien no afectan a viales y terrenos con usos productivos.***

□ ***Cabe destacar que los planos en planta se presentan a una escala con detalle suficiente** (escala 1:1000) que incluye las construcciones previstas situadas en las márgenes del cauce, tanto las edificaciones como obras de drenaje transversal, en relación con la delimitación del dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y policía, la zona de flujo preferente, así como la zona inundable.*

Respecto de las afecciones a los cauces, en lo relativo a las obras de paso previstas bajo los viales, si bien se justifica que tienen capacidad para la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno (T100), señala que *las valoraciones sobre la adecuación de la obra planteada para el cruce del arroyo de Juanes, en todo caso queda supeditada a los análisis y comprobaciones que se realicen en los respectivos expedientes de autorizaciones de obras que al efecto se tramiten en fases posteriores de obra de urbanización.*

Se señala igualmente respecto a las afecciones que *en los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.*

Para terminar en relación con la afección a los cauces, previo a las obras de urbanización, significa que dado que *se desarrollan obras en su zona de policía **es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo**, según se establece en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

Por lo que a la calificación urbanística de los terrenos que conforman la zona de dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, se ha determinado la adscripción de zona de espacios libres y zonas verdes, que permite dejar el cauce natural a su paso por las mismas, siendo totalmente compatible con su protección por los valores ambientales de los cauces y queda preservado el dominio público.

Igualmente señala que en relación con la ordenación proyectada, las parcelas previstas *no se encuentran sujetas a ninguna de las limitaciones establecidas a los usos del suelo recogidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico con el objeto de garantizar la seguridad de bienes y personas y por tanto, tampoco suponen una reducción de la capacidad de desagüe del cauce en los términos previsto en el artículo 9 del citado reglamento*, y ello derivado de los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años (T500).

Respecto lo que señala el art. 126 ter. Del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se proyectan zanjas drenantes para el efluente de aguas pluviales, de forma previa al vertido a cauce, como TDUS.

En cualquier caso, en el presente Plan Parcial se verifican todos los condicionantes generales que determina el Informe a que se hace referencia.

Respecto a la existencia de recurso hídrico, es el Ayuntamiento el que garantiza el suministro.

No existen concesión de aprovechamiento de aguas en el ámbito.

Por lo que se refiere a la red de saneamiento y vertido, habida cuenta que se proyecta una red separativa, se significa que por lo que se refiere a la red de residuales, se proyecta su vertido en dos ramales a la red existente que discurre por la Avda. del Gurugú, con capacidad para asumir el efluente.

No se dispondrán pozos de la red ni en la zona de dominio público ni en la de servidumbre.

En cuanto a la red de pluviales, y tras la disposición de elementos de drenaje urbano sostenible (zanjas filtrantes, laminadores, etc.), el volumen final vertido al arroyo de Juanes no será superior al 10% del efluente del mismo en régimen natural, determinación esta que se incorpora a la normativa urbanística del Plan Parcial.

No hay afección a zonas protegidas siendo inexistentes en el ámbito considerado reservas hidrológicas.

De todo ello se deduce la total viabilidad de la propuesta.

1.7.4. Afecciones de la legislación de carreteras de la Comunidad de Madrid al sector.

En los informes ambientales se hace referencia a la justificación del cumplimiento de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, así como de la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

Se respetará la zona de dominio público y de protección de la carretera M-507 y se determina la obligación de solicitar informe vinculante a la Dirección General de Carreteras previa la aprobación definitiva del plan.

Y señalando que dado que está prevista la implantación de pantallas de protección acústica de 3 metros de altura dentro de la zona de protección de la carretera M-507, pero siempre fuera de la zona de dominio público de dicha carretera M-507, se deberá remitir a la Dirección General de Carreteras un nuevo documento para su pertinente informe, con planos acotados a escala adecuada donde se pueda comprobar que las medidas a adoptar junto a la carretera M-507 se ajustan a la normativa vigente sobre protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

Se ha redactado un plano (P.22.) en donde se observa el detalle del margen de la carretera y la definición de las zonas de dominio público y protección, determinados por la legislación vigente.

Se da cumplimiento a las determinaciones tanto de la normativa de carreteras en la Comunidad de Madrid como a las determinaciones del planeamiento general.

En este último se determina en cuanto a alineaciones para la travesía lo siguiente en el plano P.5. de ordenación de las vigentes Normas Subsidiarias:

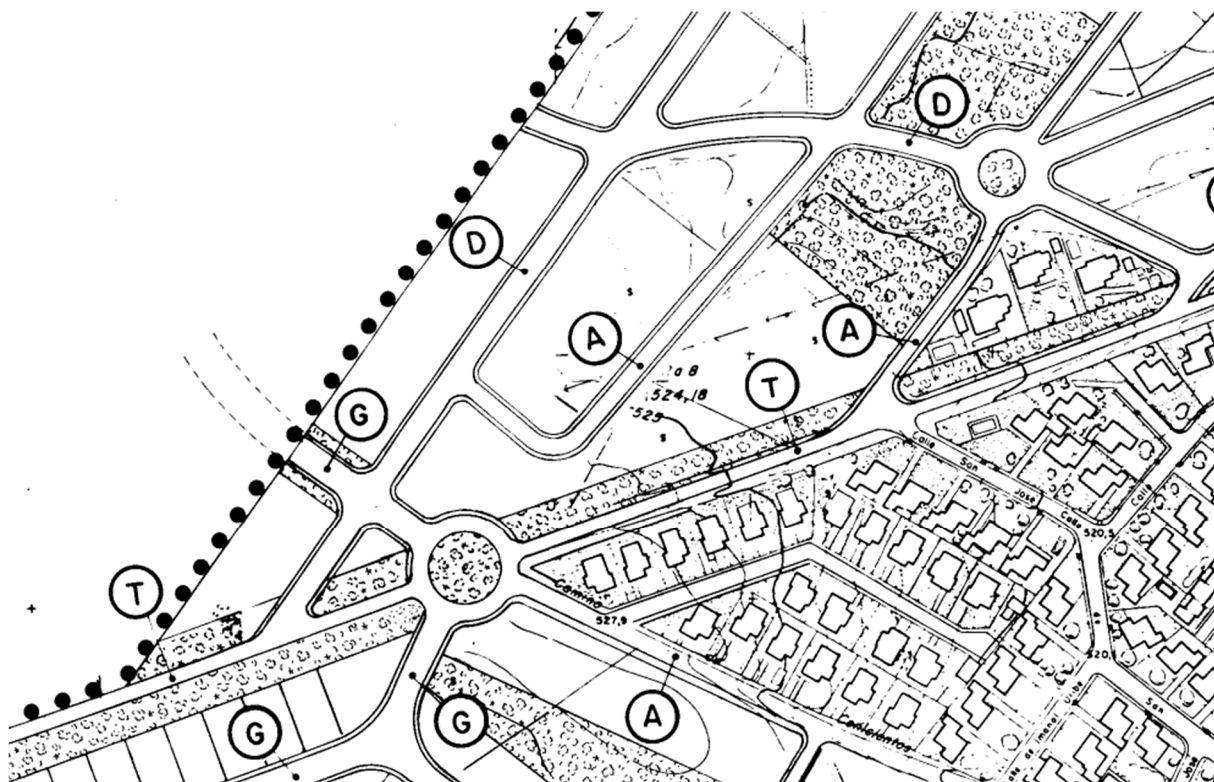
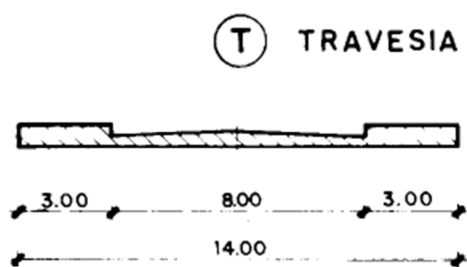


FIG.06. PLANO P.5. (FRACCIÓN) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. (Fuente: Normas Subsidiarias de Villa del Prado).

En dicho plano se observa que se señala con "T" la sección adoptada por el planeamiento para la travesía, que tiene su detalle en otra parte del mismo plano, y que se expone a continuación.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

14 NOV 1997

DOCUMENTO FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

ELABORADO
POR

FIG.07. PLANO P.5. (FRACCIÓN) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. (Fuente Normas Subsidiarias de Villa del Prado).

La sección total de 14,00 metros (7,00 metros desde el eje de la travesía) deja la línea de dominio público dentro del sector a la distancia de 7 metros desde el eje.

La realidad es que ahora está ejecutada una calzada de 7,00 m (2 x 3,50 m), y dos aceras de 1,5 metros, con una anchura total de 10,00 m, es decir, 5,00 m al eje de la vía.

No obstante lo anterior en orden a dar cumplimiento íntegro al ordenamiento se adopta como alineación línea de dominio público la anterior a 7,00 m del eje de la vía.

El detalle se puede observar en la siguiente figura.

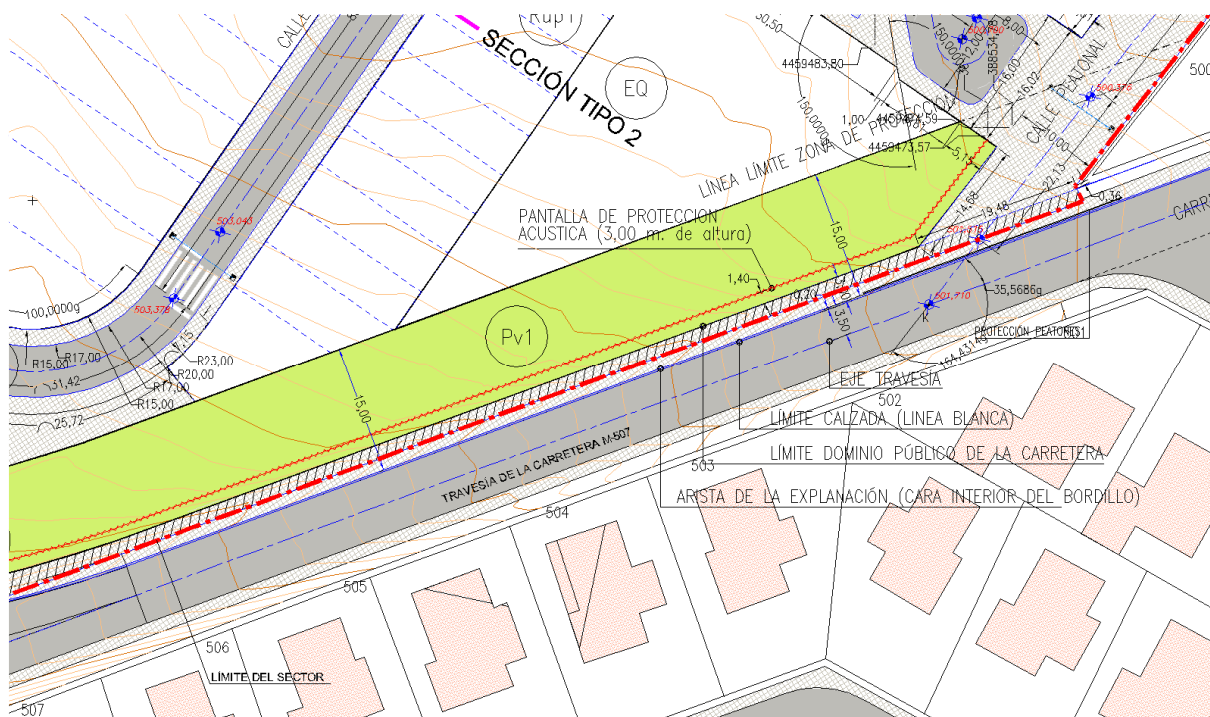


FIG.08. DETERMINACIONES DE LA LEY DE CARRETERAS Y LAS NN. SS. EN EL SECTOR.

1.7.5. Consideraciones sobre las canalizaciones de agua existentes.

Si alguna conducción de agua de abastecimiento existente en el ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.

De forma previa a la ejecución de las obras de urbanización se investigará esta posibilidad, que deberá quedar reflejada en el Proyecto de Urbanización, así como la valoración que corresponda para efectuar el retranqueo, siempre con la aprobación del titular de la red.

1.7.6. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de la Comunidad de Madrid.

Se han articulado las medidas para hacer efectivo el Cumplimiento del precitado Decreto 170/998.

La red de saneamiento se determina separativa, como así se proyecta en el Plan Parcial.

Se fija el tope de vertidos de aguas residuales del sector en 117,58 m³/día, que se integrarán en sistema de saneamiento municipal con destino a la ampliación de la EDAR de Villa del Prado, sin perjuicio de que provisionalmente pueda depurarse en la citada EDAR en la situación actual.

El vertido de las aguas pluviales se efectuará, en su caso, en el cauce del Arroyo de Juanes, con la autorización del órgano de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Tanto en las Normas Urbanísticas (arts. 32 y 43), en el Anexo Normativo Nº 1, así como en los planos de ordenación (P.16 y P.17), se establecen estas condiciones de forma vinculante.

1.7.7. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En el tantas veces mencionado Informe de la Dir. Gral. De Medio Ambiente y Sostenibilidad de 18 de diciembre de 2018 se significa que (textual) *deberán llevarse a cabo las medidas correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector S-2 La Florida u otras acústicamente equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse mediante las correcciones pertinentes de la documentación que formaliza el contenido sustantivo del Plan Parcial, fundamentalmente, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico Financiero, en todo caso, con carácter previo la aprobación definitiva del mismo.*

En el caso de que las medidas no fueran suficientes se deberá realizar el correspondiente Estudio Acústico que contemple la nueva situación.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

La orientación y distribución interior de los edificios residenciales evitará exponer los usos más sensibles al ruido procedente de la carretera M-507.

Los edificios cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.

En este estado de cosas, se ha comprobado que el Estudio Acústico del sector (ver ANEXO Nº 10) determina la instalación de una pantalla acústica de tres metros de altura, con las determinaciones materiales que en el mismo se determinan, dispuesta lo más próximo posible a la carretera, y como señala el Estudio con la instalación de la pantalla acústica, los niveles de ruido serán menores que los valores máximos permitidos y objetivos, en las diferentes áreas acústicas determinadas.

Lo dicho hasta el momento se refiere a la atenuación del ruido producido por el tránsito de la carretera M-507.

Como medidas generales para minimizar el ruido dentro del sector, producido por fuentes de ruido interiores, se proponen:

- La utilización de asfalto poroso para disminuir los niveles de ruido producidos por el tráfico rodado interior.
- En cuanto a las fuentes de ruido producidas por los edificios (p. ejem. equipos de climatización exteriores), ningún foco emisor podrá generar en el interior de la urbanización niveles de ruido equivalente LAeq de 5" superiores a 55 dB(A) durante el día y 45 dB(A) durante la noche.
- De la misma forma, se tomarán las medidas antivibratorias necesarias para que los focos emisores no transmitan al ambiente interior de las viviendas niveles superiores a K=2 durante el periodo diurno y K=1,4 durante el periodo nocturno.

Por lo que se refiere al aislamiento de fachadas, se estará en cualquier caso a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, en su Documento Base CTE/DB-HR, y en todo caso el aislamiento en fachadas tipo VII no será inferior a 30 dB(A).

Estas determinaciones se han señalado en los planos de ordenación, con respecto a la pantalla acústica, en la normativa urbanística artículos 32 y 35, y en el documento de Económico-Financiero del Plan Parcial.

1.7.8. Determinaciones tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua.

El ahorro del agua como recurso limitado tiene una dimensión a nivel colectivo, de ciudad, pero también a nivel individual, de habitante.

Desde las instituciones europeas ya se determinan los valores del agua como recurso limitado a proteger. En la Carta Europea del Agua se relacionan los valores de este recurso.

Carta Europea del Agua (Estrasburgo, 6 de mayo de 1968).

1. No hay vida sin agua. Es un tesoro indispensable para toda actividad humana.
2. Los recursos de agua dulce no son inagotables. Es necesario conservarlos, controlarlos y, siempre que sea posible, incrementarlos.
3. Contaminar el agua es dañar al hombre y a otras criaturas vivientes, las cuales dependen del agua.
4. La calidad del agua debe ser mantenida en unos niveles suficientes según los correspondientes usos, en particular debe ser la adecuada para que cumpla los estándar de salud pública.
5. Cuando el agua residual es devuelta al cauce, debe ser de tal forma que no impida usos posteriores.
6. El mantenimiento de una adecuada cubierta vegetal, preferiblemente bosque, es imperativo para la conservación de los recursos del agua.

7. Los recursos del agua deben ser inventariados.
8. La economía de los recursos del agua debe ser planificada por autoridades competentes.
9. La conservación del agua debe ser potenciada mediante investigación científica intensiva, entrenamiento de especialistas y con servicios de información pública.
10. El agua es una herencia común, valor tal que debe ser reconocido por todos. Cada cual tiene el deber de utilizar el agua tanto cuidadosamente como económicamente.
11. La administración de los recursos de agua debe estar fundamentada en las cuencas naturales más que en estructuras políticas o administrativas.
12. El agua no conoce fronteras; como fuente común requiere de la cooperación internacional.

Por tanto, aparte de las acciones individuales –pero no menos importantes- para racionalizar y disminuir el consumo del agua, a nivel de ciudad, como determinaciones vinculantes del planeamiento urbanístico, y a través de la normativa del Plan Parcial, se pueden establecer algunas condiciones tendentes a la racionalización de su uso y al ahorro efectivo del consumo de agua.

Se pueden dividir en dos áreas: a) en la edificación, y b) en el espacio público.

a) Medidas para ahorrar agua y racionalizar el consumo de agua en la edificación y el espacio privado (jardines, etc.).

- En la edificación
 - ✓ Si existe una presión superior a 30 m.c.a. en la acometida se instalarán válvulas de control de presión. El tarado de las válvulas permitirá en el punto más alejado de la instalación dicha presión.
 - ✓ Se dispondrán dispositivos de ahorro en grifos y duchas.
 - ✓ Se aislarán convenientemente las canalizaciones de agua caliente para evitar decalajes de tiempo en la utilización del agua.
 - ✓ Instalar sistemas de refrigeración por bomba de frío o calor por aire. Si se disponen sistemas de refrigeración por agua serán de circuito cerrado.
 - ✓ Se establecerá un calendario de mantenimiento periódico para comprobar y eliminar fugas en el Libro del Edificio.
- Zonas verdes de jardines privados
 - ✓ Escoge plantas autóctonas, de igual manera que en el espacio público.
 - ✓ Utilizar plantas tapizantes o cobertoras que protegen el suelo de la insolación y la escorrentía.
 - ✓ Instalar sistemas de riego por goteo, difusión o aspersión.
 - ✓ Usa un circuito de agua recirculada para las fuentes y los estanques.
- Piscinas

- ✓ Cubrir la piscina en los meses que no se utiliza, sin vaciarla, y conectar la depuración regularmente (cada 10 días p. ejem.) para mantener el agua varios años.
 - ✓ Instalar un sistema de depuración de circuito cerrado.
 - ✓ Es mejor que utilizar piscinas municipales y colectivas, en vez de tener una piscina privada, donde el consumo de agua es muy elevado.
 - Zonas comunes
 - ✓ Usa aspiradoras, recoge-hojas, cepillos y escobas para la limpieza de las zonas comunes.
 - ✓ No se permitirá limpieza por chorro de agua.
- b) Medidas para ahorrar agua y racionalizar el consumo de agua en el espacio público.
- No disponer bocas de riego en el viario. Si se requiere el baldeo del mismo necesariamente habrá que hacerse con agua regenerada.
 - Los árboles que se proyecten en el viario deberán regarse mediante sistemas de goteo.
 - En las zonas verdes aplicar el sistema de riego adecuado. Para ello se deberá:
 - ✓ Diseñar un sistema de riego acorde a las necesidades de la zona climática.
 - ✓ Usar sistemas automáticos de riego, a ser posible de goteo para los árboles y arbustos, y de difusión o aspersión para otras especies.
 - ✓ Determinar la dosis de riego óptima para no desperdiciar agua. Evitar las escorrentías.
 - ✓ Usar “acolchados” en el suelo en las zonas en las que no haya sombra para evitar la evaporación del agua.
 - ✓ No regar en las horas centrales del día cuando hace más calor que favorece la evaporación.
 - ✓ Regar al anochecer. Es mejor para las plantas y se evitan pérdidas por evaporación.
 - ✓ Usar circuito de agua recirculada para las fuentes y los estanques ornamentales.
 - En cuanto a las especies vegetales a disponer:
 - ✓ Escoger plantas autóctonas.
 - ✓ Dentro de las mismas, las que menos requerimientos hídricos soporten.
 - ✓ Utilizar plantas tapizantes o cobertoras que protegen el suelo de la insolación y la escorrentía.

1.7.9. Determinaciones tendentes a reducir el resplandor luminoso nocturno.

Se determina en el presente Plan Parcial la utilización de luminarias con lámparas led para la red de alumbrado público.

En orden a evitar la reflexión o refracción de la luz hacia el hemisferio superior de la luminaria, y así reducir el resplandor luminoso nocturno, se determina el empleo de luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

En este sentido, se estará a los criterios establecidos en “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación.

1.8. ADECUACIÓN DEL PLAN AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

En lo que sigue, se justifica la adecuación del Plan Parcial al planeamiento general municipal, constituido por las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, y a la legislación urbanística vigente, constituida básicamente por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En todo caso, conviene significar muy expresamente que las Normas Subsidiarias de Villa del Prado son previas a la legislación del suelo vigente, por lo que se trata de un planeamiento no adaptado, siéndole de aplicación las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.8.1. Adecuación al planeamiento municipal vigente en Villa del Prado.

Ya se ha dicho que el municipio de Villa del Prado se rige por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, revisión que fue aprobada definitivamente por el 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, y fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 309, el 30 de diciembre de 1.997, y en ellas se contemplaba el ámbito territorial objeto del presente proyecto como suelo apto para urbanizar.

Son de dos tipos las determinaciones que las citadas Normas Subsidiarias efectúan sobre el sector: Determinaciones gráficas y determinaciones textuales, y dentro de estas últimas por una parte las específicas que se contienen en la ficha de desarrollo del propio sector, y por otra las generales que afectan a todo el suelo urbanizable o a todo el conjunto de suelos edificables.

1.8.1.1. Determinaciones normativas de carácter gráfico.

Si comenzamos por las determinaciones gráficas, es en el plano de ordenación P.2.a. relativo a Gestión del Suelo en el núcleo de Villa del Prado en donde se define el ámbito delimitado del Sector-02 que consideramos.

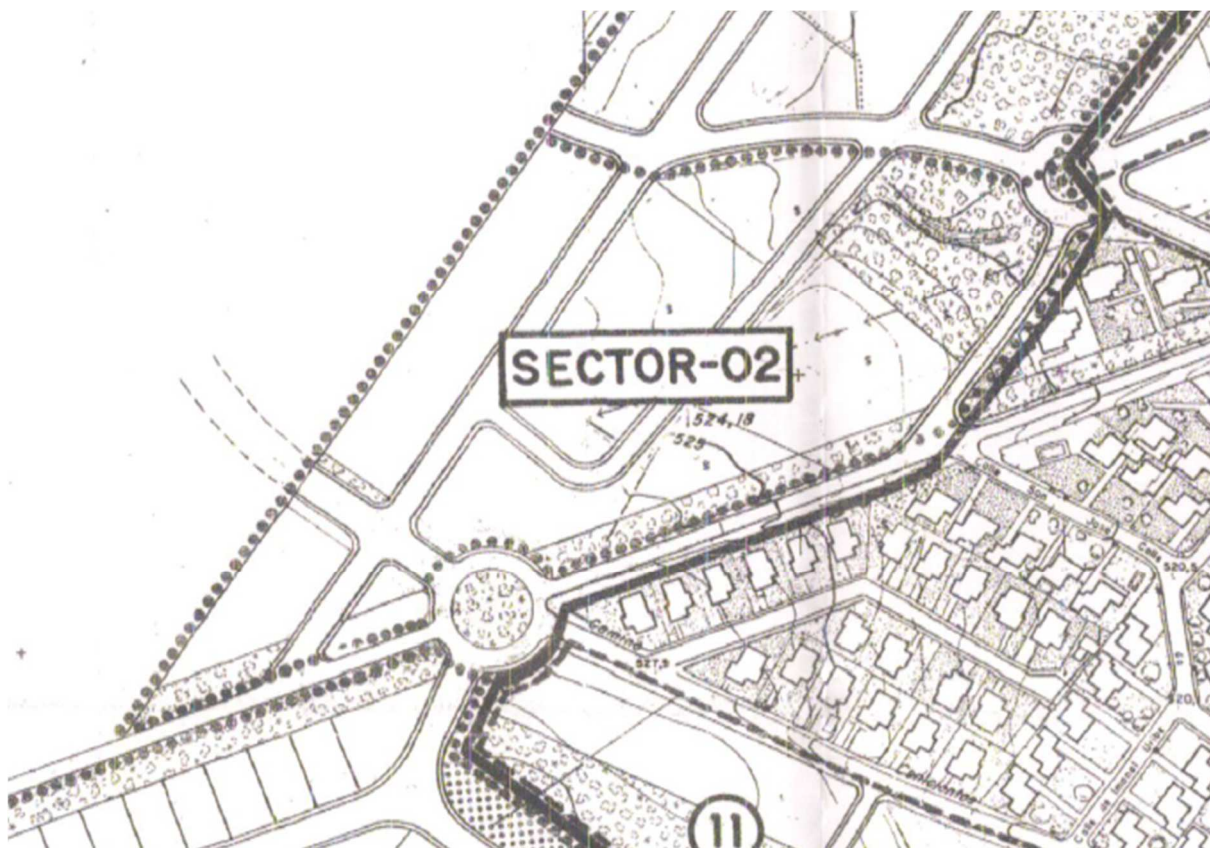


FIG.09. FRACCIÓN DEL PLANO P.2.a. DE ORDENACIÓN (Fuente: Normas Subsidiarias de Villa del Prado).

El ámbito territorial adoptado para el sector en el Plan Parcial es el mismo que el previsto en las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de su superficie que se justifica más adelante.

Por otra parte, el plano de ordenación P.5. establece la red viaria del sector (ver FIG.05. anterior).

Al respecto hay que decir, por lo que se refiere a la calle que sale a la M-507, al oeste de la rotonda es de imposible disposición, prohibido por el Reglamento de Accesos que desarrolla la legislación de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Por lo que se refiere a la calle que discurre por el borde este, si bien se incorpora a la ordenación, se hace en términos exclusivamente peatonales, por la peligrosidad que para el tráfico vehicular supone. Esta circunstancia ya ha sido informada por la D. Gral. De Carreteras.

1.8.1.2. Determinaciones normativas de carácter textual.

Las determinaciones para el desarrollo del suelo urbanizable (apto para urbanizar) son las que recoge con carácter general el Capítulo 9º de las Normas Urbanísticas de las mencionadas Normas Subsidiarias.

Sin perjuicio de ello, será de aplicación a la urbanización y edificación que se levante en el sector las determinaciones generales previstas en los Capítulos 6º, por lo que se refiere a la urbanización, 5º, por lo que se refiere a la edificación, y 4º por lo que se refiere a los usos a incorporar en la edificación y los espacios urbanos que se proyecten.

Por lo que se refiere a las determinaciones normativas específicas, éstas son las que se recogen en la correspondiente Ficha de Desarrollo que se acompaña a esta Memoria en el Anexo N° 4.

Analizamos la adecuación de lo proyectado en el Plan Parcial visto anteriormente, comenzando por las determinaciones específicas y siguiendo por las generales.

La superficie del sector que se determina para el sector es 35.395,00 m², mientras que la adoptada es la calculada analíticamente una vez efectuado un levantamiento topográfico y trasladados al mismo los límites del sector, estando constituidos los mismos por referencias existentes, Carretera M-507 al Sur, límite de fincas cerradas al Este, calle ejecutada al Norte, cerrando la poligonal por la prolongación recta del mismo límite del colindante Sector-01.

La superficie así delimitada, sobre el levantamiento topográfico arroja un total de **37.017,43 metros cuadrados**, 4,60% superior al anterior.

En este sentido es clara la posición de las Normas Urbanísticas de las NNSS que en el art. 9.7. que determina la vinculación efectiva de las determinaciones de las Fichas de Desarrollo de los sectores de suelo apto para urbanizar, establece que *la superficie bruta del sector, señalada en su ficha correspondiente, deberá entenderse como medida aproximada. Su dimensión definitiva será la cuantificada al realizar una medición directamente sobre el terreno, de acuerdo con su ámbito territorial establecida en los correspondientes planos de ordenación y gestión.*

Sin perjuicio de la escasa diferencia de superficie antes calculada, es claro que debe adoptarse la superficie real.

Se determina como uso característico del sector el **residencial**, que se justifica en el presente plan parcial habida cuenta que el 88,090717% del suelo lucrativo se destina a vivienda unifamiliar, porcentaje que sube al 89,22723% si se considera el aprovechamiento urbanístico y que se pone en el 91,947763% si se considera la edificabilidad neta lucrativa.

Respecto de la densidad bruta residencial, el Plan parcial la fija en **21,071155 viv/Ha**, con un máximo en unidades de vivienda de **78 viviendas**, igual o por debajo de los límites normativos de 22 viv/Ha y un máximo de 78 viviendas.

Se fija una edificación máxima bruta sobre sector de 0,45 m²e/m²s.

Esto supone un total de edificabilidad en el sector de $(0,45 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} \times (37.017,43 - 2.028,33) \text{ m}^2\text{s} =) 15.745,10 \text{ m}^2\text{e}$.

En el cálculo anterior se ha detrído de la superficie total del sector la de los suelos demaniales actuales dentro del sector (2028,33 m²s) que no generan aprovechamiento edificable.

Esta superficie edificable, tal y como señala el precitado art. 9.7., es la total bruta a incorporar en el sector por todos los conceptos, tanto para los suelos lucrativos como los dotacionales de cesión.

De la tabla resumen de la ordenación que se recoge en el Anexo Nº 1 siguiente se deduce una superficie edificable total de **15.704,45 m²e**, de los que 14.398,98 m²e son los correspondientes a los usos lucrativos y el resto, 1.305,47 m²e, los correspondientes a las zonas dotacionales públicas en su conjunto, y en términos relativos $(15.704,45 \text{ m}^2\text{e} / (37.017,43 - 2.028,33) \text{ m}^2\text{s} =) \mathbf{0,44883835 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}}$, inferior al límite normativo.

Por lo que se refiere a la parcela mínima residencial se fija en 250 m²s. El Plan Parcial al determinar el uso residencial fija dos ordenanzas una para el residencial unifamiliar libre, que cuenta con una parcela mínima de 250 metros cuadrados, y otra para el residencial protegido, con una parcela mínima de 100 metros cuadrados. Se justificará más adelante con base en las determinaciones del art. 47.3. de la Ley del Suelo de la C.M.

La altura máxima y tipología de la edificación se determina según la prevista en la ordenanza lucrativa de referencia, que para el sector en proyecto es la Zona 02 Residencia Unifamiliar en Grado 3º.

Para el caso, la altura máxima de la edificación en el sector se fija en 6,60 metros, en planta baja y primera, como determina el art. 8.5.2., con posible aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones indicadas en el art. 5.4.3.D.2., ambos de las NNUU de las Normas Subsidiarias.

Esta altura máxima no se supera ni en los suelos lucrativos ni en los dotacionales previstos en el Plan Parcial.

Por otra parte, la tipología de la edificación residencial se determina para el sector como aislada, agrupada en hilera o pareada, que son las que se determinan para la zona lucrativa de referencia.

En los suelos lucrativos residenciales libres previstos en el plan parcial se fijan como tipologías edificatorias las mismas que las de la ordenanza de referencia, aisladas, agrupadas en hilera o pareadas, mientras que en las parcelas para vivienda protegida son estas dos últimas las que se fijan, agrupadas en hilera o pareadas. En la zona prevista para actividades económicas se fijan como tipologías la edificación aislada o pareadas.

Por lo que se refiere a las cesiones obligatorias, se remite el Plan Parcial a las determinaciones de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo de la C.M. Será más adelante cuando se justifique su cumplimiento.

En todo caso, se significa que se cede la totalidad del viario proyectado, ya sea para redes públicas locales, generales o supramunicipales -ya ejecutadas previamente pero no cedidas-, y los suelos para protección de infraestructuras, que se mantienen en los mismos términos que se derivan de los proyectados en las Normas Subsidiarias.

Los suelos de cesión con aprovechamiento lucrativo se mantienen en el 10% del total previsto en el Plan Parcial, en los términos previstos legalmente. Será en el Proyecto de Reparcelación que desarrolle el Plan Parcial en donde se definirá la posición de estos suelos, de conformidad con las exigencias del Ayuntamiento de Villa del Prado.

Ya se ha apuntado que la ordenanza de referencia para el sector es la ordenanza de Zona 02, Residencial Unifamiliar, en Grado 3º.

Sin perjuicio de esto, y de conformidad con lo que determina una vez más el art. 9.7 de las NNUU, en su apartado *D establece que esta ordenanza determina el carácter del sector, para el caso, residencial unifamiliar. Más adelante, en el apartado *F se determina que al objeto de no desvirtuar el uso característico considerado en el sector deberá asignarse a él un mínimo de la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el mismo, pudiéndose asignar al 20% restante cualesquiera de los usos compatibles o tolerados que se indican en el precitado artículo y apartado.

Al efecto, ya se ha señalado antes que la superficie edificable destinada al uso característico del sector, el residencial unifamiliar (vivienda libre y protegida), es el 91,947763% de la total superficie edificable lucrativa prevista en el sector, siendo el 8,052237% restante el destinado a actividades económicas de entre los usos compatibles y tolerados en el sector.

Al respecto se significa que además de las zonas de ordenación que acogen a los usos residenciales unifamiliares, tanto para vivienda libre como protegida, y que acogen el techo de vivienda proyectado para el sector (78 viviendas), se ha proyectado una pequeña zona triangular, en el vértice suroeste del sector, que denominada zona de actividades económicas, que con un uso característico de residencia comunitaria acoge además, en los términos previstos en las Normas Generales de Uso de la NNSS (Cap. 4º de las NNUU), usos de entre los compatibles y tolerados en el sector previstos en el antes mencionado apartado *F del art. 9.7. Esta zona de actividades económicas contribuirá a justificar la necesidad de usos destinados a actividad productiva en concordancia con lo que determina el punto 4 del art. 22 del RDL7/2015.

Se completa el aprovechamiento lucrativo con una pequeña zona que se reserva para acoger un centro de transformación únicamente, y que se lo reservará la Junta de Compensación que se ha de constituir, para en su día cederlo a la Compañía Suministradora.

Este desarrollo de ordenación de usos lucrativos es posible en virtud de las determinaciones del antes citado apartado *D del art. 9.7., habida cuenta que establece que el plan

parcial correspondiente determinará, en su caso, las ordenanzas complementarias a aplicar, siempre cumpliendo con el resto de los parámetros específicos y normas generales contenidas en las Normas Subsidiarias.

En todo caso, se han considerado para estos usos los coeficientes de homogenización previstos para diferentes usos en el ar. 9.5. de las NNUU, según el siguiente listado:

Uso urbanístico	Coeficiente de Homogenización
- VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE.	1,00
- VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTECCIÓN OFICIAL	0,85
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1,15
- INDUSTRIA	0,75
- Terciario	1,30

Derivado de esta tabla anterior, a la zona de vivienda unifamiliar libre se le ha dotado del coeficiente de homogenización unidad (1,00) (ver tabla A del Anexo Nº 1) y a la de vivienda protegida el coeficiente 0,85. A la zona de actividades económicas se le ha dotado del coeficiente 1,30 habida cuenta el marcado carácter terciario de los usos permitidos para la misma.

Por lo que respecta a la pequeña zona infraestructural se le ha dotado de un coeficiente unidad (1,00).

Entrando a considerar las determinaciones para el desarrollo del sector que se recogen en la ficha de desarrollo del mismo, se determina la iniciativa privada, que es la que promueve el presente Plan Parcial, y el sistema de actuación de compensación, como así se fija en este plan parcial, siendo sus instrumentos de desarrollo, además del plan parcial, el proyecto de reparcelación (proyecto de compensación y parcelación) y proyecto de urbanización.

Por último, las condiciones de ordenación que fija en su último bloque de determinaciones establecen condiciones de diseño de la ordenación.

Al respecto el apartado *F del art. 9.7. de las NNUU establece que las determinaciones de este bloque tendrán la consideración de vinculantes a todos los efectos y en todos los casos, bien entendido que la obligatoriedad de cumplimiento no se refiere, de una manera estricta, a la delimitación planimétrica indicada, pero si a su forma, ubicación y extensión superficial determinada en la ficha (sea absoluta o por medio de un índice o proporción con respecto a la superficie total del sector).

Por último, y en este sentido de vinculación de las determinaciones de otras condiciones de la ordenación, termina estableciendo que *los únicos condicionantes vinculantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos en el esquema gráfico incluido en su correspondiente Ficha de Desarrollo o, en su defecto, en los planos de ordenación y gestión contenidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante. En este sentido y salvo lo expresado anteriormente, la ordenación concreta que se establece en los citados planos de ordenación y gestión para los ámbitos de suelo Urbanizable se ha de entender como meramente orientativa, aunque se ha de respetar el espíritu de los ahí indicado, dado que se ha*

diseñado contemplando el remate de la estructura urbana, desde una visión de conjunto del municipio.

En estos términos se determina:

- El **respeto a la localización de los espacios libres de dominio y uso público**. Se ha respetado esta ubicación, que coincide con un tramo del arroyo que discurre por el borde norte del sector (arroyo de Juanes).
- El **respeto al trazado y jerarquización de la red viaria** indicados en el esquema gráfico de desarrollo que se adjunta en la ficha.

El Plan Parcial asume la ordenación y jerarquización viaria en su práctica totalidad. El único tramo viario que no se proyecta por imposibilidad legal, material y funcional es el pequeño tramo viario que acomete a la M-507 junto a la rotonda. Por una parte, la rotonda ejecutada de forma previa al sector cuenta con un diámetro algo superior al previsto en las Normas Subsidiarias, derivado de las exigencias de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, titular de la carretera (travesía M-507), que hace inviable, tanto geométricamente como funcionalmente su proyección, adaptando la ordenación en este punto a lo ejecutado.

Las secciones proyectadas son las previstas en el Plano P-5 de las Normas Subsidiarias, si bien, manteniendo su anchura total, pero adaptando su desarrollo transversal a las determinaciones de accesibilidad universal por lo que a las aceras se refiere.

La calle que discurre por el borde este del sector y que va desde la pequeña rotonda en la Avda. del Gurugú hasta la travesía de la M-507, se mantiene en su sección total de 10,00 metros, si bien se ha proyectado íntegramente peatonal para evitar una salida peligrosa a la travesía, toda vez que no está separada de la rotonda la distancia que prevé el Reglamento de Accesos, que lo regula, eliminando un cruce peligroso para vehículos en la travesía habida cuenta el ángulo con que acomete a la misma, siendo suplido este movimiento con seguridad total a través de la Avenida del Gurugú o a través del sector por la calle del Norte y saliendo a la travesía por la rotonda.

Para dar servicio a las viviendas unifamiliares proyectadas además del viario previsto en las normas subsidiarias, se ha proyectado un pequeño tramo, en fondo de saco con un trazado recto de 58,00 metros de longitud que acaba en un elemento de vuelta o retorno de 12,00 metros de diámetro, capaz para dar la vuelta un vehículo de servicio (recogida de residuos urbanos, extinción de incendios, etc.) de los que dan servicio en el municipio, continúa hasta los 74,03 m exclusivamente peatonal hasta conectar con la calle peatonal.

Ha sido objeto de Informe favorable por los Servicios Técnicos Municipales y acuerdo favorable por el Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo previsto en el art. 6.3.3. de las NNUU de las Normas Subsidiarias, siendo que en todo caso cumple con las condiciones para ello (longitud inferior a 100 metros y un elemento de retorno que permita dar la vuelta a un camión de recogida de residuos).

- Se determina la obligación para el sector de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el sector. El Plan Parcial así lo determina con carácter temporal, de conformidad con la legislación vigente.
- La franja de protección de la carretera no se califica, ni computa ni se integra como zona verde del sector, el Plan Parcial la califica como zona de protección de infraestructuras.

1.8.2. Adecuación a la legislación urbanística vigente.

Una vez justificada la adecuación al planeamiento municipal, se justifica a continuación la adecuación del Plan parcial a la legislación urbanística, tanto estatal como de la Comunidad de Madrid.

1.8.2.1. Justificación de la adecuación a la legislación urbanística estatal.

Es el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el marco de planeamiento al que se somete el planeamiento.

Se justifica el cumplimiento de las determinaciones que son de afección al Plan Parcial que se considera.

1º Motivación y expresión de los intereses generales a que sirve el desarrollo previsto del Plan Parcial (art. 4.1).

La motivación de la redacción del Plan Parcial que se considera se justifica en la determinación por el planeamiento general municipal, constituido por las vigentes Normas Subsidiarias de Villa del Prado, de la delimitación y previsión de desarrollo de los suelos que constituyen el suelo urbanizable, dentro del cual se encuentra delimitado el Sector-02.

Las Normas Subsidiarias justifican su inclusión por un doble motivo: El de necesidad de suelo para vivienda por una parte, y para el remate del borde del núcleo urbano por otra. Esto determina sin duda los intereses generales a que sirve su desarrollo.

La promoción del presente Plan Parcial no responde a otros intereses.

2º Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos (art. 4.2).

Se prevé y determina la cesión al Ayuntamiento el suelo libre de cargas y urbanizado que acogerá el 10% del total aprovechamiento lucrativo proyectado por el Plan Parcial en el sector, para adscribir al patrimonio municipal de suelo, como participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de la Administración.

3º Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (art. 18).

Se prevén en el Plan Parcial los deberes legales a que hace referencia este artículo.

Se prevé y determina la cesión al Ayuntamiento, como Administración competente, el suelo libre de cargas reservado para viales, espacios libres y zonas verdes, dotaciones de equipamiento previstas, y espacios libres de protección de infraestructuras, derivados de la ordenación urbanística. De estos suelos se detraerán los suelos públicos ahora existentes (arroyos sobre zonas verdes y viario, camino público sobre viario, y zona de dominio público de la carretera).

En el sector se incluye suelo para vivienda protegida de conformidad y en la cuantía prevista con lo que se señala en el art. 20. (40% de la edificabilidad total residencial prevista en el sector).

Se prevé y determina la cesión al Ayuntamiento, como Administración competente, el suelo libre de cargas y urbanizado que acogerá el 10% del total aprovechamiento lucrativo proyectado por el Plan Parcial en el sector.

Los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, quedan obligados a costear y ejecutar la total urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales.

Las obras de urbanización e infraestructuras que deban quedar en el dominio público se cederán al Ayuntamiento.

En relación con la reserva de vivienda de alquiler dentro de la vivienda protegida, a que hace referencia el punto 1.d) del art. 15 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, significar que, de conformidad con las indicaciones del Ayuntamiento, no se efectúa reserva al respecto habida cuenta que en el municipio hay en la actualidad una promoción en alquiler de 90 viviendas suficiente para la demanda en el municipio.

4º Criterios básicos de utilización del suelo (art. 20).

Sin perjuicio de que se trate de un suelo de carácter residencial, se proyecta una pequeña fracción de suelo para usos de actividades económicas que justifican la reserva para usos productivos junto al básico residencial.

Respecto a la reserva de suelo para vivienda de protección pública, el plan parcial reserva suelo para acoger el 40% de la edificabilidad total residencial prevista por la ordenación destinada a vivienda protegida en alguno de los regímenes previstos por la legislación en la materia de la Comunidad de Madrid.

Se atiende en la ordenación a la accesibilidad universal a través de las determinaciones que se formulan respecto del espacio público.

En concreto, se proyectan recorridos accesibles, de conformidad con la legislación vigente, que permite acceder a cualquier punto del sector a personas con movilidad reducida.

5º Evaluación de la sostenibilidad del desarrollo urbano (art. 22).

En la tramitación del Plan Parcial se ha efectuado el análisis ambiental a través del Estudio Ambiental Estratégico, que determina la sostenibilidad ambiental del desarrollo del sector.

Por otra parte, el plan parcial incorpora la Memoria de Sostenibilidad Económica (ver Documento Nº 7 del Plan Parcial), de conformidad y con el contenido previsto en el artículo de referencia, en donde se evalúa el impacto en las Haciendas Públicas, en concreto para el caso, en la Hacienda Municipal.

1.8.2.2. Justificación de la adecuación a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Se justifica en este punto la adecuación del Plan Parcial a las determinaciones propias de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio.

Ya ha quedado dicho anteriormente que, por tratarse, las vigentes Normas Subsidiarias de Villa del Prado, de un planeamiento urbanístico no adaptado a la vigente legislación del suelo de la Comunidad de Madrid, el desarrollo del Plan Parcial se rige por las Disposiciones Transitorias de la precitada Ley.

Entrando a considerar las disposiciones citadas se justifica cuanto sigue.

- EN RELACIÓN CON LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1º Respecto de la clase de suelo (D.T.1ª).

El suelo apto para urbanizar, como es el del Sector-02 que se considera, se le aplica el régimen previsto en la Ley para el suelo urbanizable sectorizado, previsto en el art. 23 y su remisión al 20, y por lo que se refiere a derechos y deberes de los propietarios, los previstos en el art. 21 y su remisión al 18, todos ellos de la precitada Ley.

2º Respecto de la vigencia de las Normas Subsidiarias (D.T.3ª).

El planeamiento que se desarrolla, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado, aprobadas con carácter definitivo en diciembre de 1997, son

vigentes y vinculantes de conformidad con las determinaciones de esta disposición transitoria, y ello sin perjuicio de lo que se determina en el punto cinco de esta disposición transitoria.

No obstante esto, el Plan Parcial, como desarrollo de las mismas, y siendo que su aprobación inicial no se produjo antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo, debe adaptarse a las determinaciones de ésta.

3º Respecto de las cesiones a efectuar en suelo urbanizable (D.T.4ª).

Para el suelo urbanizable, como es el caso del sector que se desarrolla, son de aplicación y se proyectan las cesiones previstas en el artículo 36 de la Ley cualesquiera que sean las previsiones de las Normas Subsidiarias al respecto y sin necesidad de modificar éstas.

- EN RELACIÓN CON EL TEXTO ARTICULADO.

4º Justificación del interés general de la ordenación urbanística que se plantea (art. 4.2.).

El interés general de la redacción del Plan Parcial que se considera radica y se justifica en la determinación por el planeamiento general municipal, constituido por las vigentes Normas Subsidiarias de Villa del Prado, de la delimitación y previsión de desarrollo de los suelos que constituyen el suelo urbanizable, dentro del cual se encuentra delimitado el Sector-02.

Las Normas Subsidiarias justifican su inclusión por un doble motivo: El de necesidad de suelo para vivienda por una parte, y para el remate del borde del núcleo urbano por otra.

Esto determina sin duda el interés general a que sirve su desarrollo.

Por otra parte, a través de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo se hará efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la Administración a través de la ordenación urbanística que se considera, el Plan Parcial.

5º Determinaciones estructurantes del Sector-02 (art. 35).

De conformidad con las determinaciones del art. 35.1. de la Ley del Suelo, son determinaciones estructurantes para el sector que se considera:

- i. La clase de suelo urbanizable sectorizado.
- ii. El límite del sector y el suelo que delimita.
- iii. Uso global residencial.
- iv. Edificabilidad bruta del sector 0,45 m²e/m²s, incluyendo tanto suelos resultantes lucrativos como suelos dotacionales.
- v. Tipología residencial unifamiliar.

Por el presente Plan Parcial se da cumplimiento a todas estas determinaciones estructurantes de la ordenación, en total conformidad con el planeamiento municipal.

El resto de las determinaciones necesariamente se han de considerar pertenecientes a la ordenación pormenorizada, en total acuerdo con las determinaciones del punto 4 del artículo considerado.

6º Reserva de redes públicas en el Sector-02 (art. 36).

Son de tres clases las redes públicas previstas en el sector:

- i. Supramunicipales.
- ii. Generales y
- iii. Locales.

Si bien las Normas Subsidiarias no determina la existencia de redes supramunicipales dentro del sector, la realidad es que tras la ejecución de la rotonda sobre la M-507, excéntrica y de mayor diámetro que la previstas por las citadas Normas Subsidiarias, determina la necesidad de calificar el suelo ocupado por la misma dentro del sector como red pública supramunicipal existente. Cuenta con una superficie delimitada interior al sector de 1.494,90 m²s.

Respecto de las redes públicas generales y locales, habida cuenta que la edificabilidad total lucrativa en el sector es de 14.230,54 m²e, la reserva mínima para las primeras tiene como límite mínimo 20 m²s/100 m²e lo que supone un mínimo de reserva de 2.846,11 m²s, mientras que la reserva para redes locales no será inferior a 30 m²s/100 m²e, que se evalúa en 4.269,16 m²s, siendo necesario que, cuando menos, la mitad de esta reserva de redes locales se destine a espacios libres públicos arbolados.

El Plan Parcial establece las reservas de suelos para redes públicas que se pueden ver en la Tabla del apartado B del Anexo Nº 1 de esta Memoria.

En el mismo se definen como redes públicas generales una parcela destinada a equipamiento (genérico) de 1.179,36 m²s, los suelos de protección de infraestructuras (denominados Pv1 a Pv5 ambos incluidos, que computan en total una superficie de 3.965,10 m²s, y por último, dos pequeñas fracciones de viario, un sector de la rotonda sobre la Avda. del Gurugú al norte del sector (VG1 559,95 m²s), y el eje que discurre sobre el Camino del Cerro del Rollo (VG2 619,62 m²s), más la calle denominada "A" (VG3 2.240,66 m²s).

En total, los suelos destinados por el Plan Parcial a redes públicas generales suma un total de 8.564,69 m²s, un 200,93% más que el suelo de reserva mínima exigible.

Por cuanto se refiere a redes locales, el Plan Parcial destina cuatro fracciones de suelo (EL.1 a EL.4. ambas inclusive) que se califican como zonas verdes locales, con capacidad para su arbolado, y que cuentan en total con 6.395,20 m²s.

Se completan las redes locales con la red viaria local (una calle enteramente peatonal) que incluye el aparcamiento proyectado, y que en conjunto suman 4.315,64 m²s.

En conjunto, las redes públicas locales suponen un total de 10.710,84 m²s.

En este caso se comprueba fácilmente que se supera ampliamente el mínimo exigible para reserva de redes públicas locales antes evaluados (4.269,16 m²s), siendo prácticamente dos veces y media dicha cantidad, y ello sin contar con lo que determina el apartado e) del punto 6 del artículo 36 considerado.

Por último, señalar que se da cumplimiento a la reserva de aparcamiento en parcelas privadas en el conjunto del sector, como se puede seguir en la tabla siguiente:

Reserva de plazas de aparcamiento	Número de plazas
3- EN PARCELAS PRIVADAS.	
- RESIDENCIAL LIBRE	116
Una plaza y media por cada 100 m ² e o fracción.	
- RESIDENCIAL PROTEGIDO	80
Una plaza por cada 100 m ² e o fracción.	
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	46
Cuatro plazas por cada 100 m ² e o fracción.	
RESERVA APARCAMIENTO EN PARCELAS PRIVADAS	242
4- EN SUELO PÚBLICO	
RESERVA DE APARCAMIENTO ANEXO AL VIARIO	42
TOTAL RESERVA APARCAMIENTO EN EL SECTOR	284

Efectivamente, la reserva mínima se fija en 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos del sector. Así las cosas, tenemos una reserva mínima necesaria en parcela privada de (1,5 plazas x (14.398,98 m²e/100) =) 216 plazas.

Como se observa, la reserva prevista en el sector supera en 26 plazas la exigencia mínima.

En cualquiera de los casos, queda totalmente justificada la reserva para redes públicas que reserva el Plan Parcial para el Sector-02.

7º *Uso Global del sector. Reserva para vivienda de protección pública (art. 38).*

Ya se ha dicho anteriormente que una de las determinaciones estructurantes en este sector es el uso residencial, que se ha de entender como el uso global del sector y el que caracteriza sintéticamente el destino conjunto del sector, de conformidad con lo que determina este artículo.

El uso residencial, en su conjunto y como ya se ha dicho en puntos anteriores, representa el 88,090717% del suelo lucrativo se destina a vivienda unifamiliar, porcentaje que sube al 89,227203% si se considera el aprovechamiento urbanístico y que se pone en el 91,947763% si se considera la edificabilidad neta lucrativa.

Por otra parte, este Plan Parcial reserva suelo para acoger el 40,1091% de la edificabilidad total residencial prevista por la ordenación, que se destina a vivienda protegida en alguno de los regímenes previstos por la legislación en la materia de la Comunidad de Madrid.

Por último, señalar que se da cumplimiento a lo previsto en el punto 5 de este artículo, habida cuenta que, respecto de la pequeña fracción de suelo lucrativo que se destina a actividades económicas, la compatibilidad de usos que se disponen viene prevista desde el planeamiento municipal (art. 9.7. de las NNUU apartado *F) que ya ha quedado justificado anteriormente, y por lo que se refiere a la homogenización entre los usos proyectados, se efectúa con los coeficientes previstos en el art. 9.5. de las mismas NNUU.

En este último caso, y por la magnitud de la superficie destinada a este uso de actividades económicas, es del todo improbable que se pueda transformar el uso global del sector, habida cuenta que la edificabilidad a este uso destinada es el 8,15% del total del sector, y el resto del 91,85% es edificabilidad residencial.

8º Zonificación en el Sector-02 (art. 40).

El presente Plan Parcial zonifica el suelo de conformidad con las determinaciones que para el mismo establecen las Normas Subsidiarias, y dando cumplimiento no obstante a lo que se determina en el presente artículo.

Así pues, para cada zona prevista se aplican las mismas condiciones de ordenación pormenorizada, singularmente en lo que respecta a las condiciones sobre las parcelas, la edificación, los usos y las intervenciones admisibles.

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se destina un capítulo específico para las **ordenanzas específicas de cada zona.**

9º Modificación de determinaciones de la ordenación pormenorizada (art. 47).

El Plan Parcial se ha sometido en todo a las determinaciones de planeamiento tanto estructurantes, como las que se derivan de la ordenación pormenorizada que se establecen en el planeamiento municipal, las Normas Subsidiarias.

Son dos las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se han alterado.

Por una parte, la asignación de una parcela residencial por debajo de la prevista en la Ficha de Desarrollo del sector (250 m2).

Al respecto hay que decir que se ha rebajado la parcela mínima para las viviendas de protección pública únicamente, adaptando la ordenación a uno de los grados previstos para la ordenación unifamiliar en las Normas Subsidiarias y que dan cabida a edificabilidad susceptible de ser protegida. Así pues, se ha determinado una parcela mínima de 100 metros

cuadrados con una edificabilidad de 120 metros cuadrados edificables que dan satisfacción a los parámetros de viviendas de protección pública en todo.

Por otra parte, y respecto del esquema viario que determinan las Normas Subsidiarias, se ha eliminado el pequeño tramo que se localiza al oeste de la rotonda (ver FIG.09. siguiente), entre otras cosas por imposibilidad material al haber ejecutado la D. Gral. de Carreteras una rotonda de diámetro mayor y desplazada hacia este tramo viario habiendo sido informado en este sentido por la citada dirección general.

El segundo tramo señalado, que se localiza en el borde este del sector (ver FIG.09. siguiente), junto a las tapias de parcelas unifamiliares colindantes, se mantienen en la ordenación, pero se ha determinado por el Ayuntamiento que sea un viario peatonal, por una parte, por innecesariedad para los tráficos rodados (cierra una manzana e tres viviendas unifamiliares), por otra, para aumentar la seguridad en la travesía de la M-507 toda vez que se elimina una conexión con la misma que se localiza a una distancia de la rotonda inferior a la prevista normativamente.

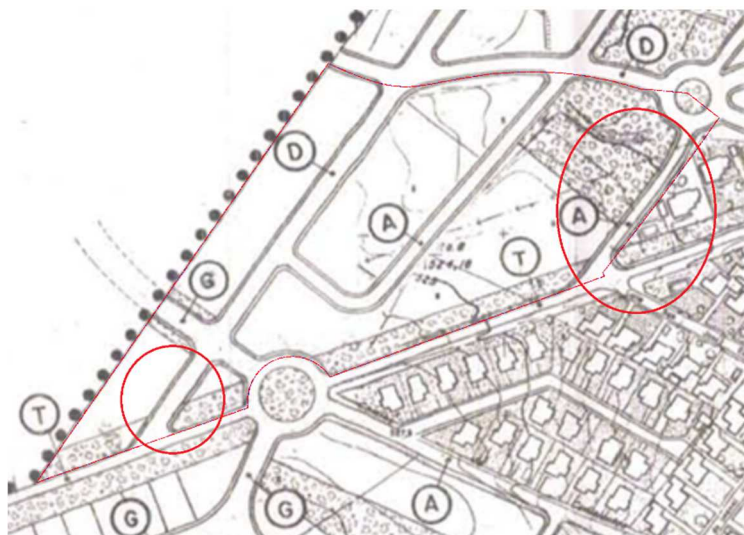


FIG.10. FRACCIÓN DEL PLANO P.5. DE ORDENACIÓN SOBRE EL QUE SE HA GRAFIADO EL LÍMITE DEL SECTOR Y DOS TRAMOS VIARIOS QUE SE HAN MODIFICADO (Fuente: Normas Subsidiarias de Villa del Prado y elaboración propia).

En estos términos, y de conformidad con lo que determina el art. 47.3. de la Ley del Suelo, *el Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General⁵ sobre el ámbito o sector*, siendo necesario justificar expresa y suficientemente que las modificaciones sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento territorial y territorial.

Entrando a considerar estas circunstancias, se significa que, por una parte, la rebaja de la parcela mínima residencial que se determina para las viviendas de protección pública redunda en el aumento de las zonas de cesión, tanto de zonas verdes como de equipamiento, mejorando su funcionalidad por la ampliación significativa de éstas. Esta rebaja da cabida en

⁵ Se ha de entender Normas Subsidiarias para este caso.

la justa medida a las viviendas de protección pública con tipologías unifamiliares, con superficies edificables de 120 m²e que pueden acoger viviendas de tipo VPPL, con lo que resulta coherente con la ordenación estructurante de las NN.SS., siendo que, además, dicha reducción de parcela no supone un aumento de la densidad o número máximo de viviendas que determinan las NNSS para el sector.

Por otra, eliminación del tramo viario y la determinación de hacer peatonal otro tramo, si bien manteniéndolo en el viario del sector, aumenta la seguridad vial mejorando la funcionalidad global del sector.

El pequeño tramo que prevén las Normas Subsidiarias al Oeste de la rotonda, y que sale a la M-507 es absolutamente inviable toda vez que la normativa reguladora de las carreteras, *Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid*, impide, por distancias de seguridad dicha salida.

Por otra parte, la calle que discurre paralela y colindante con el límite este del sector, si bien se mantiene en la ordenación con la sección total recta prevista en las Normas Subsidiarias, pasa a ser íntegramente peatonal. Se determina así por varios motivos: a) Es imposible conectar con la travesía en las condiciones que se prevén en las Normas Subsidiarias puesto que lo hace sin visibilidad ninguna y por tanto sin ninguna seguridad; b) sin perjuicio de que pudiera conectarse con el fondo de saco que hay proyectado, se ha estimado mejor no establecer dicha conexión para que no haya tráfico circulantes por el tramo de fondo de saco y tener mayor tranquilidad la residencia y el equipamiento; y c) la consideración como calle peatonal complementa la zona vede y un recorrido actual peatonal que tiene esta parte del territorio.

En todo caso, no se disminuyen superficies públicas, siendo en este sentido que se aumenta con un nuevo tramo viario que incorpora una zona de aparcamiento, confirmando la mejora en la capacidad y el servicio del espacio público.

Por otra parte, es la Dirección General de Carreteras que en su informe de 29 de junio de 2023 determina lo siguiente:

*6. No estará autorizado ningún nuevo acceso a las carreteras de titularidad autonómica que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el planeamiento, independientemente de lo que se mencione en los informes sectoriales de esta Dirección General. **Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica.** Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.*

Por todo lo anterior se entienden viables las alteraciones introducidas en el Plan Parcial de conformidad con las determinaciones del art. 47.3. de la Ley del Suelo, habiendo quedado expresa y suficientemente justificada su congruencia con la ordenación estructurante del

planeamiento general, las Normas Subsidiarias, sin que, por otra parte, tenga incidencia en el planeamiento territorial.

10º Contenido sustantivo general del Plan Parcial (art. 48.1).

Al respecto se significa que:

- vi. Se han definido las alineaciones y rasantes del viario adecuando estas últimas a las condiciones propias del territorio sin que sea preciso efectuar movimientos de tierra indeseables. Se puede comprobar esta adecuación en el plano P.13, relativo a los perfiles longitudinales del viario, en donde se comprueba su adaptación (la escala vertical está realizada 10 veces).
En todo caso, la trama viaria proyectada se integra perfectamente con las tramas periféricas existentes.
- vii. Se definen las condiciones de parcelación para cada zona urbanística proyectada.
Al respecto se formula una parcelación en grado de orientativa, que justifica por una parte la viabilidad de fraccionamiento del suelo, y por otra justifica el número máximo de viviendas que se permite en el sector.
- viii. Para cada una de las zonas urbanísticas se prevén, a través de las ordenanzas específicas para cada una de ellas, las precisas condiciones para su ejecución material, ya sea de edificación y uso, o solamente para este último.
- ix. Se han dispuesto las redes públicas en posición que se optimiza su servicio, siempre dentro de los márgenes a que obligan las determinaciones de ordenación pormenorizada que prevén las Normas Subsidiarias para el sector.
- x. Para la gestión de la ejecución, habida cuenta el pequeño tamaño del sector, se ha delimitado una única unidad de ejecución coincidente con el sector, que se ejecutará en una única etapa de desarrollo.

11º Contenido respecto de las garantías de sostenibilidad (art. 48.2.).

Habida cuenta que se trata de un Plan Parcial, el presente, que se redacta sobre suelo urbanizable, es exigible el cumplimiento de las determinaciones del art. 48.2. de la Ley. Así pues:

- vii. Se acompañan los estudios específicos para la adecuada conexión de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de los que se ha de servir la futura población en el sector.
- viii. Se acompaña la justificación de integración en las redes de equipamientos y servicios públicos de los que se ha de servir la futura población en el sector, de modo concreto los relativos a:
 - a. Escolar y educativo.
 - b. Asistencial.
 - c. Sanitaria y hospitalaria.
 - d. Deportiva.

- e. Cultural y ocio.
- f. Comercio diario.
- g. Seguridad, protección civil y servicio de extinción de incendios.
- ix. Se incorporan la verificación técnica e informes de las Compañías suministradoras y órganos competentes en relación con el enganche a las redes existentes y suministro.
- x. Se acompaña el Estudio relativo a la infraestructura de la red de saneamiento.
- xi. Se justifica el conexionado del sector con el transporte público, sin que la entrada en carga del sector suponga sobrecongestión en el supuesto del ahora existente.
- xii. Se incorpora el plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

12º Documentación del Plan Parcial (art. 49).

La formalización del presente Plan Parcial se efectúa en los siguientes Documentos:

- | | |
|---------------|---|
| Documento 1: | Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones. |
| Documento 2: | Anexos a la Memoria. |
| Documento 3: | Planos (de Información y Ordenación Pormenorizada). |
| Documento 4: | Normas Urbanísticas. |
| Documento 5: | Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas. |
| Documento 6: | Organización y Gestión de la Ejecución: Estudio Económico-Financiero. |
| Documento 7: | Memoria de Sostenibilidad Económica. |
| Documento 8: | Estudio Ambiental Estratégico. |
| Documento 9: | Estudio Hidrológico e Hidráulico. |
| Documento 10: | Memoria Abreviada de Análisis de Impacto Normativo. |
| Documento 11: | Resumen Ejecutivo. |

No procede incorporar catálogo de bienes y/o espacios protegidos.

El Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento está incorporado en el Anexo Nº 5 de la Memoria.

Con esto se da cumplimiento por lo que se refiere a la documentación del Plan Parcial desde el punto de vista de la legislación de todo orden vigente.

13º Cesiones para cubrir las necesidades exteriores del sector (art. 91.2).

Las cesiones para redes públicas del sector (ver art. 36 de la ley) se tienen que completar con las superficies de suelo que contribuyan a posibilitar las externalizades del sistema integrado a que se remita la ejecución del sector, ya sean estas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable como es el caso, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.

En el caso que nos ocupa, habida cuenta que la accesibilidad viaria al sector es totalmente tangente y colindante con el mismo, no se hace necesarias mayores cesiones, resolviendo la ordenación todo en este sentido.

Lo mismo ocurre con todas las infraestructuras que han de servir al sector: distribución de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Por lo que se refiere a equipamientos y servicios públicos, los de nivel general ya se han considerado en las Normas Subsidiarias para servir al techo de población del modelo previsto para las mismas, como ha quedado puesto de manifiesto anteriormente.

Madrid, noviembre, 2025.

Conforme:

Por la **COMISIÓN GESTORA**:

Por el Equipo Redactor.

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

DOCUMENTO N° 2: ANEXOS A LA MEMORIA.

2. ANEXOS A LA MEMORIA.

A N E J O N° 1: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación se expresa en tablas el resumen de las características urbanísticas de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, con indicación de superficies de suelo ocupado y edificabilidades asignadas a las diferentes zonas resultantes.

A.	Denominación del ámbito:	SECTOR S-02. “LA FLORIDA”
B.	Superficie total ámbito Plan Parcial:	37.017,43 m²s.
C.	Superficie demanial dentro del sector:	2.028,33 m²s.
D.	Superficie ocupada dentro del sector no compensada⁶:	845,81 m²s.
E.	Superficie del ámbito que genera aprovechamiento:	34.989,10 m²s.
F.	Carácter del sector:	RESIDENCIAL.
G.	Número máximo de viviendas:	78 viv.
H.	Densidad bruta residencial:	21,071155 viv./Ha.
I.	Aprovechamiento máximo en el sector:	13.945,30 uas.
J.	Aprovechamiento tipo:	0,39856127 uas/m²s.
K.	Edificabilidad máxima lucrativa en el sector:	14.398,98 m²e.
L.	Índice de edificabilidad lucrativa en el sector:	0,41152759 m²e/m²s.
M.	Edificabilidad máxima no lucrativa en el sector:	1.305,47 m²e.
N.	Edificabilidad total en el sector en el sector⁷:	15.704,45 m²e
Ñ.	Índice de edificabilidad total en el sector:	0,44883835 m²e/m²e.

⁶ Superficie de la rotonda a compensar en el desarrollo del sector a los propietarios ocupados anticipadamente.

⁷ Edificación máxima en el sector, tanto lucrativa como de las redes públicas.

O. Desagregación del suelo del sector. Edificación. Coeficientes de Homogeneización. Aprovechamiento urbanístico:

DESAGREGACIÓN DE SUELO EN EL SECTOR.

Zona	Grado	Descripción	Código	Total viv. (-)	Parc.mínima. (m²s)	Tot. Suelo (m²s)	Porcentaje (%)	Tipología (-)	Edificación Total (m²c)	Coef Homog. (-)	Aprovecha- miento m²euc
<i>Suelos lucrativos (*):</i>											
ZONA 01		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (libre)	Ru	38	250,00	9.886,88	26,7087%	H/PA/A	7.929,28	1	7.929,28
ZONA 02		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (protegida VPPL)	Rup	40	100,00	4.425,21	11,9544%	H/PA	5.310,26	0,85	4.513,72
ZONA 03		ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AE		1.000,00	1.904,80	5,1457%	PA/A	1.142,88	1,3	1.485,74
ZONA 04		INFRAESTRUCTURA (Centro de Transformación)	CT		30,00	30,10	0,0813%	A	16,56	1	16,56
TOTALES LUCRATIVOS: (*)				78		16.246,99	43,8901%		14.398,98		13.945,30
<i>Suelos no lucrativos:</i>											
Redes locales.											
ZONA 06		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	EL		(-)	6.395,20	17,2762%	A	361,98		
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VL		(-)	4.207,65	11,3667%				
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (APARCAMIENTO)	APVL		(-)	107,99	0,2917%				
Redes generales.											
ZONA 05		EQUIPAMIENTO	EQ		500,00	1.179,36	3,1860%	A	943,49		
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VG		(-)	3.420,22	9,2395%				
ZONA 07	G° 2°.	PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (Red Viaria)	Pv		(-)	3.965,10	10,7114%				
Redes supramunicipales											
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (ROTONDA)	VSM		(-)	1.494,92	4,0384%				
TOTALES NO LUCRATIVOS:						20.770,44	56,1099%		1.305,47		
TOTAL SUELO DEL SECTOR:				78		37.017,43	100,0000%		15.704,45		13.945,30

(*) Incluyen la cesión obligatoria a realizar a favor del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento lucrativo de la ordenación en estudio, libre de cargas y costes de urbanización, salvo que se decida, por acuerdo expreso entre la entidad promotora de la actuación y el Ayuntamiento de Villa del Prado, que esta cesión a realizar a favor del mismo, sea sustituida por una compensación económica de valor equivalente conforme a ley.

P. Redes públicas en el sector.

Concepto	Código (-)	Superficie suelo (m2s)	Sup Total Parcial (m2s)	Sup. Total Red (m2s)
1. REDES LOCALES				10.710,84
1.1. ZONAS VERDES			6.395,20	
	EL1	3.616,56		
	EL2	1.554,62		
	EL3	1.087,35		
	EL4	136,67		
1.2. EQUIPAMIENTO			0,00	
1.3. INFRAESTRUCTURAS (vial local)			4.315,64	
	VL1	2.416,83		
	VL2	774		
	VL3 (PEATO- NAL)	1016,82		
	APVL1	107,99		
2. REDES GENERALES MUNICIPALES				8.564,68
2.1. ZONAS VERDES			0,00	
2.2. EQUIPAMIENTOS			1.179,36	
	EQ.	1.179,36		
2.3. INFRAESTRUCTURAS			7.385,32	
	VG1	559,95		
	VG2	619,62		
	VG3	2240,65		
	Pv1	2404,54		
	Pv2	1289,94		
	Pv3	189,37		
	Pv4	38,95		
	Pv5	42,30		
3. REDES SUPRAMUNICIPALES				1.494,92
3.1. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS			1.494,92	
	VSM1	1494,92		

Sup. Redes:

20.770,44

Q. Tipología característica:VIV. UNIF. PAREADA/AGRUPADA EN HILERA.

R. Sistema de Actuación:COMPENSACIÓN.

S. Iniciativa de desarrollo:PRIVADA.

A N E J O N º 2: CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

A.- JUSTIFICACIÓN.

Ya indicamos en la Memoria de este Plan Parcial de Ordenación Urbana, que se redacta en desarrollo del Planeamiento de rango superior, que constituyen la vigente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado (Madrid), en donde se delimita y grafía el ámbito territorial del Sector S-02 objeto del presente proyecto, incluyéndolo dentro de la delimitación del suelo apto para urbanizar.

También entonces se puso de manifiesto el singular carácter socio-económico de la actuación a emprender y, derivado de esta circunstancia, el interés del Ayuntamiento de Villa del Prado en desarrollar la ordenación que nos ocupa. Además se justifica la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación, por la necesidad existente de ordenar este ámbito de ensanche y remate del caso urbano del municipio, y desarrollarlo de manera acorde con la demanda progresiva de suelo apto para la edificación residencial unifamiliar en parcela de tamaño medio y pequeño, existente en estos momentos en el entorno en que se ubica el sector objeto del presente Plan Parcial y, como consecuencia de ello, el consiguiente encarecimiento del suelo edificable para este uso.

El Plan Parcial de Ordenación es conveniente, al desarrollar terrenos libres que son de los más apropiados del municipio, por estar en contacto directo con suelo urbano por tres de sus límites, completando de esta manera la trama urbanística de la zona noroeste del casco. Al mismo tiempo, la accesibilidad, comunicación y dotación de servicios urbanos de los terrenos constitutivos del Sector S-02 en ordenación, es satisfactoria desde todos los puntos de vista.

B.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

Tal y como se ha indicado en el epígrafe 1.3.4 de la Memoria del Plan Parcial, la totalidad del ámbito territorial del Sector S-02 es de propiedad privada, salvo el espacio ocupado por el camino del Cerro del Rollo y los cauces de los arroyos de la Fuentecilla y de Juanes, en los respectivos tramos que discurren por el interior del sector, infraestructuras que tienen, obviamente, titularidad pública.

También es de titularidad pública actual el dominio público de la carretera M-507 que constituye un borde del sector.

Entre los suelos que conforman la rotonda, existe una fracción adelantada por los propietarios para ejecución de la misma, no cedida, que recaerá en el correspondiente dominio público por virtud de las obligaciones urbanísticas, que queda por compensar en el procedimiento de desarrollo y equidistribución del sector, de lo cual es garante el Ayuntamiento.

El ámbito del sector está formado por once titulares de suelo, siendo que todas las parcelas están ubicadas en el interior de los Polígonos nº 28 y 30, según la nomenclatura del Catastro de Rústica del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, del Ministerio de Economía y Hacienda. A continuación, se indica la extensión superficial, cuota de participación y propietarios actuales, de cada uno de estos lotes de suelo aportado en origen.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELAS PATRIMONIALES

1	F.K. CIN, S.L. Polígono 28 Parcela 29 (parcial) Superficie ocupada anticipadamente a compensar (*) Polígono 30 Parcela 52 (total) Polígono 30 Parcela 53 (total)	3.311,21 m2s 446,73 m2s 8.149,82 m2s 2.248,60 m2s	14.156,36 m2s	38,242%
2	MARÍA ÁNGELES RODRIGUEZ GARCÍA Polígono 30 Parcela 57 (parcial)	503,81 m2s	503,81 m2s	1,361%
3	MARIANO CASTRO HERRERO Polígono 30 Parcela 54b (parcial)	3.180,05 m2s	3.180,05 m2s	8,591%
4	JUAN CASTRO HERRERO Polígono 30 Parcela 55 (total) Superficie ocupada anticipadamente a compensar (*) Polígono 30 Parcela 54a (parcial)	2.147,32 m2s 21,98 m2s 5.505,96 m2s	7.675,26 m2s	20,734%
5	INVERGESA, S.A. Polígono 30 Parcela 56 (parcial) Superficie ocupada anticipadamente a compensar (*)	6.790,21 m2s 377,10 m2s	7.167,31 m2s	19,362%
6	DIÓCESIS DE GETAFE Polígono 30 Parcela 49c (total)	2.051,60 m2s	2.051,60 m2s	5,542%
7	LUIS COLOMO GÓMEZ Y OTROS Polígono 28 Parcela 30 (parcial)	197,29 m2s	197,29 m2s	0,533%
8	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-01 Polígono 30 Parcela 43 (total)	57,42 m2s	57,42 m2s	0,155%

PARCELAS DEMANIALES

			2.028,33 m2s	5,479%
9	CAUCE DEL ARROYO JUANES.	969,36 m2s		
10	CAUCE DEL ARROYO LA FUENTECILLA	59,46 m2s		
11	CAMINO DEL CERRO DEL ROYO	307,42 m2s		

12	DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA	302,59 m2s		
		169,60 m2s		
		219,90 m2s		
TOTAL SECTOR S-02 "LA FLORIDA"			37.017,43 m2s	100,000%

(*) Esta superficie se ha ocupado anticipadamente para ejecutar la rotonda pero no se ha cedido permaneciendo en las fincas correspondientes. Serán objeto de regularización y correspondiente cesión en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas como carga urbanística.

C.- COMPROMISOS.

La Entidad Promotora de la actuación se compromete a la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, a su cargo y en una única etapa con un plazo máximo de duración de un año y medio (18 meses), a contar desde la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado del proyecto de urbanización redactado al efecto.

Asimismo, la Entidad Promotora se compromete a realizar la conservación de las obras, por sí misma, incluso una vez realizada su recepción por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado, en tanto en cuanto no se constituya la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que se ha de formalizar de manera obligatoria en el sector, de acuerdo con el Artículo 25.3 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo y a lo determinado por la Ficha de Desarrollo del Sector de suelo apto para urbanizar S-02 "La Florida", contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

Este plazo en ningún caso superará los diez años desde la fecha de recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, momento en el cual asumirá la conservación procediendo la liquidación y disolución de la Entidad Urbanística Colaboradora de conservación.

D.- GARANTÍAS.

En consonancia con lo dispuesto en el Artículo 108.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos indicados en el apartado anterior, la Entidad Promotora se compromete a depositar un aval bancario en el Ayuntamiento de Villa del Prado, por un importe del 10% del coste de las obras de urbanización, según resulte del correspondiente proyecto de urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, y ello en el momento en que así le sea solicitado por el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el mencionado proyecto de urbanización. En todo caso, el plazo máximo para efectuar este depósito ante el Ayuntamiento será de tres meses, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Sin el cumplimiento de este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad urbanizadora en el sector.

E.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con los Artículos 101 y 102 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de

Madrid y a lo determinado en la Ficha de Desarrollo del Sector de suelo apto para urbanizar S-02 "La Florida" contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, el sistema de actuación a seguir será el de **COMPENSACIÓN**, en los términos en que éste se define en los artículos 101 y 108 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se precisa que en este Plan Parcial de Ordenación se recoge lo determinado en el Artículo 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a los costes de urbanización correspondientes a las cesiones de suelo para redes públicas de carácter local, general y supramunicipal. Igualmente se recoge esta misma circunstancia, en relación con la cesión obligatoria del 10% sobre el aprovechamiento lucrativo de la actuación, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 21.1 del citado cuerpo legal, (que a su vez remite al 18.c.).

Para el desarrollo urbanístico del ámbito territorial constituido por el Sector de suelo apto para urbanizar nº 2, (S-02), se establece la documentación que a continuación se indica y en el siguiente orden:

- * **Plan Parcial de Ordenación**, que constituye el objeto del presente documento.
- * **Proyecto de Reparcelación**, desarrollando el sistema de compensación para equidistribuir aprovechamientos y cargas.
- * **Proyecto de Urbanización**, desarrollando lo estipulado al efecto en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación Urbana, que podrá redactarse con simultaneidad a aquel.

F.- MEDIOS ECONÓMICOS.

La Entidad Promotora de la actuación, cuenta con medios económicos suficientes y capacidad crediticia, para acometer la totalidad de las obras de urbanización propuestas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

En efecto, los citados miembros cuentan con suficiente patrimonio propio, solvencia personal y antecedentes en el mercado de la zona, como para asegurar su capacidad económica para realizar la promoción aquí ordenada.

Además de lo anterior, la Entidad Promotora contará con crédito bancario asegurado y los ingresos procedentes de la sucesiva venta de las parcelas y eventuales edificaciones a construir en ellas. La propiedad de los terrenos en ordenación, inscrita a nombre de los propietarios actuantes y promotores de la actuación, con certificación registral libre de cargas, servidumbres y arrendamientos, como es el caso, permite la obtención de crédito hipotecario suficiente, para construir las obras de urbanización del sector en ordenación, si ello finalmente fuera necesario.

A N E J O N º 3: PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

El Plan Parcial, al fijar los plazos para su desarrollo efectivo no se sobrepasarán los siguientes:

- 1º Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Junta de Compensación, si fuese exigible, y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se presentarán a tramitación con la formalización de la iniciativa de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se formalizará antes de transcurridos **seis (6) meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 2º Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización, si se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización al formalizar la iniciativa, deberá presentarse a tramitación, ajustados al plan parcial aprobado, en un plazo no superior a **doce (12) meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.
- 3º En caso de que la parcelación urbanística no estuviese presentada integrando el Proyecto de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación en un plazo máximo de **tres (3) meses** a contar desde la recepción de las obras de urbanización.
- 4º La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de **dieciocho (18) meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Urbanización en el B.O.C.M.
- 5º Solicitud de recepción de la urbanización.

Se solicitará la recepción de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **tres (3) meses** contados desde la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, y como límite máximo para efectuar dicha solicitud de recepción será el plazo previsto de tres meses sumado al establecido en el apartado anterior.

En cualquier caso, dentro del plazo de tres meses a contar desde la citada solicitud, la Administración procederá a la recepción de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

- 6º De forma previa a la recepción de las obras de urbanización señaladas en el número anterior, deberán estar recibidas por la Administración actuante todos los suelos de cesión, tanto dotacionales como con aprovechamiento lucrativo.

7º Iniciación de la edificación.

En cualquier caso, el plazo máximo para comenzar las obras de la edificación, entendiéndose como tal la solicitud de licencia de edificación, correspondiente a los usos lucrativos en el sector adjudicados para los Propietarios-Promotores será de seis (6) meses contados desde la recepción de las obras de urbanización del mismo.

La solicitud de licencia de edificación para la totalidad de los lotes que resulten con aprovechamiento lucrativo y adjudicados a los Propietarios-Promotores del desarrollo del sector, se efectuará en un plazo máximo de **ocho (8) años** a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

No obstante esto anterior, y sin perjuicio de su cumplimiento, una vez adjudicadas las obras de urbanización para su ejecución, y así mismo aprobado el Proyecto de Reparcelación, se podrán solicitar las licencias de obras de edificación simultáneamente a la ejecución de la urbanización y en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42.2. del Reglamento de Gestión Urbanística y en el art. 24. De las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

A N E J O N° 4: FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-02 “LA FLORIDA”.

A continuación se incluye la ficha de desarrollo del Sector urbanizable S-02 “La Florida”, objeto del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, según expresión de la misma contenida en la vigente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado.

**FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO
APTO PARA URBANIZAR S-02. "LA FLORIDA"**



SUPERFICIE BRUTA: 35.395,00 m².

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION:

USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

DENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL: 22 VIVIENDAS POR HECTAREA (78 VIVIENDAS POR HECTAREA)

MAXIMA EDIFICACION BRUTA SOBRE SECTOR: 0,45 m²./m².

PARCELA MINIMA RESIDENCIAL: DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
(250,00 m².)

ALTURA MAXIMA Y TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: SEGUN ORDENANZA LUCRATIVA

CESIONES OBLIGATORIAS:

LAS EXIGIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LRSOU

LAS DERIVADAS DE LA TRAMA VIARIA PROPUESTA (APROXIMADAMENTE 6.494 m².)

EL AREA GRAFIADO PARA PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS (APROX. 3.565 m².)

SUELO PARA LA EDIFICACION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

ORDENANZA LUCRATIVA DE REFERENCIA:

ZONA 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN GRADO 3º

DESARROLLO:

INICIATIVA DE DESARROLLO

PRIVADA

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION

DOCUMENTOS DE DESARROLLO .

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

PROYECTO DE COMPENSACION Y PARCELACION

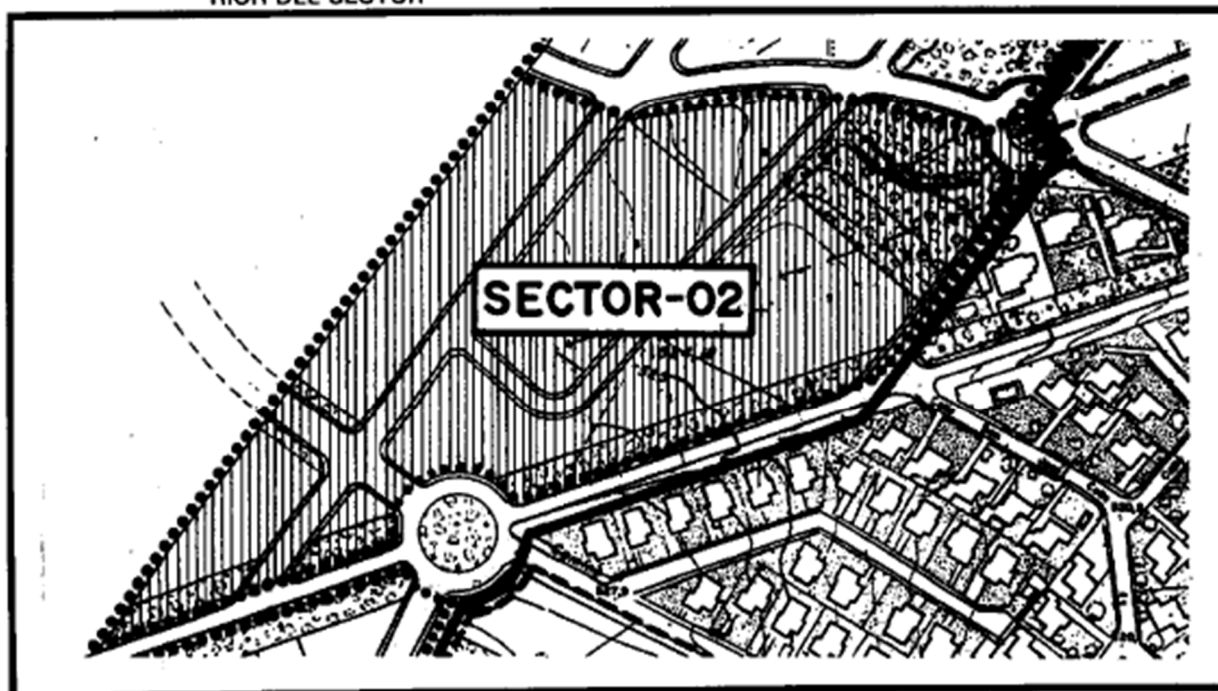
PROYECTO DE URBANIZACION

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION:

* SE DEBERA RESPETAR LA LOCALIZACION DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO, ASI COMO EL TRAZADO Y JERARQUIZACION DE LA RED VIARIA INDICADOS EN EL ESQUEMA GRAFICO DE DESARROLLO QUE SE ADJUNTA

* SE DEBERA CONSTITUIR UNA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION PARA ATENDER AL MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION

* SE SIGNIFICA QUE LA FRANJA DE ZONA VERDE DELIMITADA EN CONTACTO CON LA CARRETERA, NO PODRA COMPUTARSE COMO ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA INTERIOR DEL SECTOR



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

Se redacta el presente Anejo a la Memoria del Plan Parcial, con el objeto de dar cumplimiento a lo determinado en el Artículo 48.2.c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el posterior informe previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre “Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid” (BOCM 252, de 23/10/1.998).

De acuerdo con la normativa vigente de aplicación, en el Sector S-02 en estudio se prevé la implantación de una red de saneamiento de tipo separativo, esto es con tuberías independientes para recoger las aguas residuales y las pluviales que se puedan originar en la ordenación propuesta.

Las aguas pluviales de escorrentía caídas en los viales de nueva implantación proyectados se recogerán por medio de una serie de sumideros, a instalar en ambos márgenes de la calzada de los mismos. Los sumideros evacuarán, en los distintos ramales de saneamiento proyectados o existentes, a través de tuberías rígidas de pvc con uniones por encolado, de 300 mm. de diámetro. Dado que el alcantarillado donde vierten es separativo en todos los casos, los sumideros de nueva implantación podrán ser de tipo ordinario, es decir no sifónico.

El vertido final de las aguas residuales (exclusivamente de éstas) se realizará, por gravedad, en un ramal de la canalización general de alcantarillado municipal existente, que discurre a lo largo de la denominada Avenida del Gurugú, en las proximidades del lindero norte del sector en ordenación. En particular, la acometida de la canalización para recogida de aguas residuales procedentes del sector, se producirá en los puntos indicados en el plano P-17 de la documentación gráfica del proyecto, en los dos pozos de registro que en su día se dejaron previstos para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01. Este ramal general al que se prevé acometer dispone de una sección circular con diámetro comprendido entre 400 y 500 mm., está fabricado con tubería de hormigón en masa centrifugado, del tipo enchufe-campana y su funcionamiento no ha presentado ningún problema desde su construcción, habiéndose mostrado suficiente su sección, y vertiendo en última instancia en la estación depuradora de aguas residuales existente en el propio municipio de Villa del Prado.

Por su parte, el vertido final de la canalización para recogida de aguas exclusivamente pluviales procedentes del sector, se producirá directamente al cauce del arroyo de Juanes, sin perjuicio que se interpongan zanjas de infiltración como TDUS aspecto a que obliga el Reglamento de Dominio Público Hidráulico vigente, y que discurre por el interior del ámbito del sector, próximo a su lindero norte. Ya se ha indicado con anterioridad que el citado arroyo, cuyo cauce comienza muy próximo al lindero norte del sector, desaparece pasado el mismo, al ser sustituido por una tubería de hormigón, de 600 mm. de diámetro, que atraviesa la carretera provincial M-507 y se introduce en el casco urbano. Esta entubación, que se produce a 12,50 m. del vértice este del sector en ordenación, existe como tal desde hace muchos años. En el municipio no se recuerda que la sección de la tubería haya resultado insuficiente en

ninguna ocasión, lo que da idea del muy reducido caudal que aporta el arroyo de Juanes, y ello en la rara ocasión que conduce alguno.

Todas las canalizaciones de saneamiento y drenaje a implantar podrán desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta verter en los citados colector general y arroyo, discurrendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, sin necesidad de establecer servidumbre o afección alguna, o bien por espacios de dominio público, como corresponde a la Avda. del Gurugú. En cualquier caso, las canalizaciones de desagüe de la red separativa propuesta en el sector, se podrán ejecutar sin producir daño alguno a la vegetación existente, ni precisar la retirada de ninguna unidad de árbol.

En general los nuevos ramales, tanto para recogida de aguas residuales como pluviales, se construirán con tubería flexible estructurada de pvc de doble pared, lisa la interior y corrugada por el exterior, con uniones elásticas estancas a base de manguito y juntas de caucho sintético, lo que proporciona una canalización de evidente mejor calidad que la tradicional de hormigón machihembrada, con uniones entre tubos mediante corchetes de ladrillo o la del tipo enchufe-campana que tampoco garantiza la total ausencia de fugas. Por facilidad de inspección y limpieza, la sección mínima a adoptar en cualquier alcantarilla o ramal de nueva implantación será de 400 mm., a pesar de que por el cálculo estricto de la red, fuera posible colocar otras secciones de diámetro inferior.

En todo tramo de red de alcantarillado de nueva construcción, la sección de las tuberías será tal que la velocidad de circulación del fluido en la tubería esté comprendida entre 0,60 y 4,00 m/seg., al objeto de evitar depósitos de materiales sólidos y estancamientos en caso de velocidades inferiores o rozamiento y abrasión excesiva en las paredes de la tubería si se producen velocidades superiores a los citados 3 m/seg. Sin perjuicio de lo anterior, en tramos de reducida longitud, y ante los caudales máximos esperados, es admisible que las velocidades de circulación se encuentren comprendidas entre 0,30 y 5,00 m/seg., debido a la elevada calidad de la tubería que se prevé utilizar.

En el plano nº 17 de los incluidos en el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación, se indica la distribución en planta y la ubicación de los distintos elementos complementarios de la nueva red de saneamiento separativo, que anteriormente se han descrito. Igualmente se distinguen los puntos de vertido de las aguas residuales y pluviales a contemplar en el proyecto de urbanización, que se ha de redactar en desarrollo del presente Plan Parcial.

Debido a la configuración orográfica de la zona en que se ubican los terrenos a sanear, sus vertientes naturales, los cauces de los arroyos de la Fuentecilla y de Juanes existentes y las edificaciones y cerramientos de parcela presentes así como la red viaria de nueva implantación y la presente en el entorno, solamente será preciso recoger las aguas pluviales de escorrentía procedentes de la propia actuación en estudio, al no poder recibir aportaciones situadas fuera de su ámbito territorial, salvo las que ya discurren por los arroyos indicados, que no sufren alteración alguna. También como consecuencia de la configuración orográfica de la zona en estudio, los terrenos a desaguar presentan una única vertiente, con inclinación variable pero descendiendo en todos los casos en dirección sur-oeste hacia el noreste del ámbito en ordenación.

En lo que sigue, se calcula el caudal de aguas residuales (fecales y pluviales por separado), a recoger y evacuar por las canalizaciones de nueva implantación en el ámbito del Sector urbanizable S-02 "La Florida", objeto del presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación.

*** CALCULO DE CAUDALES DE VERTIDO.**

*** A.- Caudal de aguas residuales.**

Se prevé que todas las parcelas edificables resultantes de la ordenación en estudio, evacuen sus aguas residuales a los ramales separativos de nueva implantación, por lo que el número de viviendas unifamiliares a considerar asciende a 78, a las que hay que añadir los vertidos derivados de la parcela prevista para edificación de actividades económicas, en la que se podrán construir un máximo de 1.142,88 m²., resultantes de aplicar una edificabilidad máxima de 0,60 m². por m². de parcela neta. Por último, habrá de considerarse la aportación procedente de la parcela destinada a equipamiento público, que podrá albergar una edificabilidad máxima de 943,49 m²., tal y como se pone de manifiesto en los distintos documentos de este Plan Parcial, considerando una edificabilidad máxima para este uso dotacional de 0,80 m². por m². de parcela neta.

De acuerdo con la normativa vigente en el Canal de Isabel II se deducen los siguientes valores:

	Sup edificable (m ² c)	Dot agua (l/m ² e y día)	Coeficiente de retorno	Caud. Parc. (l/día)
Residencial unifamiliar	13.239,54	9,5	0,8	100.620,50
Actividades económicas	1.159,44	8	0,86	7.976,95
Dotacional público	1.305,47	8	0,86	8.981,63
Zonas verdes	6.395,20	1,5	0	0,00
				117.579,08 l/día
				1,36 l/s
				117,58 m ³ /día

Con estas dotaciones unitarias, se llega a un caudal medio de vertido de aguas residuales de 117,58 m³/día o lo que es igual 1,36 l/s., que es el caudal medio a contemplar considerando los caudales de retorno señalados.

El caudal medio total de aguas residuales es

$$QT_m = QD_m = 117,58 \text{ m}^3/\text{día}$$

El caudal punta (Q_p), de acuerdo con las nuevas determinaciones del CYII para su estimación, ascenderá a:

$$Q_p = 1,6x[QT_m + (QT_m)^{1/2}] \leq 3xQ_m$$

$$Q_p = 1,6x[1,36 + (1,36)^{1/2}] = 4,042 \text{ l/seg.} < 3x1,36 = 4,080 \text{ l/seg.}$$

por lo que el caudal medio de aguas residuales a conectar al Sistema Integral de Saneamiento ascenderá a 1,36 l/s. y el caudal punta a 4,08 l/s.

No se dispone de información, para poder garantizar la capacidad del sistema municipal de saneamiento, de asumir el caudal de aguas residuales generado en el sector pero, en cualquier caso, éste resulta absolutamente irrelevante. En efecto, es preciso considerar que la canalización general en la que se prevé realizar el vertido, que presenta una sección de 500 mm. de diámetro con una pendiente de 1,00% es capaz de conducir un caudal de 348,853 l/s., es decir que el caudal punta de nueva aportación de aguas residuales supone un 1,170% de la capacidad total del mismo.

El destino final de las aguas residuales generadas en el sector en ordenación, será la estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) de Villa del Prado, a la que accederá a través de la red general de alcantarillado presente, a la que se acomete la de nueva implantación en el interior del sector. La estación depuradora, de reciente construcción y puesta en servicio por parte del Canal de Isabel II, bajo cuya la jurisdicción se encuentra, no presenta problema alguno de funcionamiento. El citado organismo asegura la capacidad de la estación depuradora de aguas residuales, para acoger los vertidos de aguas de esta naturaleza procedentes del desarrollo del sector.

*** B.- Caudal de aguas pluviales.**

Se aporta en documento aparte un Estudio Hidrológico que contempla la afección de las aguas pluviales en el sector.

En todo caso, se significa que de conformidad con las determinaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico se propone incorporar al sector zanjas de infiltración como dispositivos de drenaje urbano sostenible.

Será en fase de proyecto de urbanización en donde se definan con precisión estos dispositivos.

A N E J O N° 6: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE AGUA (AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO).

A continuación se incluye documentación relativa a la viabilidad de suministro de agua potable, al Sector urbanizable S-02 “La Florida”, remitida al propio Ayuntamiento de Villa del Prado, como entidad responsable del suministro de agua en el municipio y de la gestión de su red de distribución, así como propietaria de las redes de abastecimiento y distribución de agua del mismo.

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO

Plaza Mayor, 1

VILLA DEL PRADO (28630 MADRID)

ASUNTO: Viabilidad de suministro de agua para el Sector Urbanizable S-02 "La Florida", de Villa del Prado (Madrid).

D. Juan F. Polín Guillén, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial del ámbito de referencia y por encargo de los propietarios afectados.

SOLICITA:

Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de agua para dicha actuación urbanística, de acuerdo con lo determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid,
12 de abril de 2.004

Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación:

- * Plano de Situación de la actuación a escala 1/5.000
- * Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/1.000, conteniendo la parcelación, edificabilidad y uso previsto en cada parcela edificable.

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO REGISTRO GENERAL	
14 ABR. 2004	
ENTRADA	SALIDA
Nº 826	Nº



AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO (MADRID)

Plaza Mayor, 1 • Tfnos.: 91 862 00 02/1 02 • Intervención: 91 862 0016 • Recaudación: 91 862 04 38 • Fax: 91 862 10 95

AHG

DON EMILIO J. DE GALDO CASADO, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO (MADRID).-

CERTIFICO: Que por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día dos de febrero del dos mil seis, se adoptó, entre otros, el acuerdo cuyo literal es el siguiente:

ASUNTO/2.1.1: Viabilidad de suministro de agua para el Sector Urbanizable S-02 "La Florida", de Villa del Prado

Vista la solicitud de fecha 14 de abril de 2004 y nº de registro de entrada 526, presentada pro D. Juan F. Polín Guillén, en representación de los propietarios del Sector 02, con domicilio en la C/ Fernando El Católico nº 4, 28015 Madrid, por la cual solicita informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de agua para dicha actuación urbanística.

Resultando el informe emitido por CARLOS LINARES MERINO, INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS "COLEGIADO 5.299", de fecha 2 de febrero de 2.006 y nº de registro de entrada 256, en el cual se indica:

"El caudal objeto de suministro conforme a las previsiones de consumo realizadas por el técnico autor del proyecto, adoptando por extensión los criterios de diseño del CYII, son compatibles con la capacidad del sistema, por lo que se informa favorablemente la viabilidad del suministro.

En cuanto a las condiciones de diseño, se recomiendan las siguientes correcciones de diseño:

- El testero existente en la calle A, desde el nudo con la calle B hasta la calle C, deberá mallarse enlazando dicho extremo con la tubería existente en la carretera M-507 de Navacarnero (M-600) a la M-501 por Villa del Prado, en evitación de posibles suministros contaminados.
- Los hidrantes contra incendios deberán disponerse de 100 mm de diámetro, ya que la población del Municipio es superior a 5.000 habitantes. (Firma ilegible).

La Junta de Gobierno Local, acuerda con la Unanimidad de los presentes, la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Estimar el Informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos "Colegiado 5.299", en relación a la solicitud de D. Juan F. Polín Guillén.

Segundo.- Notificar este acuerdo al interesado, y en su caso, a los servicios municipales competentes.

Y para que conste y surta sus efectos, se expide la presente con la advertencia de lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente D. Carlos González Redondo, en Villa del Prado a nueve de febrero del dos mil seis.

Vº. Bº.
EL ALCALDE,

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO REGISTRO GENERAL	
10 FEB. 2006	
ENTRADA	SALIDA
Nº	Nº 679

A N E J O N° 7: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (IBERDROLA, S.A.).

A continuación se incluye documentación relativa a la viabilidad de suministro de energía eléctrica, al Sector urbanizable S-02 “La Florida”, remitida a la compañía de distribución Iberdrola, S.A., suministradora habitual en la zona.



IBERDROLA, S.A.
c/ Hermosilla, 33
28001 MADRID

ASUNTO: Viabilidad de suministro de energía eléctrica para el Sector Urbanizable S-02 "La Florida", de Villa del Prado (Madrid).

D. Juan F. Polín Guillén, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial del ámbito de referencia y por encargo de los propietarios afectados.

SOLICITA:

Informe de viabilidad de suministro de energía eléctrica y puntos de conexión exterior, a la red general de media tensión de la compañía para dicha actuación urbanística, de acuerdo con lo determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid,
12 de abril de 2.004

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación:

- * Plano de Situación de la actuación a escala 1/5.000
- * Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/1.000, conteniendo la parcelación, edificabilidad y uso previsto en cada parcela edificable.



IBERDROLA

Madrid, 3 de Septiembre de 2004

Remite: C/ RUY GONZALEZ CLAVIJO, 28005 MADRID

JUAN FRANCISCO POLIN GUILLEN
C / HILARION ESLAVA, 27, 4º C

28015 MADRID

Referencia: **9014184596**

Asunto: Plan urbanístico/Informativo

Situación: SECTOR S02 "LA FLORIDA" VILLA DEL PRADO (MADRID)

Muy señor nuestro:

En relación con su solicitud de viabilidad de suministro de energía eléctrica realizada por medio del expediente Nº 9014184596 y una potencia solicitada de 975 kW, para el Sector Urbanizable SO2 "La Florida". De Villa del Prado, su punto de suministro será la línea 4 de STR La Bizca.

Se deberá instalar un centro de transformación de 2 x 400 KVA, con acceso libre y directo desde la vía pública.

La red subterránea de MT, se realizará con cable de aluminio 240 mm² de sección, conectando el CT previsto entre el CT Avda. de Gurugu, 3 y tramo aéreo del CT Fco. Triay.

Se deberá soterrar el tramo aéreo de la línea que discurre por la parcela, y que a su vez coincide con la red de suministro.

Sin otro particular, les saludamos atentamente

GESTIÓN DE SUMINISTROS
Zona Madrid Sur Oeste

Pedro Ibañez

RUY GONZALEZ CLAVIJO, 28005 MADRID

TEL. 915776500

FAX 917845312

Persona de contacto, para consultas o asesoramiento : Ramón Romero

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.



A N E J O N° 8: VIABILIDAD DE IMPLANTACIÓN DE LA RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

A continuación, se incluye documentación relativa a la viabilidad de suministro de la red pública de comunicaciones electrónicas, al Sector urbanizable S-02 “La Florida”, remitida a la compañía de distribución y servicio de comunicaciones electrónicas, suministradora habitual en la zona.

TELEFONICA DE ESPAÑA, SAU.

Asesoramiento Telefónica
Ingeniería y Obras – Creación Madrid 4
c/ Batalla de Salado, 5 1ª planta
28001 MADRID

ASUNTO: Viabilidad de suministro de telefonía para el Sector Urbanizable S-02 "La Florida", de Villa del Prado (Madrid).

D. Juan F. Polín Guillén, con domicilio en la calle de Fernando el Católico nº 4 de Madrid y DNI 1.362.980, como parte del equipo redactor del Plan Parcial del ámbito de referencia y por encargo de los propietarios afectados.

SOLICITA:

Informe de viabilidad de suministro de telefonía y puntos de conexión exterior a la red general existente de la compañía para dicha actuación urbanística, de acuerdo con lo determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Fdo: Juan F. Polín Guillén

Se adjunta la siguiente documentación:

- * Plano de Situación de la actuación a escala 1/5.000
- * Plano de Ordenación interior de la actuación, a escala 1/1.000, conteniendo la parcelación, edificabilidad y uso previsto en cada parcela edificable.



Telefonica

TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.

C/Batalla del Salado, 5

28045-Madrid

TEL: 91 580 06 43

FAX: 91 580 06 24

S/Referencia:

N/Referencia: S-02 "LA FLORIDA"

N/Unidad: Creación Red Madrid

D. JUAN F. POLÍN GUILLÉN
C/FERNANDO EL CATÓLICO Nº 4
28015-MADRID

Fecha: 16 de abril de 2004

Asunto: Solicitud de viabilidad de suministro en Sector Urbanizable S-02 "La Florida"-Villa del Prado

Muy Sr. nuestro:

Me refiero al escrito de fecha 12 de abril de 2004 que hemos recibido de esa Oficina Técnica, en relación con el Proyecto Urbanístico del Sector -02.

En relación con lo solicitado en el citado escrito, le significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esta Oficina de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por la autoridad urbanística competente del requisito establecido, en relación con la redacción de los instrumentos de planificación territorial o urbanística, en el artículo 44.3 de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "*...recabar del órgano competente del Ministerio de Ciencia y Tecnología el oportuno informe a efectos de determinar las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones...*"

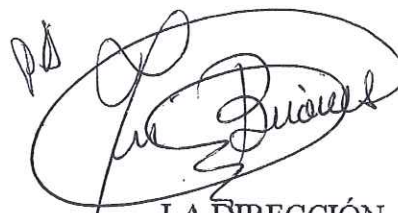
A la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de Telefónica de España, S.A.U.

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el Proyecto Urbanístico de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de telecomunicaciones correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Asimismo, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Villa del Prado-Madrid.

En cuanto a la disposición de la normativa técnica para la ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones, le comunico que, durante el mes de Enero de 2002, ha sido aprobada por la Asociación Española de Normalización, (AENOR), la Norma UNE 133.100, denominada "Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior", cuyo contenido abarca, en sus cinco partes (canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras, tramos interurbanos, líneas aéreas e instalaciones en fachadas), todos los aspectos constructivos a tener en cuenta en relación con cualquier proceso de dotación de infraestructuras de telecomunicaciones en una nueva actuación urbanística, ya sea de carácter residencial o empresarial/industrial. En la elaboración de dicha Norma han participado activamente todos los agentes del sector de las telecomunicaciones, incluida Telefónica de España, S.A.U., apoyándose para ello en sus respectivas normativas técnicas, logrando, entre todos, un documento único de gran efecto normalizador sobre la materia, que ha sido incluso refrendado por el propio Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

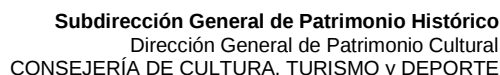


LA DIRECCIÓN
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

A N E J O N° 9: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES (PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO).

A continuación se incluye el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico, de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, en relación con los posibles yacimientos arqueológicos que se pudieran presentar en el ámbito del Sector S-02 en estudio, y con las actuaciones a seguir para determinar con certeza la afección del Plan Parcial sobre el patrimonio.

En consonancia con lo determinado en dicho informe, de realizará una Intervención Paleontológica, con anterioridad a la ejecución de cualquier movimiento de tierras en la zona de actuación. La intervención deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar, previamente autorizado por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.



Con fecha 1 de agosto de 2022 se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Cultural, escrito por el que se solicita Informe preceptivo que debe ser emitido de acuerdo con el artículo 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en relación con la posible existencia de bienes integrantes del patrimonio histórico en el ámbito del **“Plan Parcial de Ordenación del Sector 02 - La Florida, en el término municipal de Villa del Prado, en la Comunidad de Madrid”**, modificado con las correcciones que dimanen de los Informes Técnicos de la Dirección General de Urbanismo.

ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

*“El presente Plan Parcial de Ordenación se refiere a un lote de terreno, constituido por la totalidad del ámbito territorial del denominado **Sector Urbanizable S-02 “La Florida”**, en el término municipal de Villa del Prado (Madrid), según la nomenclatura contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. (...)*

*Se redactó en abril del año 2004 un Plan Parcial relativo a este mismo sector de ordenación, que fue presentado en el Ayuntamiento de Villa del Prado para su eventual aprobación inicial y posterior tramitación. En el curso de esta tramitación **se produjeron informes sectoriales** (...) de los que se derivó la necesidad de introducir modificaciones al Plan Parcial redactado.*

Por último, se remitió en mayo de 2021 a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en la materia, una nueva redacción del Plan Parcial para su aprobación definitiva, dando cumplimiento a los anteriores informes citados.

De la misma se deriva la resolución del Director General de Urbanismo de 25 de agosto de 2021, de devolución del Plan Parcial al Ayuntamiento para que subsane y complete el expediente del mismo con base en los informes técnico y jurídico en que se basa dicha resolución, dando lugar a la redacción del presente documento que ya recoge las determinaciones de los citados informes.

Constituyen, por lo tanto, un claro antecedente del presente Plan Parcial de ordenación, las **vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado**, por las cuales el ámbito territorial de los terrenos en estudio se encuentra clasificado como **suelo apto para urbanizar, con un uso característico**

[illegible]

EXPEDIENTE: INF/0192/2022 **Nº REG.:** 99/097152.9/22 **ENTRADA** 01-08-2022
ASUNTO: MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA"
MUNICIPIO: VILLA DEL PRADO
INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO

Dado que en la actual revisión del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Municipio, no se han documentado restos arqueológicos en el ámbito del Plan Parcial, se desestimarán los Informes sectoriales anteriores, en los que se prescribían actuaciones arqueológicas.

No obstante, hasta que se produzca la aprobación del catálogo de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 3/2013, podría encontrarse puntualmente algún bien de los siguientes, sometido al régimen de protección que establece dicha ley para los Bienes de Interés Patrimonial, en virtud de su Disposición Transitoria Primera:

- a) *"Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.*
- b) *Inmuebles singulares construidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y 'viages' de agua.*
- c) *Fortificaciones de la Guerra Civil española."*

Por otro lado, si durante el transcurso de las obras que se realicen en el desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley, actuándose de forma puntual en la zona objeto del hallazgo, sin afectar al desarrollo del resto del ámbito.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En Madrid, a la fecha de la firma

La Jefa del área de Protección

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

Conforme con la anterior propuesta, se eleva a la Directora General de Patrimonio Cultural para su aprobación, si lo considera oportuno.

NOMBRE: Ayuntamiento de Villa del Prado
MAYRA ISABEL BAQUEDANO BELTRÁN - 05372278F
LUCAS GARCIA GURAO - 21450868J
ELENA MONICA HERNANDO GONZALO - 50716447K
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Ojano
Firma digital
Este documento se puede comprobar en www.madrid.es con el código seguro de verificación 07142353685127406130
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 1396C309461C7E5EFC0C6921748E72701A5CC66
10/10/2022
01/08/2022
Código seguro de verificación: 286301DOCC22C371F88E8AD674FA4
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Villa del Prado - https://sede.villadelprado.es - Código Seguro de Verificación: 286301DOCC22C371F88E8AD674FA4

A N E J O N° 10: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO.

A continuación se acompaña la documentación relativa al denominado Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos del ámbito objeto del Presente Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, para ser sometido a la aprobación por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

En la documentación aportada, se incluye el escrito recibido de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, en el que se indica que, habida cuenta que se trata de un Plan Parcial con un uso característico residencial, es suficiente remitir únicamente el estudio histórico del ámbito de ordenación realizado a partir de cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos de 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006 y 2009), con el objeto de verificar la existencia o no de actividades potencialmente contaminantes de suelo en el pasado.

En consecuencia se ha hecho una explotación del Geoportal Idem, visor CartoMadrid, que radica en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid del que se han obtenido fotografías correspondientes a los años 1946, 1956, 1972, 1975, 1980, 1984, 1991, 1999, 2001, 2004, 2006, 2008, 2014, 2020 y 2025.

Como consecuencia de los datos gráficos aportados, constitutivo del estudio histórico del emplazamiento del sector S-02 y sus alrededores, se pone de manifiesto que los terrenos objeto del Plan Parcial nunca han sido objeto de edificación de ninguna clase ni han acogido actividad alguna, salvo las propias de cultivos de secano, hasta los años '90, momento en que se aprueba las Normas Subsidiarias, y determinan una parte de estos terrenos como edificables, motivo aparente por el cual dejan de explotarse agrícolamente, quedando los terrenos sin uso aparente.

(V)

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL
Área de Planificación y Gestión de ResiduosSR. ALCALDE - PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO
PLAZA MAYOR, 1
28630 VILLA DEL PRADO
MADRIDREGISTRO DE SALIDA
Ref:10/181304.9/06 Fecha:06/03/2006 11:41Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Villa del Prado

Ref.: SR/EGV/elg/943-06

**ASUNTO: Petición de Informes Sectoriales (C. Informe referente a suelos contaminados
"Ley 5/2003, de 30 de marzo")**

En relación con su escrito de fecha 17 de febrero de 2006 (Registro de entrada Ref. 10/153838.9/06) relativo al asunto de referencia del Plan Parcial del Sector 02, La Florida le comunicamos que la documentación remitida no incluye el estudio de caracterización de la calidad del suelo y, en su caso, de las aguas subterráneas, cuyos contenidos mínimos se establecen en el documento de directrices adjunto y denominado: Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos para el Planeamiento Urbanístico.

No obstante, y dado que de la documentación aportada se deduce que el sector objeto del Plan Parcial ha sido calificado como suelo apto para urbanizar, con un uso característico residencial, y con el objetivo de cumplimentar los contenidos mínimos del estudio de caracterización del suelo, deberán remitir únicamente el estudio histórico del ámbito de ordenación realizado a partir de cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos de 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995 y 2001) con el objetivo de verificar la existencia o no de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el pasado.

En el caso de identificarse en el pasado actividades potencialmente contaminantes del suelo deberá procederse a la caracterización analítica de los mismos.

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO REGISTRO GENERAL	
08 MAR. 2006	
ENTRADA	SALIDA
Nº 572	Nº

Madrid, a 2 de marzo de 2006.
JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN
Y GESTIÓN DE RESIDUOS.Fdo.: M^a del Sol Santos Sánchez

ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

0-. INTRODUCCIÓN

La Ley 5/2003 de 20 de Marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. El objetivo de la misma será, en primer lugar, determinar si los suelos presentan indicios de afección; en caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

1-. ÁMBITOS DE ESTUDIO

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero.

2-. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CARACTERIZACIÓN

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

2.1-. Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados en el apartado 1 de estas directrices, así como los antecedentes de actividades potencialmente contaminantes.

Así, el Estudio de Incidencia Ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General (incluyendo sus modificaciones) o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que, cuando corresponda, se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales la inclusión del correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

2.2.- Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la naturaleza de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Para ello, en aquellos Planes de Sectorización para el que los estudios de la Fase I hayan establecido tal obligación, el documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental deberá incluir un Estudio de Caracterización Analítica, cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Igualmente, deberá incluirse dicho estudio en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos para los que el Plan General estableciera dicha obligación en las fichas urbanísticas correspondientes.

Por último, en el caso de Planes Generales que incluyan ordenación pormenorizada, el documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental incorporará entre su contenido un Estudio de Caracterización Analítica en aquellos casos en los que las conclusiones de la Fase I así lo establezcan.

3.- CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS QUE COMPONEN LOS TRABAJOS DE CARACTERIZACIÓN

3.1.- Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico de los ámbitos de estudio y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995 y 2001). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con el contenido correspondiente: Delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos y/o actividades potencialmente contaminantes.

- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

3.2.- Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán las zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas; zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado, y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
- Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

Sin perjuicio del contenido de los informes de esta Consejería sobre la caracterización de suelos que deba realizarse según lo señalado hasta aquí, de acuerdo con el epígrafe 71 del Anexo Cuarto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, cada proyecto concreto de descontaminación de suelos se someterá a un estudio caso por caso por parte de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que decidirá, en virtud del artículo 6 de la misma Ley, si el proyecto debe o no debe someterse a un procedimiento ambiental y, en caso afirmativo, a cual de los definidos en la citada norma deberá someterse. Deberá, por tanto, añadirse esta referencia a la documentación correspondiente de cualquier instrumento de planeamiento que incluya emplazamientos tal y como han sido definidos en este punto.

4-. PUBLICACIONES DE CONSULTA

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- "*Guía para la investigación de la calidad del suelo*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- "*Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- "*Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- "*Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid*". De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002
- "*Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos*". Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

^

v



UTM-ETRS89-30N X: 388071.68, Y: 4459775.1 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Capas a agregar

Buscar capa

Fondos

Elevaciones

Imágenes Aéreas

Imágenes Aéreas Históricas

1920-1929

1930-1939

1940-1949

1949 - Ortofoto El Escorial y San Lorenzo

1948 - Ortofoto Madrid (de Media Legua a Casa de Campo)

1946 - Ortofoto 50cm

1943 - Ortofoto Madrid (centro urbano)

1942 - Ortofoto Madrid (Retiro-Salamanca)

1950-1959

1960-1969

1946.

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

Q

+

-

<

>



UTM-ETRS89-30N X: 388026.90, Y: 4459741.7 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

←

Capas a agregar

Q

Buscar capa

Villalba

1958 - Ortofoto Alpedrete

+

1958 - Ortofoto Algete

+

1958 - Ortofoto Alalpardo

+

1958 - Ortofoto Ajalvir

+

1957 - Ortofoto San Lorenzo de El Escorial (Cuelgamuros)

+

1957 - Ortofoto Madrid (Puente de Vallecas)

+

1957 - Ortofoto Madrid (Casa de Campo) y Pozuelo de Alarcón

+

1957 - Ortofoto Guadarrama-Los Molinos

+

1957 - Ortofoto Daganzo de Arriba

+

1956 - Ortofoto 50cm

-

1951 - Ortofoto De Alcorcón a Las Rozas

+

años 50 - Ortofoto Aranjuez

+

años 50 - Ortofoto De Morata de Tajuña a Viciosa

+

1956.

P.P.O. DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" DE LAS NN.SS. DE VILLA DEL PRADO. NOVIEMBRE, 2025
Página 138 de 322

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

↶

↷

Q

Capas a agregar

Buscar capa

1971 - Ortofoto Monte Olimpo
(Rascafría) 20cm

1971 - Ortofoto Nuevo Baztán y
Olmeda de las Fuentes 20cm

1971 - Ortofoto Parque de las dos
Castillas (Ribatejada) 25cm

1971 - Ortofoto Pezuela de las
Torres 20cm

1971 - Ortofoto Valdilecha 20cm

1971 - Ortofoto Villanueva de
Perales, Villamantilla y Villamanta
20cm

1971 - Ortofoto Villar del Olmo
20cm

1972 - Ortofoto de la Comunidad de
Madrid y Corredor del Henares
30cm

1972 - Ortofoto Navalagamella,
Villanueva de Perales y Villamantilla
20cm

1975 - Ortofoto 50cm

UTM-ETRS89-30N X: 388037.05, Y: 4459419.2 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

1972.

P.P.O. DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" DE LAS NN.SS. DE VILLA DEL PRADO. NOVIEMBRE, 2025
Página 139 de 322

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

◀

▶

50 m

UTM-ETRS89-30N X: 388126.62, Y: 4459783.5 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Capas a agregar

Buscar capa

Torres 20cm

1971 - Ortofoto Valdilecha 20cm

1971 - Ortofoto Villanueva de Perales, Villamantilla y Villamanta 20cm

1971 - Ortofoto Villar del Olmo 20cm

1972 - Ortofoto de la Comunidad de Madrid y Corredor del Henares 30cm

1972 - Ortofoto Navalagamella, Villanueva de Perales y Villamantilla 20cm

1975 - Ortofoto 50cm

1980-1989

1990-1999

2000-2009

Imágenes de Satélite

Imágenes de Satélite Históricas

1975.

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

↶

↷



UTM-ETRS89-30N X: 388027.49, Y: 4459373.2 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Capas a agregar

Buscar capa

1950-1959

+

1960-1969

+

1970-1979

+

☒ 1980-1989

-

1984 - Ortofoto Vuelos parciales
16cm

-

1980 - Ortofoto 36cm

-

1990-1999

+

2000-2009

+

Imágenes de Satélite

+

Imágenes de Satélite Históricas

+

Mapas Históricos de Población

+

Ocupación del Suelo

+

Topográficos

+

Topográficos Históricos

+

Unidades Administrativas

+

Urbanismo

+

1980.

****Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

+

-

+

-

50 m

UTM-ETRS89-30N X: 388028.69, Y: 4459305.7 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Capas a agregar

Buscar capa

1950-1959

+

1960-1969

+

1970-1979

+

1980-1989

+

1984 - Ortofoto Vuelos parciales

-

16cm

1980 - Ortofoto 36cm

+

1990-1999

+

2000-2009

+

Imágenes de Satélite

+

Imágenes de Satélite Históricas

+

Mapas Históricos de Población

+

Ocupación del Suelo

+

Topográficos

+

Topográficos Históricos

+

Unidades Administrativas

+

Urbanismo

+

1984.

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

+

-

+

-

50 m

UTM-ETRS89-30N X: 388063.32, Y: 4459425.8 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Capas a agregar

Buscar capa

1940-1949

+

1950-1959

+

1960-1969

+

1970-1979

+

1980-1989

-

1990-1999

+

1999 - Ortofoto 50cm

+

1991 - Ortofoto 50cm

-

2000-2009

+

Imágenes de Satélite

+

Imágenes de Satélite Históricas

+

Mapas Históricos de Población

+

Ocupación del Suelo

+

Topográficos

+

Topográficos Históricos

+

Unidades Administrativas

+

Urbanismo

+

1991.

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

↶

↷

50 m

🔍

📍

☰

🗺️

☰

↶

Capas a agregar

🔍

Buscar capa

📁

1940-1949

+

📁

1950-1959

+

📁

1960-1969

+

📁

1970-1979

+

📁

1980-1989

-

📁

1990-1999

-

🌐

1999 - Ortofoto 50cm

-

🌐

1991 - Ortofoto 50cm

-

📁

2000-2009

+

📁

Imágenes de Satélite

+

📁

Imágenes de Satélite Históricas

+

📁

Mapas Históricos de Población

+

📁

Ocupación del Suelo

+

📁

Topográficos

+

📁

Topográficos Históricos

+

📁

Unidades Administrativas

+

📁

Urbanismo

+

UTM-ETRS89-30N X: 388026.90, Y: 4459520.7 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

1999.

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

+

-

+

-

UTM-ETRS89-30N X: 388122.44, Y: 4459321.8 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

Capas a agregar

Buscar capa

1970-1979

+

1980-1989

-

1990-1999

-

2000-2009

+

2009 - Ortofoto 50cm

+

2008 - Ortofoto 15cm

+

2007 - Ortofoto Zona Central 10cm

+

2007 - Ortofoto 25cm

+

2006 - Ortofoto 50cm

+

2006 - Ortofoto 25cm

-

2006 - Ortofoto 10cm

+

2004 - Ortofoto 40cm

+

2003 - Ortofoto 20cm

+

2001 - Ortofoto 30cm

+

Imágenes de Satélite

+

Imágenes de Satélite Históricas

+

Mapas Históricos de Población

+

2006.



2014.



P.P.O. DEL SECTOR S-02 "LA FLORIDA" DE LAS NN.SS. DE VILLA DEL PRADO. NOVIEMBRE, 2025

Página 150 de 322

Visor CartoMadrid
Comunidad de Madrid

+

-

+

-

+

-

Q

Capas a agregar

Buscar capa

Fondos

Elevaciones

Imágenes Aéreas

2025 - Ortofoto 25 cm

2023 - Ortofoto 25cm

2022 - Ortofoto IRG 22cm

2022 - Ortofoto 20cm

2021 - Ortofoto IRG 25cm

2021 - Ortofoto 25cm

2020 - Ortofoto IRG 25cm

2020 - Ortofoto 25cm

2019 - Ortofoto Madrid capital 10cm

2019 - Ortofoto 50cm

2017 - Ortofoto IR 25cm

2017 - Ortofoto 25cm

2016 - Ortofoto 50cm

2014 - Ortofoto 25cm

UTM-ETRS89-30N X: 388025.70, Y: 4459600.1 - Escala: 1:2133

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

2025.

A N E J O N º 11: INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.

A continuación se acompaña el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, en relación con el presente Plan Parcial.

El sentido de los informes es Favorable al desarrollo del sector, cumpliendo el condicionado impuesto.

En consonancia con lo determinado en dichos informes, se acompaña al Plan Parcial como DOCUMENTO N º 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).

En él se delimitan las zonas de dominio público hidráulico, de servidumbre y de policía de los arroyos de Juanes y de la Fuentecilla, a través de los archivos Hec-ras que igualmente se acompañan en soporte informático, así como la zona inundable en avenidas extraordinarias (periodo de retorno T500) y zona de flujo preferente.

Como conclusión al estudio citado, se concreta en el mantenimiento de los cauces en estado natural, incluyendo todo su trazado en zonas verdes del sector, quedando igualmente delimitadas dentro de estas zonas verdes las zonas de servidumbre y de flujo preferente, exceptuando el paso bajo las calles locales A y B, cuyo paso se efectuará mediante los marcos debidamente dimensionados para que no haya afección respecto de



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO, O. A.

I N F O R M E

S/REF: 1031/2020

N/REF: IPL-0105/2022

ASUNTO: INFORME CONDICIONADO PLANEAMIENTO

NA28006131331940028630J



AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO
PLZA. MAYOR 1
28630 - VILLA DEL PRADO (MADRID)

En esta Confederación Hidrográfica del Tajo se ha recibido la siguiente solicitud de informe:

- Referencia expediente: IPL-0105/2022
- Fecha de solicitud: 1 de agosto de 2022
- Número de registro: REGAGE22e00033206938
- Solicitante: Ayuntamiento de Villa del Prado
- Tipo de solicitud: Informe de Planeamiento
- Descripción de la solicitud: Solicitud de informe relativo al Plan Parcial Sector 02 "La Florida", T.M. Villa del Prado (Madrid)
- Término municipal donde se localiza la actuación: Villa del Prado (Madrid)

En la instancia de fecha de entrada de 1 de agosto de 2022, se da traslado por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado del Plan Parcial del Sector 02 La Florida a la vista del acuerdo del Pleno de fecha 1 de junio de 2022 y de conformidad con lo dispuesto en el art. 57.b) de la Ley 9/2011, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se solicita la emisión de informe sectorial.

A la instancia mencionada se adjunta enlaces de descarga de la documentación que incluyen, entre otros, Memoria del Plan Parcial de Ordenación del Sector 02 La Florida de las NNSS de Villa del Prado y Estudio hidrológico e hidráulico de los arroyos de Juanes y de la Fuentecilla en el Sector 02 La Florida.

Antecedentes

IGV-0052/2006 (116.608/06). Mediante oficio de fecha 10 de marzo de 2006, se emite por parte de este Organismo informe relativo al Plan Parcial del Sector 02 La Florida de las NNSS de Villa del Prado, en el que se realiza un requerimiento de documentación al peticionario para que, entre otras cuestiones, se aporte un estudio hidrológico e hidráulico.

Posteriormente, con fecha 12 de mayo de 2009, se emite un nuevo informe en el que se indica que en la nueva documentación aportada se recogen parte de las consideraciones realizadas en informes previos, sin embargo, se destaca que sigue sin adjuntarse el estudio hidrológico e hidráulico requerido.

IGV-0030/2012. Mediante oficio de fecha 29 de enero de 2013, se emite por parte de este Organismo, informe sobre el Plan Parcial de Ordenación Modificado Sector 02 "La Florida" en el t.m. de Villa del Prado (Madrid).

EIA-0262/2014. Mediante oficio de fecha 30 de julio de 2014, se emite por parte de este Organismo informe sobre sugerencia relativas al impacto ambiental derivado del Plan Parcial de Ordenación del Sector 02 La Florida en el t.m. de Villa del Prado.

Avda. de Portugal, 81
28071 Madrid
Tel.: 91-5350500
Fax: 91-4700304

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - DíazRegañón Jiménez Javier, firmado el 14/07/2023

CSV: MA009180E415280FE6C67A9D361689057132

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
18/07/2023 1398C309461C75E5DFC3627174BF737913A5CCC6
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
NOMBRE: Ayuntamiento de Villa del Prado
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Villa del Prado - https://sede.villadelprado.es - Código Seguro de Verificación: 28630IDOC2179E549E5073F84BA3

Descripción

En la actualidad, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Villa del Prado es la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 11 de diciembre de 1.997 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el 30 de diciembre de 1.997.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada de los terrenos de Suelo Urbanizable que conforman el ámbito denominado S-02 La Florida, situado en el borde oeste del casco urbano del municipio de Villa del Prado, en la zona conocida como "Arroyo Juanes", ocupando una extensión superficial de 37.017,43 m².

El ámbito del Sector se encuentra limitado por el noreste con la avenida del Gurugú, que constituye el borde suroeste del Sector S-01 y las Unidades de Ejecución UE-12 y UE-13 de las Normas Subsidiarias; al este con tres parcelas edificadas con viviendas unifamiliares; al sur con la carretera M-507; y al oeste con parcelas de Suelo No Urbanizable.



Figura 1. Sector 02 La Florida sobre ortofotografía PNOA de máxima actualidad (Fuente: SITTAjo)

En la actualidad, en los terrenos que conforman el Sector no existen edificaciones. Únicamente se indica que una línea eléctrica cruza el ámbito y que en la ordenación pormenorizada se prevé su soterramiento.

El acceso al Sector se prevé a través de la glorieta existente en el p.k. 26,680 de la carretera M-507.

La ordenación propone una trama viaria que genera cinco manzanas destinadas a uso residencial y a las cesiones necesarias para equipamientos públicos.

Se determina una zona verde en el límite noreste en prolongación de la que se ejecutó en el sector S-01, en el entorno del arroyo de Juanes y otra zona verde en el extremo sudoeste donde el arroyo de la Fuentecilla atraviesa el Sector.

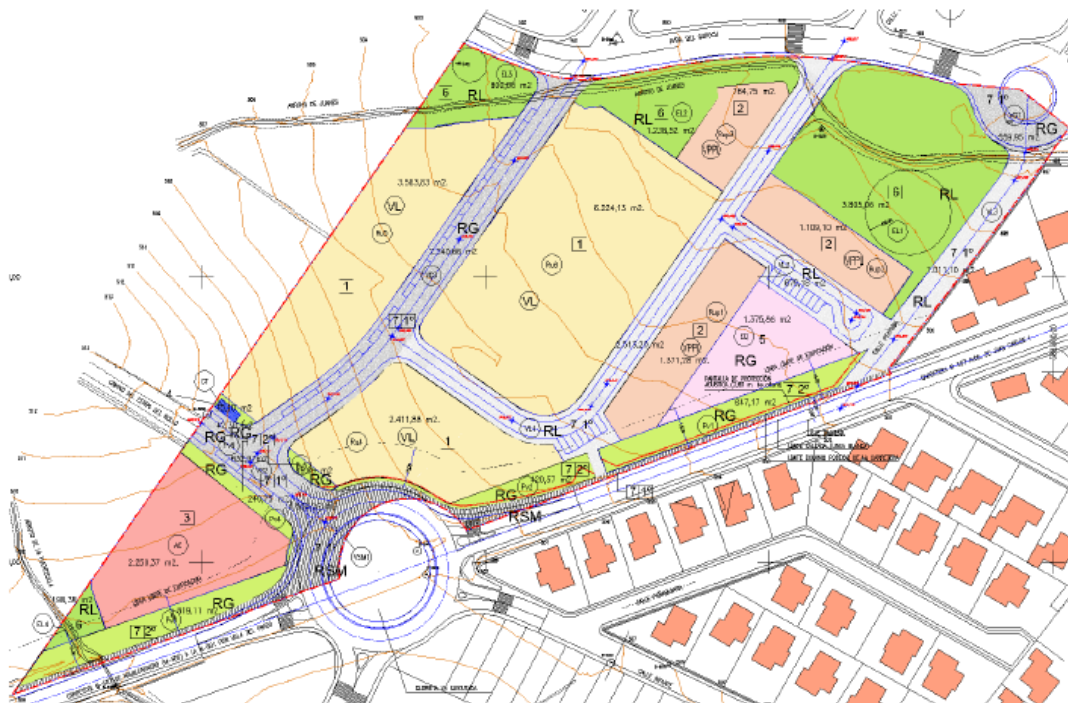


Figura 2. Ordenación pormenorizada propuesta para el Sector S-02 La Florida (Fuente: Documentación aportada)

Como ya se ha mencionado, en el ámbito se localizan dos arroyos. Por una parte, el arroyo de Juanes, cuyo recorrido se localiza a lo largo del límite noreste del Sector, aguas abajo del mismo se encuentra soterrado mediante una tubería de $\varnothing$ 500 mm, que cruza el núcleo urbano.

Por otra parte, el arroyo de la Fuentecilla, que cruza el Sector en su extremo sudoeste, atraviesa una obra de drenaje bajo la M-507, para ser canalizado por un canal de hormigón de sección trapezoidal, que desaparece a escasos metros aguas abajo. En la documentación aportada no se indica si el mismo también se encuentra soterrado a su paso por el núcleo urbano.

A la vista de lo expuesto, y en virtud de las competencias que tiene atribuidas, esta Confederación Hidrográfica del Tago INFORMA:

Información cartográfica en el ámbito de actuación

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, analizada la documentación aportada, así como la cartografía 1:25.000 del IGN, la fotografía aérea disponible y la cartografía aportada por el peticionario, se deduce que en el ámbito del Sector 02 La Florida existen el arroyo de Juanes y el arroyo de la Fuentecilla.

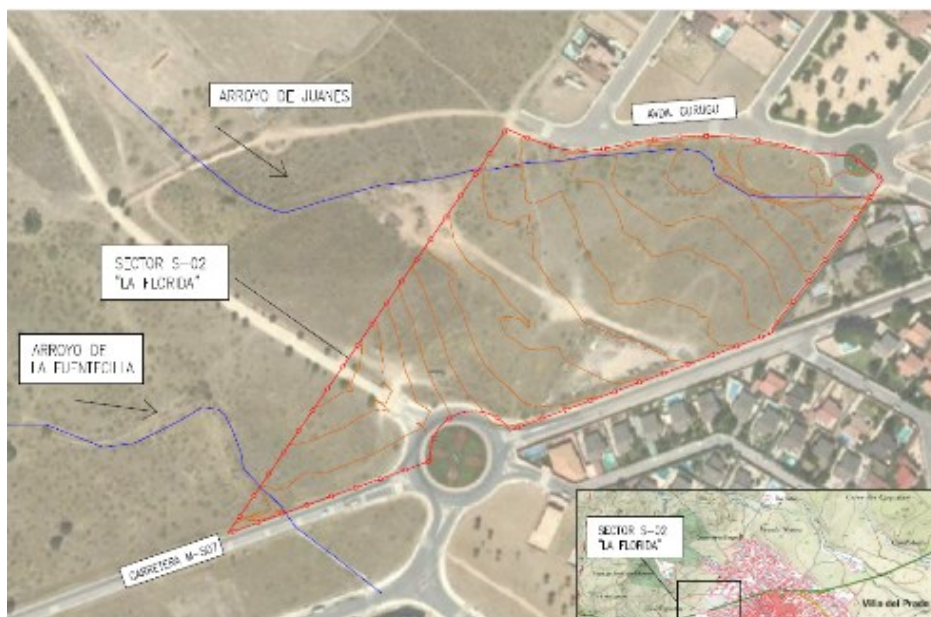


Figura 3. Cauces presentes en el ámbito del Sector 02 La Florida (Fuente: Documentación aportada)

Estudios oficiales del SNCZI

Se ha efectuado con fecha 11 de julio de 2023 una consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Dominio público hidráulico y Zona de policía**: no se dispone de estudios.
- **Zona de flujo preferente**: no se dispone de estudios.
- **Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI)**: no consta ningún ARPSI.

Estudio hidrológico e hidráulico presentado por el peticionario

En la documentación aportada se incluye un estudio hidrológico e hidráulico del arroyo de Juanes y del arroyo de la Fuentecilla a su paso por el S-02 La Florida, con el objeto de determinar los caudales máximos asociados a las avenidas ordinarias y extraordinarias para realizar una aproximación del dominio público hidráulico, la zona de flujo preferente y las zonas inundables de los cauces estudiados.

En primer lugar, se realiza un estudio hidrológico de los cauces de estudio para determinar el valor de los caudales asociados a los diferentes periodos de retomo de estudio. Para ello se han definido dos subcuencas que se corresponden con cada uno de los cauces incluidos en el estudio.

Los caudales asociados se han calculado siguiendo el método racional modificado incluido en la Normativa 5.2-IC, obteniendo los valores que se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 1. Caudales asociados a los cauces de estudio (Fuente: Documentación aportada)

Subcuenca	Superficie (km ²)	Situación preoperacional				Situación postoperacional			
		Periodo de retorno (años)				Periodo de retorno (años)			
		10 (MCO)	25	100	500	10 (MCO)	25	100	500
Arroyo de Juanes	0,07	0,27	0,37	0,54	0,75	0,40	0,51	0,68	0,90
Arroyo de la Fuentecilla	0,14	0,67	0,87	1,23	1,69	0,67	0,87	1,23	1,69

Según se indica en la documentación aportada, la red de aguas pluviales tendrá como destino dos puntos de vertido en el arroyo de Juanes. No se prevé el vertido de pluviales en el arroyo de la Fuentecilla, por lo que los caudales de éste no varían en la situación postoperacional.

A partir de los resultados obtenidos en el estudio hidrológico, se realiza la modelización hidráulica de los arroyos de Juanes y de la Fuentecilla para los diferentes horizontes planteados, a través de un modelo unidimensional con la herramienta informática HEC-RAS, introduciendo los siguientes parámetros:

- Régimen de flujo: se ha introducido un régimen mixto.
- Coeficiente de rugosidad: respecto a los coeficientes de rugosidad de Manning se han introducido un valor de 0,040 para las márgenes y 0,030 para el cauce. Para el tramo del arroyo de la Fuentecilla encauzado mediante sección trapecial se ha empleado un valor de 0,015.
- Condición de contorno: se ha dispuesto la condición de calado crítico en la sección aguas arriba y el calado normal asociado a la pendiente en la sección aguas abajo.

Una vez realizada las modelizaciones para los diferentes periodos de retorno y para cada uno de los cauces de estudio, se ha realizado la cartografía del dominio público hidráulico y las zonas inundables del arroyo de Juanes y el arroyo de la Fuentecilla a su paso por el Sector S-02 La Florida.



Figura 4. Delimitación del DPH y zonas asociadas de los cauces de estudio (Fuente: Documentación aportada)



Figura 5. Zonas inundables de la avenida T100 años (Fuente: Documentación aportada)



Figura 6. Zonas inundables para la avenida de T500 años (Fuente: Documentación aportada)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - DíazRegañón Jiménez Javier, firmado el 14/07/2023

CSV: **MA009180E415280FE6C67A9D361689057132**

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO, O.A.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
18/07/2023 1396C309461C75E5DFC3627174BF737913A5CCC6
PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
NOMBRE:
Ayuntamiento de Villa del Prado
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Villa del Prado - <https://sede.villadelprado.es> - Código Seguro de Verificación: 28630IDOC2179E549E5073F84BA3



Una vez analizado el estudio hidrológico e hidráulico presentado, se hacen las siguientes consideraciones sobre el mismo:

- En relación al estudio hidrológico, se considera que los caudales de los cauces estimados se han calculado siguiendo la metodología adecuada y pueden considerarse como válidos para los cauces estudiados.
- En referencia al estudio hidráulico aportado y elaborado con el programa informático HEC-RAS, el análisis y la valoración del mismo se ha realizado a partir de los resultados gráficos presentados en la memoria, no disponiéndose de los archivos en formato electrónico, a fin de validar la adecuación del modelo con la realidad.
- En el Estudio Hidráulico se realiza un estudio de la zona de flujo preferente de acuerdo con la definición establecida en el art.9 del RDPH.

A este respecto, a partir de los resultados obtenidos se comprueba que para la avenida extraordinaria de 100 años se generan velocidades superiores a 1 m/s o el producto del calado y velocidad es superior a $0,5 \text{ m}^2/\text{s}$ en la práctica totalidad de los tramos de estudio, por lo que en la cartografía se ha tomado la zona inundable de la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno como la zona de flujo preferente.

- La modelización hidráulica incluye las dos obras de paso proyectadas sobre el arroyo de Juanes y la obra de paso existente de la carretera M-507 sobre el arroyo Fuentecilla, comprobándose que tiene capacidad suficiente para desaguar las avenidas extraordinarias de 100 años de periodo de retorno.

Para la avenida extraordinaria de 500 años de periodo de retorno, los marcos entran en carga produciendo en las secciones inmediatamente aguas arriba de las obras de paso proyectadas pequeños remansos que reducen la velocidad y aumentan la superficie inundable, si bien no afectan a viales y terrenos con usos productivos.

- Cabe destacar que los planos en planta se presentan a una escala con detalle suficiente (escala 1:1000) que incluye las construcciones previstas situadas en las márgenes del cauce, tanto las edificaciones como obras de drenaje transversal, en relación con la delimitación del dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y policía, la zona de flujo preferente, así como la zona inundable.

1. Afección a cauces públicos

Analizada la cartografía aportada con la delimitación del dominio público hidráulico y de acuerdo a la ordenación proyectada para el Sector 02 La Florida, se comprueba que parte de las actuaciones previstas para el desarrollo del ámbito afectan a los cauces públicos del ámbito de actuación, tal y como se describe a continuación:

1.1. Obras en DPH

En relación a lo anterior, según se extrae de la documentación aportada, se proyectan dos viales de acceso al ámbito de actuación sobre el arroyo de Juanes, que conlleva la disposición de dos obras de drenaje mediante sendos marcos prefabricados de $1,0 \times 0,5 \text{ m}$ y con una longitud en el sentido del cauce de 13 m.

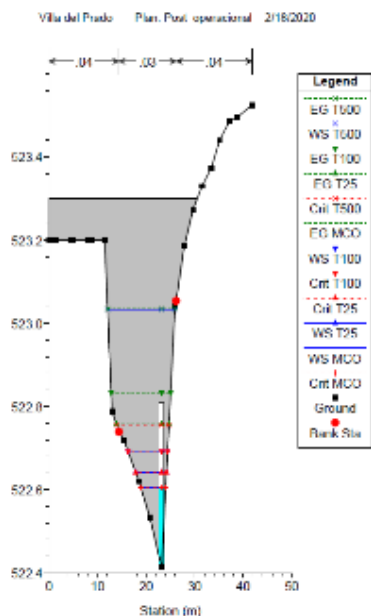


Figura 7. Sección ODT 1 en la calle A
(Fuente Documentación aportada)

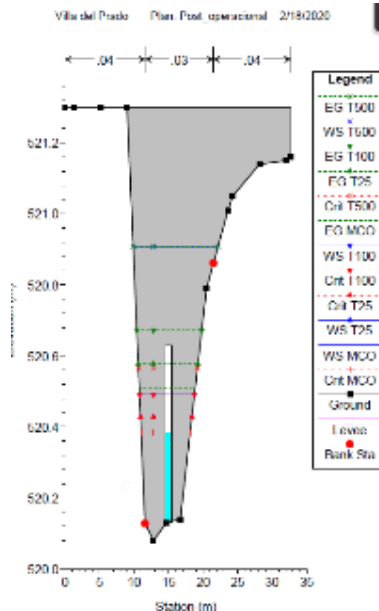


Figura 8. Sección ODT 2 en la calle B
(Fuente: Documentación aportada)

Como se comprueba en las Figuras 7 y 8 y se ha mencionado anteriormente, si bien las obras de paso tienen capacidad para la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno, se producen sobreelevaciones de 27 cm para la ODT1 y de 51 cm para la ODT2, respecto a la situación preoperacional en la sección justo aguas arriba de las obras de paso, tal y como se aprecia en la siguiente tabla, donde se comparan los calados en las secciones previa y posterior a las obras de paso para la situación pre y postoperacional.

Tabla 2. Comparativa de calados en las secciones previa y posterior de la obra de paso propuesta en la situación pre y postoperacional (Fuente: Resultados numéricos de la modelización presentada)

Sección	Situación preoperacional		Situación postoperacional		Diferencia	
	Caudal (m ³ /s)	Cota agua (m)	Caudal (m ³ /s)	Cota agua (m)	Caudal (m ³ /s)	Cota agua (m)
696.50	0,54	522,60	0,47	522,87	-0,07	+0,27
ODT1						
651	0,54	521,97	0,47	521,89	-0,07	-0,08
409	0,54	520,21	0,68	520,72	+0,14	+0,51
ODT2						
373	0,54	519,79	0,68	519,20	+0,14	-0,59

Dichas sobreelevaciones están cercanas al límite en el caso de la ODT1 y lo sobrepasa en la ODT2, de los valores establecidos en el artículo 9.2 del RDPH, por lo que se recomienda valorar alternativas a las propuestas elegidas.

Asimismo, considerando que se proponen marcos prefabricados de 1,0 x 0,5 m y con una longitud en el sentido longitudinal del cauce de 13 m, de acuerdo con la norma 5.2 - IC Drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras, "la dimensión libre mínima de la sección transversal de una ODT de un solo tramo, D_L (lado menor en secciones rectangulares), se debe medir entre sus caras interiores y se define en función de la longitud de la obra entre las embocaduras de entrada y de salida. Su valor se debe determinar a partir de la siguiente tabla, salvo que la Administración Hidráulica prescriba un valor superior".

Tabla 3. Dimensión mínima recomendada de una ODT en función de su longitud
(Fuente: Norma 5.2 - IC drenaje superficial)

L (m)	D_L (m)
$L (m) < 3$	$D_L (m) \geq 0,6$
$3 < L (m) < 4$	$D_L (m) \geq 0,8$
$4 \leq L (m) < 5$	$D_L (m) \geq 1,0$
$5 \leq L (m) < 10$	$D_L (m) \geq 1,2$
$10 \leq L (m) < 15$	$D_L (m) \geq 1,5$
$L (m) \geq 15$	$D_L (m) \geq 1,8$

- Sección circular: Diámetro
- Sección rectangular: Lado menor
- Resto de secciones: El diámetro del mayor círculo que se pueda inscribir en la sección.

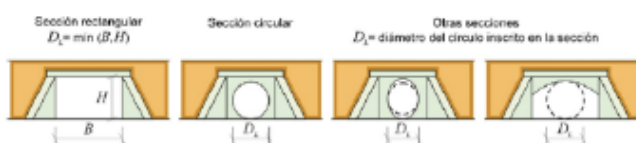


FIGURA 4.20 DIMENSIÓN LIBRE MÍNIMA

Considerando lo anterior, en el caso en estudio, si la longitud de las ODT proyectada es de 13 m, la dimensión del lado menor de los marcos debería ser de 1,5 m.

Dicho esto, es criterio de este Organismo que las estructuras de las obras de drenaje sean de sección abierta, desprovista de solera con función estructural y sin que se prevea una afección significativa a la morfología y geometría del cauce.

En todo caso, se señala que las obras de paso tendrán que cumplir con los criterios establecidos para su diseño en el artículo 126 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, "Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso".

No obstante, las valoraciones sobre la adecuación de la obra planteada para el cruce del arroyo de Juanes, en todo caso queda supeditada a los análisis y comprobaciones que se realicen en los respectivos expedientes de autorizaciones de obras que al efecto se tramiten.

1.2. Obras en las márgenes de los cauces

Considerando que parte de las obras propuestas se encuentran en las márgenes del arroyo de Juanes y del arroyo de la Fuentecilla, se informa que en los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.



1.3. Consideraciones finales

Es por todo ello que, dado que las actuaciones que se prevén en las áreas de influencia de cauces públicos, éstas deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y considerando que el desarrollo del Sector afecta a cauces públicos y se desarrollan obras en su zona de policía **es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo**, según se establece en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la obtención de las preceptivas autorizaciones que se soliciten se deberá presentar instancia oficial debidamente cumplimentada con la documentación técnica reglamentariamente establecida, en la que se justifique y describa el total de las actuaciones con mayor grado de detalle, incluyendo planos en planta y perfiles transversales acotados y georreferenciados, descriptivos del total de las obras situadas en dominio público y zona de policía.

En lo que respecta a la calificación urbanística que se pueda hacer de los suelos que se delimiten como **dominio público hidráulico y zona de servidumbre** de cauces, debe ser compatible con los usos permitidos por la legislación de aguas y garantizar su **especial protección** por sus valores ambientales, paisajísticos y de preservación de bienes de dominio público.

Dado que las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones se encuentran fuera de las zonas inundables del arroyo de la Fuentecilla y del arroyo de Juanes, definidas como los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, se informa que las mencionadas parcelas no se encuentran sujetas a ninguna de las limitaciones establecidas a los usos del suelo recogidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico con el objeto de garantizar la seguridad de bienes y personas y por tanto, tampoco suponen una reducción de la capacidad de desagüe del cauce en los términos previsto en el artículo 9 del citado reglamento.

Únicamente las parcelas que se sitúen dentro de la zona inundable, se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del citado Reglamento. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de dicha zona. En caso de justificarse que no hay otras alternativas de ubicación, se diseñarán teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos el art. 14 bis, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el art. 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, se deberá tener en cuenta que en la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos en dichos artículos, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique. (art 126 ter.7).



Un principio básico de la gestión sostenible de las aguas de escorrentía consiste en no modificar sustancialmente la hidrología natural. Para esto, y en primer lugar, en la planificación y construcción de nuevos espacios urbanos se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias. En cualquier caso, el primer paso para realizar la planificación de una infraestructura de este tipo consistirá en disponer de una serie de datos iniciales, fundamentalmente el estudio del sistema de drenaje original de la zona, ya que uno de los principales criterios de diseño consiste en mantener el patrón de los hidrogramas existentes antes del desarrollo urbano de la zona. También es importante conocer los puntos donde se prevén los reboses y vertidos de la red de saneamiento, ya que estos pueden condicionar tanto la ubicación de las infraestructuras de tratamiento como el tránsito de esos caudales a través del cauce receptor y su afección a infraestructuras y edificaciones existentes.

Condicionantes generales

Protección del estado natural de los cauces

El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el art. 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Obras e instalaciones en dominio público hidráulico

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el art. 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una **zona de servidumbre de 5 m** de anchura para uso público y una **zona de policía de 100 m** de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el art. 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



Conforme lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca **y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.**

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el art. 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La **zona de flujo preferente** es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.**

Se consideran **zona inundable** los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el **art. 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.**

Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el art. 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, **les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes** si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis** del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.



Nuevas urbanizaciones

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el art. 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

2. Existencia del recurso hídrico

En la documentación aportada se incluye una estimación de la demanda del recurso hídrico para el Sector 02, obteniendo un caudal punta de 8,33 l/s.

A este respecto, para poder emitir un pronunciamiento sobre la existencia de recursos de acuerdo con el artículo 24.3 de la normativa del Plan Hidrológico, debe remitirse a este Organismo la siguiente información:

- a) Características del punto o puntos de toma previstos para atender la demanda de agua.
- b) Volumen de agua y su distribución a lo largo del año, para los horizontes 2027 y 2039.

Asimismo, se informa que el Plan Hidrológico vigente recoge, en los artículos 25 y 28 y en los apéndices 13.1, 13.2, 13.3, 13.6 y 13.7 de su normativa, las normas y dotaciones de referencia para los usos urbano e industrial que deberán contemplarse obligatoriamente en los nuevos desarrollos. Las dotaciones de referencia tendrán la consideración de máximos, salvo justificación adecuada en contrario.

3. Situación concesional

Revisadas las bases de datos disponibles, no consta la existencia de aprovechamientos inscritos con destino a abastecimiento a la población en el ámbito de actuación.

En la documentación presentada no se hace referencia a la existencia de captaciones en el interior del Sector 02 y revisada la base de datos no existen aprovechamientos inscritos para uso de las aguas en el ámbito de actuación.

Condicionantes generales

Necesidad de disponer de derecho al uso del agua

Las captaciones de aguas, tanto superficiales como subterráneas, para el desarrollo de cualquier actividad que se prevea, deberán disponer de la correspondiente inscripción o concesión administrativa, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 del texto refundido de la Ley de Aguas.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

4. Vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento

Según se indica en la documentación aportada, la red de saneamiento interior propuesta para el desarrollo del ámbito es de tipo separativa, recogiendo por una parte las aguas residuales que se generen y, por otra parte, la escorrentía de aguas pluviales.

4.1. Red de aguas residuales

En relación a la red de aguas residuales, en la documentación aportada se indica que la misma se conectará a la red municipal de saneamiento con destino la EDAR Villa del Prado y se incluye un cálculo de los caudales de aguas residuales generados en el interior del Sector 02, en el que se ha obtenido un valor de 1,19 l/s de caudal.

Consultado el censo de vertidos publicado por este Organismo y actualizado a 30 de junio de 2022, consta el Canal de Isabel II como titular de una autorización de vertido con destino al arroyo de la Plaza, procedente de la EDAR Villa del Prado y con un volumen anual de vertido de 1.131.792 m³. En caso de sobrepasar esta cifra debido a los nuevos residuos procedentes del desarrollo del ámbito de actuación, el Canal de Isabel II deberá instar ante este Organismo una modificación de su autorización de vertido.

Asimismo, se informa que los colectores que se diseñen en el entorno de los cauces no podrán trazarse longitudinalmente ocupando terrenos de dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre. Los cauces podrán cruzarse en puntos concretos, con la menor afección posible al dominio público y a la efectividad de la servidumbre, con la precaución de no disponer arquetas ni ningún otro elemento auxiliar en dichas zonas por no ser convenientes o necesarios para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

Por su parte, los pozos de registro proyectados en el entorno del arroyo de la Fuentecilla y del arroyo de Juanes, no podrán ubicarse en terrenos de dominio público hidráulico ni en la zona de servidumbre de cinco metros de uso público, establecida en art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.2. Red de aguas pluviales

Según se indica en la documentación aportada, la red de pluviales circulará bajo las calles A y B, conduciendo las escorrentías hasta dos puntos de vertido al arroyo de Juanes, localizados en las conexiones de sendas calles con la avenida Gurugú. No se prevé el vertido de pluviales al arroyo de la Fuentecilla.

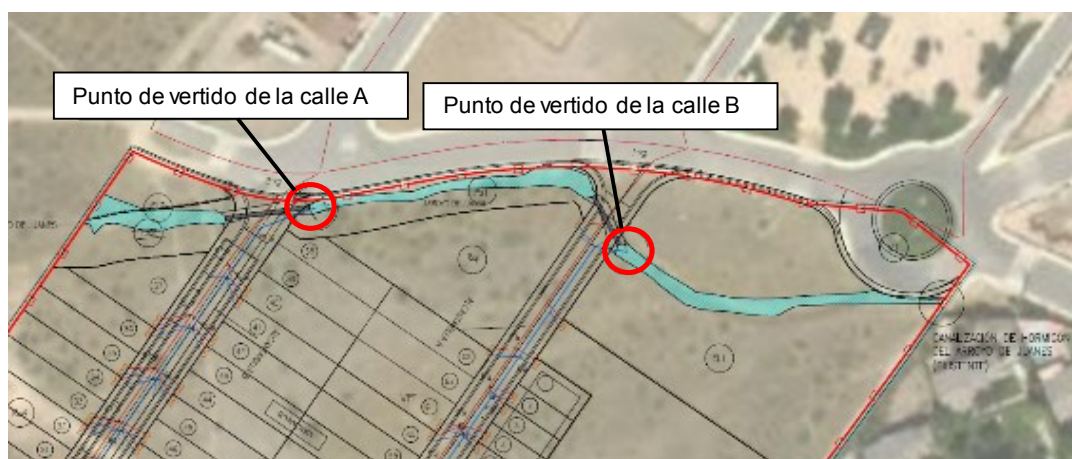


Figura 10. Localización de los puntos de vertido de aguas pluviales (Fuente: Documentación aportada)

Según se señala en la documentación presentada, el punto de vertido de la calle A se corresponde con la sección 696.5 de la modelización hidráulica, mientras que el punto de vertido de la calle B se corresponde con la sección 409.



Cabe destacar que en la documentación aportada no se indica el periodo de retorno de diseño de la red de aguas pluviales, por lo que no es posible realizar una comparativa del caudal de vertido de pluviales del Sector con el caudal de referencia circulante por el cauce del arroyo de Juanes en régimen natural.

A este respecto, con el objetivo de proteger los cauces en su estado más natural posible y así cumplir con los objetivos generales de protección del dominio público hidráulico establecidos en la legislación de aguas actual, se establece un criterio para limitar el efecto de concentración de las escorrentías en un punto concreto del cauce, que en régimen natural llegarían de manera progresiva y ralentizada a través de las distintas direcciones de drenaje de la cuenca natural aportante. Dicho criterio establece que se considera una alteración significativa del régimen natural de corrientes cuando el caudal incorporado por el punto de vertido representa un porcentaje superior al 10% en relación con el que circularía por el cauce en régimen natural.

Teniendo en cuenta lo anterior, con el fin de reducir el porcentaje de vertido de las aguas pluviales del Sector, una posible solución pasa por considerar incluir un sistema de laminación (preferentemente tanques de tormenta o similar) de dichos alivios de aguas pluviales al cauce del arroyo de Juanes.

Asimismo, en la solicitud de autorización de vertido de pluviales se deberá presentar documentación sobre el aliviadero y los puntos de vertido en la que se definan de manera más precisa las características de las obras a ejecutar con el fin de realizar una valoración sobre la afección al dominio público hidráulico y al cauce del arroyo de Juanes.

En este sentido, las obras de protección de escollera deberán prolongarse hasta el dominio público hidráulico, quedando enrasadas con el terreno, de tal modo que se proteja el lecho de los cauces y sus taludes en las respectivas secciones de entrega.

En cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas, se informa que las obras planteadas no deberán disminuir la capacidad hidráulica del cauce, ni modificar sustancialmente su sección natural. Estas obras se realizarán siempre sin interferir en la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de uso público. En este sentido, no se permitirán estructuras (arquetas, etc.) en la zona de servidumbre. Las actuaciones de protección (aletas, etc.) asociadas al desagüe no deberán sobresalir de la rasante del terreno y se deberá prestar especial precaución en restituir, tras las excavaciones, el perfil del terreno a su estado original.

Con objeto de evitar erosiones en los taludes, en el lecho del cauce receptor y el descalce de la propia obra de vertido, se dispondrá a la salida de la conducción de los sistemas de protección adecuados, que permitirá reducir la velocidad de los caudales evacuados, sin que en ningún caso puedan reducir la sección del cauce ni supongan un obstáculo al normal desagüe del caudal circulante por el cauce receptor, ni un deterioro de sus taludes, márgenes o lecho. En este sentido y para minimizar la interferencia del vertido con el caudal circulante por el cauce, el ángulo de incorporación de la conducción al cauce debe ser lo más pequeño posible.

Salvo en casos justificados de imposibilidad material (razones topográficas, de espacio, etc.), no se permitirán construcciones en la zona de servidumbre de cinco metros que puedan afectar a sus funciones (paso público peatonal, labores de vigilancia, etc.). En caso de permitirse se ejecutarán con la mínima ocupación de dicha zona y tomando las medidas necesarias para no afectar a su efectividad (arquetas y aletas enrasadas con el terreno, etc.).

En este sentido, señalar que los colectores que se diseñen en el entorno de los cauces no podrán trazarse longitudinalmente ocupando terrenos de dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre. Los cauces podrán cruzarse en puntos concretos, con la menor afección posible al dominio público y a la efectividad de la servidumbre, con la precaución de no disponer arquetas ni ningún otro elemento auxiliar en dichas zonas por no ser convenientes o necesarios para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.



Asimismo, el titular de la autorización será responsable de los daños y perjuicios que ocasione al dominio público hidráulico y a terceros. Si durante la ejecución de las obras se precisara ocupar provisionalmente el dominio público hidráulico o realizar actuaciones que pudieran suponer un obstáculo a la normal circulación de las aguas, el interesado estará obligado a solicitar de la Confederación Hidrográfica del Tajo la oportuna autorización de las obras provisionales, aportando para ello documento suscrito por técnico competente en el que se analicen las incidencias de las citadas obras provisionales respecto a las avenidas antes mencionadas.

La Administración no responde de los daños que pudieran ser ocasionados en la instalación de saneamiento por causa de avenidas ordinarias y extraordinarias, siendo obligación del beneficiario de la autorización el mantenimiento de la misma, desbroza y corta o poda de las masas arbórea que pudieran afectarle en terrenos de dominio público hidráulico.

Condicionantes generales

Carácter separativo de las redes de saneamiento

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Afección a los cauces receptores

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.



Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

En el supuesto de pretenderse construir una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias. (B.O.E. nº 44 de 20 de febrero de 2019). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

5. Afección a zonas protegidas

Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

Cabe destacar que el Sector 02 se encuentra incluido dentro de los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

- Lugares de Interés Comunitario
 - Cuencas de los ríos Alberche y Cofio, identificado con el código ES030_LICSES3110007 en la Comunidad de Madrid
- Zonas de Especial Protección para las Aves
 - Encinares de los ríos Alberche y Cofio, identificada con el código ES030_ZEPAES0000056 en la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Comisario de Aguas - DíazRegañón Jiménez Javier, firmado el 14/07/2023

CSV: MA009180E415280FE6C67A9D361689057132

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO. O.A.



El ámbito de actuación se encuentra incluido dentro del Área de Captación de la Zona Sensible denominada Embalse de Cazalegas, identificada con el código ESCM573 e incluida en las Áreas de Captación de la Zonas Sensibles declaradas mediante Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias, publicada en el BOE el miércoles 20 de febrero de 2019 con número 44.

Del mismo modo se comprueba que la totalidad del Sector 02 La Florida se encuentra dentro de la Zona Vulnerable identificada con el código ES030_ZVULES30_ZONA2 y denominada Zona 2. Sectores sur de las Masas de Agua Subterránea "Madrid: Guadarrama Manzanares" y "Madrid: Guadarrama-Aldea del Fresno" según consta en el Registro de Zonas Protegidas del Anejo 4 de la Memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

Asimismo, el ámbito está incluido dentro de las zonas de influencia de las Zonas Protegidas por Abastecimiento identificada con el código TATO580997 según consta en el Registro de Zonas Protegidas del Anejo 4 de la Memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

Por último, el ámbito se encuentra incluido dentro de las zonas de influencia de la Zona de Baño denominada A. Tordillos hasta R. Alberche e identificada con el código ES030_ZBANBAÑO_0021.

Condicionantes generales

Zonas protegidas por abastecimiento

Conforme a lo establecido en el art. 99 bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener las previsiones adecuadas para garantizar la no afección a los recursos hídricos de las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada a consumo humano o esté prevista su utilización para ese fin en el plan hidrológico de la demarcación, así como a las masas de agua declaradas de uso recreativo, incluidas las zonas declaradas aguas de baño y los perímetros de protección que al efecto se establezcan por la Administración Hidráulica.

Es todo cuanto esta Confederación Hidrográfica del Tajo tiene que informar respecto al asunto mencionado.

Normativa aplicable

Texto Refundido de la Ley de Aguas Colaboración con las Comunidades Autónomas: art. 25.4
Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Contacto

Para cualquier consulta relativa a su solicitud o a la tramitación del expediente dispone de:
Email: informacion@chtajo.es, incluyendo la referencia "AGDPH-IPL-0105/2022" en el asunto

A N E J O N º 12: PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.

Dando cumplimiento al apartado e) del punto 2 del artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se formula el presente Plan Alarma, Seguridad y Evacuación civil del sector.

Toda vez que se trata de un sector que mayoritariamente desarrolla tipologías industriales y de almacenamiento, se determinan los ámbitos exteriores seguros, y los canales de evacuación para la población en caso de siniestro.

En el Plano P.21. del presente Plan Parcial se determinan gráficamente las anteriores consideraciones.

Así pues, el viario se constituye como canales de evacuación, simultáneamente a considerarlos como los propios de accesibilidad para acometer a socorrer en dicho caso de siniestro.

Los sentidos que se señalan en dicho plano se posicionan como los sentidos con recorridos más cortos, en relación con la posición dentro del sector, para llegar a una salida del mismo.

Por otra parte, el sistema de espacios libres se posiciona como lugares seguros frente a riesgos catastróficos posibles, situados principalmente junto a las zonas que van a acoger edificación residencial, y por tanto, de mayor densidad de población.

Si consideramos ahora las determinaciones del Plan Informa⁸, se significa que la trama urbana (urbanización) que se proyecta a través del presente Plan Parcial tiene una continuidad directa con la trama urbana del núcleo urbano de Villa del Prado, y tal y como se observa en los planos, 01 y 07 entre otros, del Plan Parcial, se trata de una trama “incrustada” en la actualmente consolidada trama urbana del núcleo de población.

En estos términos, no resulta de aplicación las determinaciones del Anexo N º 6 relativo a la prevención de incendios forestales en las urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana.

En cualquier caso, la posibilidad de riesgos catastróficos se podrá derivar de las siguientes causas:

- Incendios.
- Colapso de la red de saneamiento.

⁸ Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

- Cortes en el suministro de energía eléctrica, en la red pública de comunicaciones electrónicas y en la de agua potable.

En el primero de los casos, y en cuanto a la posibilidad de defensa contra un eventual incendio, se cuenta con la red de hidrantes para uso exclusivo de bomberos, existentes en el viario del entorno en que se ubica la actuación, así como en los dos de nueva implantación dentro del ámbito del propio sector, de acuerdo con lo determinado en el plano P.16 de los que forman la documentación gráfica del plan.

Con la distribución de hidrantes propuesta ningún punto de la nueva ordenación resultará ubicado a más de 100 m. de alguno de ellos, medidos a lo largo de los viales de la propia urbanización susceptibles de ser utilizados por el tráfico rodado, cumpliendo de esta manera con la normativa oficial de aplicación, en materia de protección contra incendios. En cualquier caso, toda la edificación prevista en el sector permitirá una completa accesibilidad a los vehículos de extinción de incendios bomberos y a los propios bomberos, a través de los huecos en fachada de las construcciones.

En cuanto al eventual colapso de la red de saneamiento interior del sector, es necesario considerar que se ha de calcular para la dotación unitaria de aguas residuales establecida por el Canal de Isabel II para este tipo de canalizaciones y para la lluvia máxima en un periodo de retorno de 10 años, por lo que difícilmente se producirá colapso de la instalación. Sin perjuicio de lo anterior, y aún en el supuesto de entrada en carga de las tuberías de nueva implantación o de la red general de saneamiento existente, se precisa que, dada la elevada pendiente longitudinal de los viales proyectados y de las zonas de espacios libres resultantes, las aguas pluviales podrán evacuar en el peor de los casos discurriendo por escorrentía natural, hasta verter directamente en el cauce del arroyo de Juanes, no existiendo la posibilidad de embalse de agua en ningún punto de la nueva ordenación, por lo que no podrán producirse inundaciones en las futuras edificaciones a levantar en su ámbito.

En relación con la posibilidad de producirse cortes en el suministro de energía eléctrica, en la red pública de comunicaciones electrónicas o en la de agua potable, se indica que las instalaciones previstas en el presente documento tienen en cuenta la totalidad de las determinaciones establecidas por las respectivas entidades o compañías suministradoras, que a su vez recibirán las instalaciones de nueva implantación a establecer en el sector y que, a partir de cuando se produzca esa situación, pasarán a ser responsables del suministro en adecuadas condiciones de servicio.

En cualquier caso, la población futura de las viviendas a edificar en desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación podrá hacer uso de la telefonía móvil como medio más inmediato para conseguir asistencia y protección en caso de que fuera necesario.

El acceso peatonal y rodado a las zonas de equipamiento y cesión está garantizado, dado que limitan en todos los casos con viales existentes o de nueva implantación proyectada, o bien espacios que finalmente resultarán de uso y dominio público.

A la parcela destinada a equipamiento municipal, se llega a través del vial "B" y "D" de los

propuestos por el presente Plan Parcial (de 10 m. de sección total), al que da frente en una longitud superior a 30,00 m., así como a través de la zona de protección prevista en la margen derecha de la carretera M-507, con la que limita en una alineación recta de 88,87 m.

Como se ve en el plano antes citado, a la zona de espacios libres para jardines públicos denominada EL1, se llega a través de la Avda. del Gurugú, y de las calles “B” y “E”, con las que limita. A su vez, el acceso a la zona de espacios libres EL2 se llega también por de la Avda. del Gurugú, y las calles “B” y “A”, con las que limita destinada a juegos infantiles y denominada EL3, se realiza desde la existente Avda. del Gurugú a través de su alineación, y de la Calle “A”.

Por último, según la distribución de viales que aparece en los planos de planta y zonificación del proyecto, resultan en total 9.374,32 m². de calzadas, aparcamientos y aceras pavimentados, en los cinco viales interiores propuestos en el sector, que proporcionan acceso rodado y peatonal a las parcelas edificables de uso lucrativo y dotacionales de titularidad pública resultantes de la ordenación propuesta. En dicha superficie se integra la correspondiente a la rotonda que se integra en la delimitación del sector.