

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA ACTUALIZACIÓN
DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
DE LA UE-2 DE LAS NN.SS. DE
PRÁDENA DEL RINCÓN
Y SU ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Memoria

Aprobación Inicial. Diciembre 2024.



Excmo. Ayuntamiento de Prádena del Rincón

MEMORIA

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	4
3.	ALCANCE Y CONTENIDO	8
MEMORIA DE INFORMACIÓN		11
4.	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	12
4.1.	Situación actual, delimitación y superficie	12
4.3.	Topografía y usos	15
4.2.	Delimitación y superficie constatada	16
MEMORIA JUSTIFICATIVA		19
5.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	20
	Delimitación	20
	Ordenación previa	20
	Ordenación propuesta	20
	Edificabilidad y tipología edificatoria	21
	Parámetros propuestos en la presente Modificación Puntual para la UE-2	21
	Cesiones 22	
	Viario 23	
	Vivienda protegida	25
6.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	26
7.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL	29
7.1.	Cumplimiento del artículo 1.5.5 de las NN.SS. de Prádena del Rincón.	29
9.2.	Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid	31
9.3.	Justificación del cumplimiento del 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.	32
9.4.	Condiciones en materia de accesibilidad	33
9.5.	Entrada en vigor y efectos de la modificación.	33
8.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	34
9.	ESTUDIO DE IMPACTOS	36
9.1.	Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras	36
9.2.	Impacto sobre la infancia y la adolescencia	37
9.3.	Impacto por razón de género	37
9.4.	Impacto sobre la familia	37
9.5.	Impacto por razón de orientación sexual	37
10.	PLANEAMIENTO MODIFICADO	38
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		43

MEMORIA

11.	ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO	44
	Parámetros de la UE-2	44
12.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN	45
12.1.	Zonificación y ordenación general	45
12.2.	Accesibilidad. Estructura viaria general	47
12.3.	Ordenación pormenorizada por zonas.	48
13.	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE REDES. SUELO DE CESIÓN	49
14.	CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD. SUPERFICIES	51
15.	INFRAESTRUCTURA DE REDES	52
15.1.	Red de Abastecimiento de Agua	52
15.2.	Red de Saneamiento. Aguas residuales y pluviales	52
15.3.	Red de Energía Eléctrica	52
15.4.	Red de Alumbrado Público.	53
15.5.	Red de Telefonía	53
15.6.	Recogida de Basuras	53
15.7.	Jardinería y Arbolado	53
15.8.	Organización y Gestión de la ejecución	53
15.9.	Proyecto de Reparcelación.	54
15.10.	Proyecto de Urbanización	54
15.11.	Ejecución de las obras de urbanización.	54
15.12.	Proyecto de Edificación.	54
15.13.	Plan de Etapas	54
16.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL	54
17.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	55
17.1	Estudio de costes del proceso urbanizador.	56
17.2.	Resumen de costes previstos	57
18.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	58
18.1.	Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial	59
18.2.	Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación	60

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio de Prádena del Rincón son las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 13 de enero de 1994, publicado en el BOCM de 19 de enero de 1994.

Desde entonces se han aprobado las siguientes figuras de planeamiento:

- “Rectificación de error materiales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón” (Orden de 30 de agosto de 1994. BOCM nº 222 de 19 de septiembre de 1994)

Se incorpora a las NN.SS. la definición “*Espacio de Tránsito Restringido*” de la Ordenanza de Espacios Libres y Viario, sustituyendo para ellos varias páginas del texto de las Normas Urbanísticas.

- “*Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”. (Resolución de 9 de agosto de 2000. BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 2000)

Como consecuencia se sustituyen los Planos P-3 y P-4 de las NN.SS., que actualmente se pueden considerar como los planos en vigor.

- “*Plan Especial de Infraestructuras “Obras de saneamiento y depuración del 100 por 100 de los municipios de la Comunidad de Madrid” en el término municipal de Prádena del Rincón*”. (BOCM nº 201 de 24 de agosto de 2001)
- “*Plan Especial del Área de Servicios en el paraje “Las Eras”, en el término municipal de Prádena del Rincón*”. (Acuerdo 15/2019 de 28 de febrero de 2019. BOCM nº 56 de 7 de marzo de 2019)

El ámbito de los Planes Especiales se localiza fuera del casco urbano.

MEMORIA

2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En las Normas Subsidiarias de Prádena del Rincón se definen 3 Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2 y UE-3. En estos ámbitos se entiende que el proceso urbanístico no está acabado, teniendo el carácter de Suelo Urbano No Consolidado, en la definición de la legislación en vigor, la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Aunque en las fichas de estos ámbitos se establece como “instrumento de planeamiento previo al desarrollo” únicamente el Proyecto de Urbanización, sería en todo caso necesario redactar con carácter previo un Plan Parcial que permita justificar las determinaciones que, para este tipo de suelo, hace la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, además de las condiciones establecidas en las NN.SS., localizando con exactitud las futuras alineaciones, cesiones, parcelas resultantes, etc.

Sin embargo, en un análisis minucioso de la información de las determinaciones de las NN.SS. actualmente en vigor, que incluye los planos P3 y P4 de la Modificación Puntual para “*cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”, se observan las siguientes circunstancias:

- **Las determinaciones gráficas no concuerdan con la cartografía actualizada:**

Desde el Ayuntamiento de Prádena del Rincón se ha solicitado cartografía actualizada al Centro Regional de Información Cartográfica, dependiente de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. Se ha procedido a cotejar la información gráfica del planeamiento urbanístico actualmente en vigor y se constata la inexactitud de la cartografía de los años 90 con la actual.

Se ha observado que los planos de las NN.SS. ni siquiera mantienen la misma escala en toda su superficie, ni es posible tampoco establecer una correlación unívoca entre el plano y la topografía actualizada sin una labor previa de interpretación.

En el caso de las Unidades de Ejecución, donde deben tomarse decisiones basadas en la correcta delimitación, preexistencias y topografía del terreno de cara a redactar el planeamiento de desarrollo y los proyectos técnicos correspondientes que permitan el desarrollo de estas áreas, esta labor implica un análisis en profundidad de las determinaciones actuales de las NN.SS.

Así pues, es necesario en primer lugar establecer de forma precisa las determinaciones urbanísticas de los ámbitos, cotejándolos con un levantamiento topográfico actualizado, que se ha comprobado que conlleva tanto la correcta delimitación del ámbito como las determinaciones en el interior de éste, para que la interpretación de las NN.SS. sea unívoca y adecuada para el desarrollo del municipio.

Si bien en la práctica del urbanismo la delimitación de un ámbito no está necesariamente sujeta a la parcelación catastral, en el caso de las NN.SS. de Prádena del Rincón se evidencia la

MEMORIA

voluntad del planeamiento de seguir los trazados tradicionales de ocupación del territorio. La delimitación sigue básicamente las parcelas preexistentes y los accidentes topográficos (setos, banales, cambios de pendiente, alineaciones arbóreas...). Esta intención de las NN.SS. deberá plasmarse correctamente en las determinaciones gráficas y el planeamiento de detalle que las desarrolle.

- **Determinaciones del planeamiento de desarrollo.**

Se considera necesario y oportuno incluir una Ordenación Pormenorizada respecto a estos ámbitos, que permita establecer los aspectos ineludibles que en el Suelo Urbano No Consolidado se deben tener en cuenta antes de la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Parcelación. De ese modo se establecerán las condiciones de desarrollo de estos espacios en detalle, por la importancia que tienen en su posición en el casco urbano, y en el desarrollo armonioso del mismo.

- **Propuesta de actuación general:**

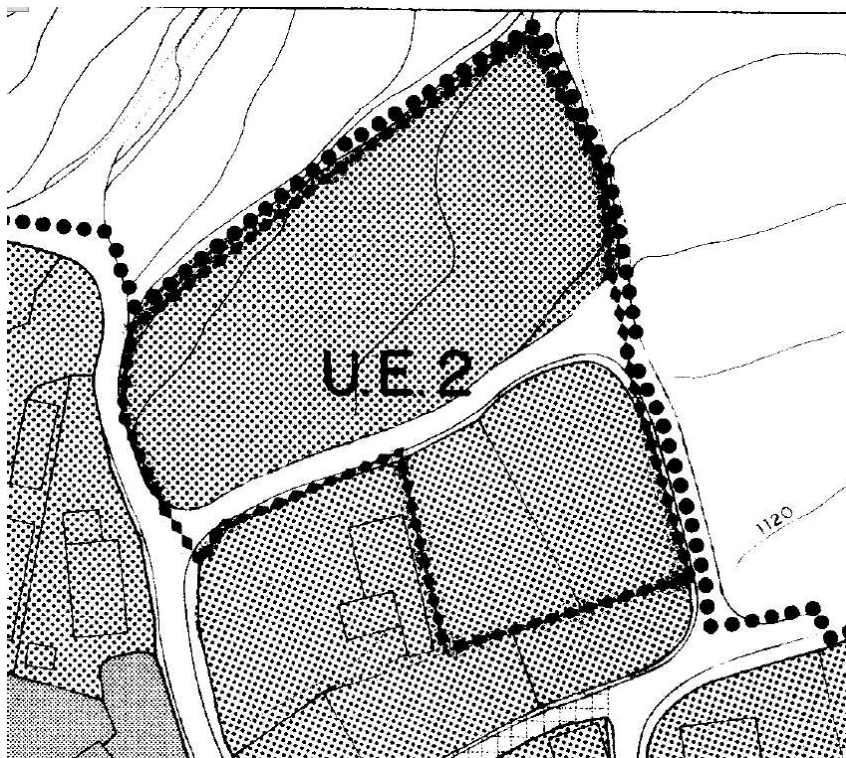
Por todas estas razones se considera necesario la Modificación Puntual de planeamiento en el ámbito de las Unidades de Ejecución, y en concreto de esta Unidad de Ejecución UE-2 con las siguientes condiciones:

- Ajuste de la delimitación respecto a un levantamiento topográfico actualizado.
- Actualización y precisión de las determinaciones de las mismas tras el análisis e interpretación de los planos en vigor respecto a la cartografía actualizada.
- Establecimiento de las determinaciones de las NN.SS. en base a las preexistencias, a la parcelación, a los accidentes topográficos del terreno (setos, banales, pendientes, alineaciones, etc.) que permitan la ejecución de un urbanismo cuidadoso con el territorio facilitando así la urbanización con la mínima intervención sobre las preexistencias y la ocupación tradicional del mismo.
- Actualización de las determinaciones de las NN.SS. en base a la legislación urbanística actual (Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid) a través de la Ordenación Pormenorizada de los ámbitos que establezca de forma unívoca la posición de las alineaciones y las cesiones, desde la iniciativa pública.

- **Propuesta de actuación específica:**

El trazado de la UE 2, como en el resto de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, no está bien definido respecto a una cartografía actualizada, ni en cuanto a su delimitación ni en cuanto a las determinaciones gráficas de alineaciones y cesiones.

MEMORIA



Fragmento del Plano P3, de la “Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón”, que tras su aprobación en el año 2000 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 2000) puede considerarse como el plano actualmente en vigor.

La falta de definición de la delimitación y la inexactitud y falta de coincidencia con los límites del suelo urbano consolidado exige una definición correcta, basada en cartografía actualizada.

Se evidencia la voluntad del planeamiento de seguir los trazados tradicionales de ocupación del territorio. Parece conveniente tener en cuenta la parcelación tradicional y los accidentes topográficos (setos, bancales, cambios de pendiente, alineaciones arbóreas...). Esta intención de las NN.SS. deberá plasmarse correctamente en las determinaciones gráficas y el planeamiento de detalle que las desarrolle.

El trazado del viario propuesto en las NN.SS. supone un esquema tosco, y se considera necesario su definición precisa para la correcta conectividad con el viario existente y con una posible ampliación del límite de suelo urbano (como aparentemente se pretende en las NN.SS.), para garantizar su funcionalidad.

Se propone, por tanto, la Modificación Puntual de la UE-2, que incluya los siguientes cambios y su definición mediante Ordenación Pormenorizada:

- Delimitación precisa del ámbito y sus alineaciones de acuerdo a la verdadera topografía del lugar, a sus límites naturales, setos, taludes y arboledas, así como a su parcelación tradicional para lograr un verdadero respeto a las preexistencias.

MEMORIA



Vista aérea sobre estructura catastral del entorno de la UE-2

- Propuesta de trazado viario respetuoso con las preexistencias y que resuelva de forma amable y funcional su conectividad.
- Ordenanza urbanística que permita el respeto de la parcelación tradicional, potenciando una correcta transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable, con los valores paisajísticos y medioambientales existentes en el territorio.
- Asimismo, se propone la Ordenación Pormenorizada para impulsar el detalle del urbanismo y la edificación que se pretende en el casco urbano, promoviendo una edificación respetuosa con las preexistencias y los valores paisajísticos y culturales del municipio.

MEMORIA

3. ALCANCE Y CONTENIDO

En el artículo 1.5.5 de las NNSS de Prádena del Rincón se establece que toda modificación se deberá producir en el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Del mismo modo se especifica que cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las NNSS así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar éstas.

Del mismo modo, el artículo 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 1 que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan.

Según lo anterior, el presente documento recogerá la totalidad de las determinaciones propias del planeamiento general que quedan modificadas así como las repercusiones generales que se puedan ocasionar sobre las NN.SS. obteniendo un documento completo en sus determinaciones, en lo que se refiere a la presente modificación.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada propuesta junto a esta Modificación Puntual, habrá que estar al contenido del artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se puede leer:

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

(...)

En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.

En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial

Además, ya que las NN.SS. se aprobaron antes de la actual Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, será necesario establecer todas aquellas determinaciones y aprovechamientos, teniendo en cuenta el contenido de los Artículos 39 y 40 de la citada Ley:

MEMORIA

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

b) En el supuesto que el ámbito sea todo el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

Artículo 40. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

1. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

2. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, podrán dividirlo en zonas como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas.

3. Asimismo, en los casos en que el planeamiento haya cubierto toda la ordenación pormenorizada de un área homogénea, ámbito o sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá establecer las relaciones de ponderación a que se

MEMORIA

refiere la letra b) del número 3 del artículo 38 de la presente Ley, entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

4. En todo caso, reglamentariamente podrán regularse los parámetros normativos de ordenación pormenorizada que definen cada una de las zonas de mayor uso en la práctica del planeamiento.

Además, en las NN.SS. se deberán incluir las determinaciones de las áreas en las que se establezcan las ordenaciones pormenorizadas, y en especial los Planos conteniendo los recintos de la ordenación pormenorizada (Artículo 43 Ley 9/2001)

Por otra parte, se tendrán también como referencia las determinaciones de los artículos 47 a 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre el contenido de los Planes Parciales, para cumplir todas las condiciones que permitan la posterior fase de Ejecución del Planeamiento.

Así pues, también se tendrá en cuenta el artículo 48 de la citada Ley, donde se indica que el Plan Parcial debe establecer sobre la totalidad del ámbito o sector las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística. En el artículo 35 de la misma Ley se enumeran las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.*

MEMORIA

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA

4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Situación actual, delimitación y superficie

El ámbito de la UE-2 se encuentra en el límite Noreste del casco urbano. Su definición gráfica se recoge tanto en los planos de las NN.SS., como en los planos P3 y P4 de la “*Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”, que tras su aprobación en el año 2000 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 2000) pueden considerarse como los planos actualmente en vigor.

El Suelo de la UE-2 pertenece al Suelo Urbano delimitado en las NN.SS. y entraría dentro de la definición de “Áreas no Consolidadas”, del Artículo 7.1.2. de las Normas Urbanísticas.

En cualquier caso, a todos los efectos este suelo tiene la condición de Suelo Urbano no Consolidado, según se define en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, donde en su Artículo 14, dice así:

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Adicionalmente, en las NN.SS. se incluía una ficha para cada Unidad de Ejecución en Suelo Urbano. La correspondiente a la UE-2 se reproduce a continuación:

MEMORIA

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

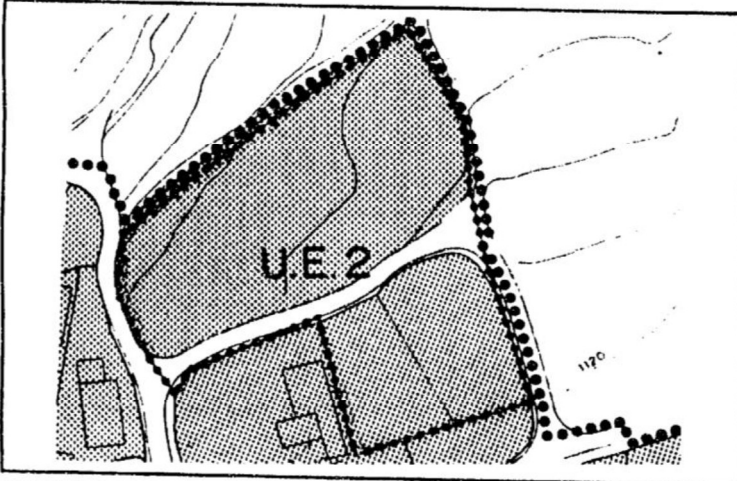
TERMINO

PRADENA DEL RINCON

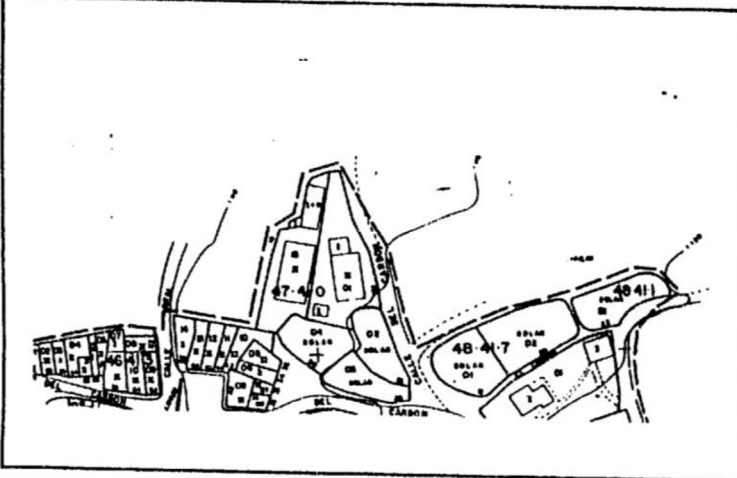
DENOMINACION

UNIDAD DE EJECUCION U.E.2

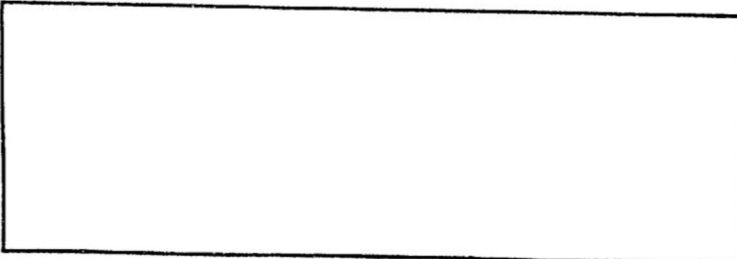
ORDENACION



CATASTRO



OBSERVACIONES



Nº DE ORDEN 2

NUCLEO

FASE APROBACION DEFINITIVA

CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	4.715
VIARIO	720
SUPERFICIE TOTAL	5.435
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	428
APROVECHAMIENTO M²/M²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	6

DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15% DEL APRO-
VECHAMIENTO
ORDENANZAS DE APLICACION
ORDENANZA DE NUEVOS
DESARROLLOS

MEMORIA

Según esta ficha, el ámbito cuenta con las siguientes características:

- Superficie: 5.435 m²

Y en él se establecían las siguientes condiciones:

- Superficie destinada a uso Residencial: 4.715 m²
- Cesiones de Viario: 720 m²
- Aprovechamiento m²/m²: Sin datos
- Número máximo de viviendas: 6

- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de planeamiento previo al desarrollo: Proyecto de Urbanización.

Además, se indicaba la necesidad de cumplir los siguientes “Compromisos”:

- Urbanización
- Cesión del Viario
- Cesión de 15% del aprovechamiento.

La ordenanza de aplicación establecida era:

- Ordenanza de Nuevos Desarrollos.

Dadas estas condiciones, se ha procedido a calcular cuál es la intensidad edificatoria pretendida por las NN.SS. en este ámbito:

En las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Prádena del Rincón, se establecen en el Artículo 11.3.7, las siguientes condiciones para La zona de Ordenanza de Nuevos Desarrollos:

- Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m².

Así pues, según las condiciones de la Ficha, en el ámbito se podrían desarrollar 6 viviendas, con un máximo de $4.715 \times 0,3 = 1.414,5$ m².

La tipología determinada es la de vivienda unifamiliar aislada, por lo que se proponían viviendas de gran tamaño, en torno a los 230 m² construidos.

MEMORIA

4.3. Topografía y usos.

La topografía del ámbito es sensiblemente plana, aunque existe un pequeño talud entre las zonas norte y sur del ámbito, que habrá que tener en cuenta para el acceso a las parcelas de cota superior.

Actualmente los terrenos se usan como campos de producción de pastos. Los límites exteriores del ámbito se hayan cubiertos por setos, como es tradicional en el paisaje de la comarca. Esta circunstancia se tendrá en cuenta a la hora de establecer las condiciones de ordenación que permitan mantener en la medida de lo posible la presencia arbórea de los límites de propiedad tradicionales.

El ámbito no cuenta con ninguna infraestructura viaria, y el paso a las diferentes parcelas se realiza a través de las contiguas.



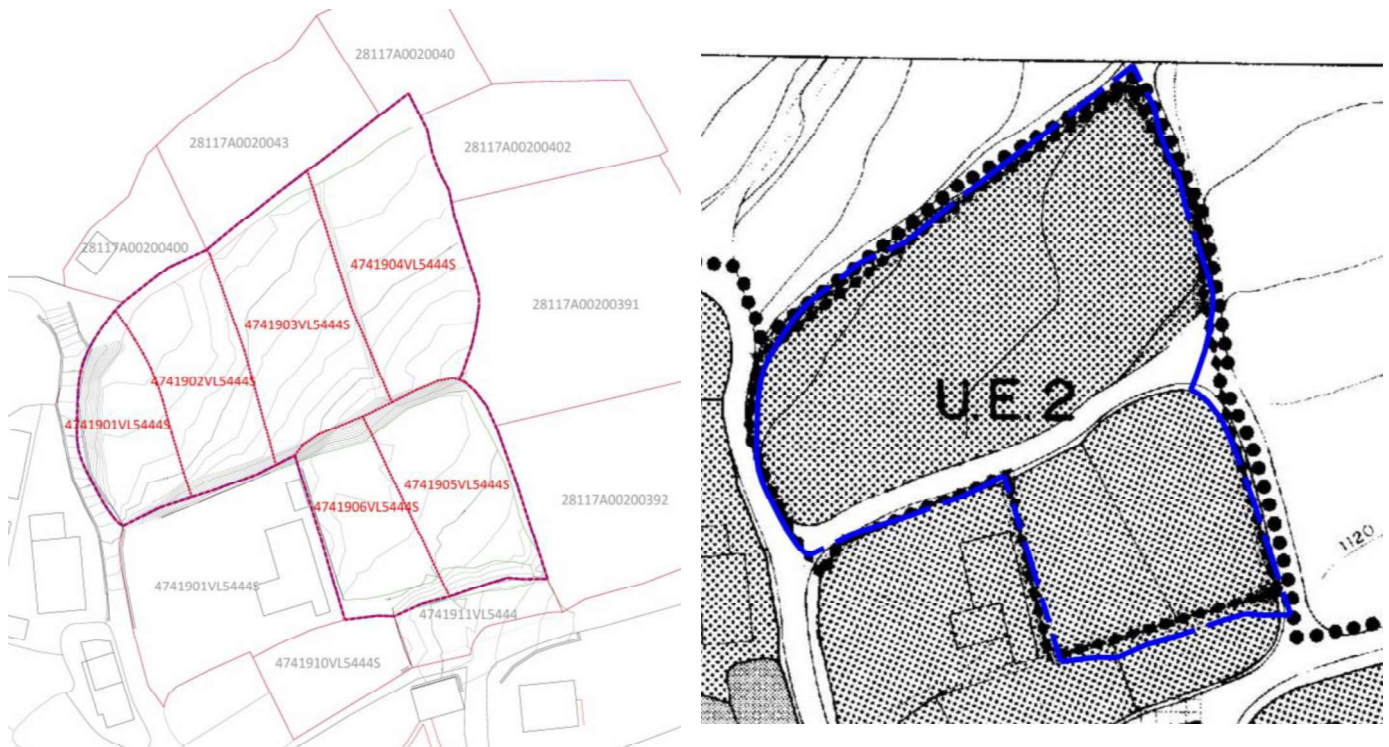
Vista aérea del ámbito.

MEMORIA

4.2. Delimitación y superficie constatada.

Se ha procedido a hacer un levantamiento topográfico del ámbito. Por otra parte, se ha analizado también la estructura de la propiedad, con los siguientes resultados:

- Se ha observado que la estructura catastral de la propiedad se corresponde con una distribución tradicional de ámbitos de pastos y ganaderos, y que coincide en su mayor parte con la delimitación aparentemente pretendida por las NN.SS.

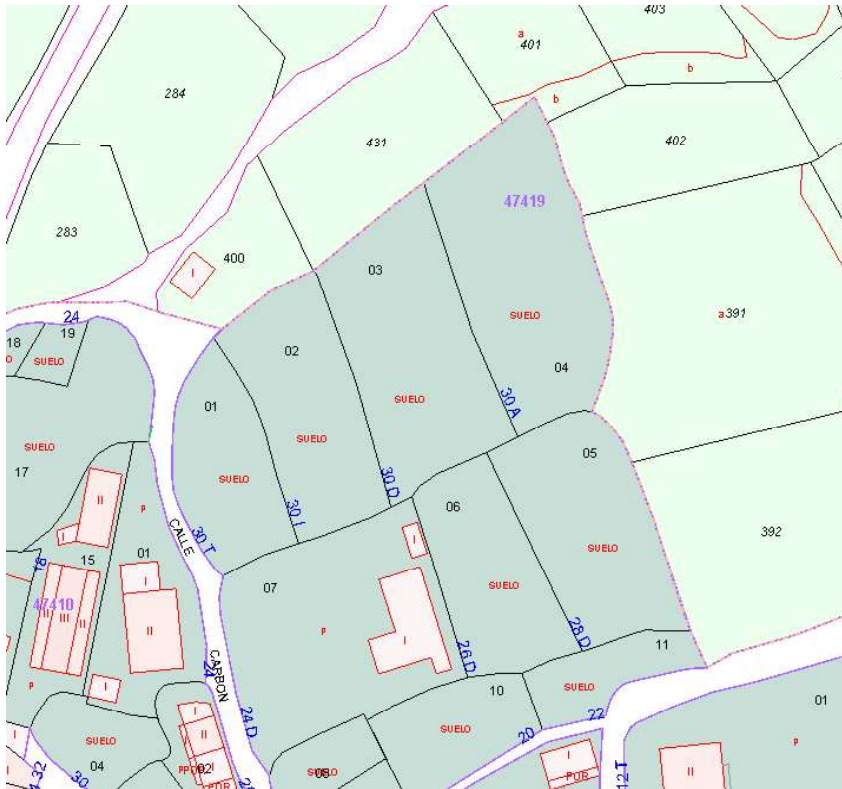


Vista de la delimitación de las 6 parcelas catastrales que coinciden casi completamente con la delimitación de la UE-2

- Las mínimas diferencias detectadas en la delimitación a partir de las parcelas catastrales actuales se encuentran en los límites Este y Sur del ámbito, pero parecen deberse a un defecto de la topografía utilizada más que a la voluntad del planificador.
- Por otra parte, uno de los objetivos de la presente Modificación Puntual es la delimitación del ámbito y sus alineaciones de acuerdo a la verdadera topografía del lugar, a sus límites naturales, setos, taludes y arboledas, que corresponden también a su parcelación tradicional, para lograr el respeto a las preexistencias paisajísticas que permitan una transición suave entre el casco urbano y el entorno rural.

MEMORIA

Se constata además, que la propia interpretación de Catastro de las determinaciones de las NN.SS. ha hecho coincidir el límite de Suelo Urbano con las parcelas catastrales del ámbito, lo que coincide con el criterio propuesto en la presente Modificación Puntual:



Vista de la interpretación de Catastro del límite del Suelo Urbano de las NN.SS. de Prádena del Rincón.

Es por ello que se propone el ajuste de la delimitación del ámbito a la realidad constatada, y para ello se pretende hacerlo coincidir con el área ocupada por las siguientes parcelas catastrales, que se integrarían en su totalidad en la UE-2:

MEMORIA

Parcelas catastrales UE-2				
Nº orden	Referencia castral	Superficie total (m2)	Superficie afectada (m2)	Superficie remanente (m2)
1	4741901VL5444S	667,00	667,00	0,00
2	4741902VL5444S	926,00	926,00	0,00
3	4741903VL5444S	1.238,00	1.238,00	0,00
4	4741904VL5444S	1.392,00	1.392,00	0,00
5	4741905VL5444S	1.003,00	1.003,00	0,00
6	4741906VL5444S	772,00	772,00	0,00
Vías				0,00
Superficie total			5.998,00	

Superficie del ámbito

Así pues, la delimitación del ámbito de la UE-2 en base a la realidad topográfica da como resultado una superficie que abarca un total de **5.998,00** metros cuadrados.

La superficie resultante es muy similar, aunque mayor a la superficie propuesta por las NN.SS., con una diferencia de $5.998 - 5.435 \text{ m}^2 = 563 \text{ m}^2$.

Este reajuste se reflejará adecuadamente en los documentos de la M.P. que sustituirán a los actualmente vigentes.

MEMORIA

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

- **Delimitación**

Se propone el ajuste de la delimitación de la Unidad de Ejecución, de acuerdo a un levantamiento topográfico actualizado, y a la estructura parcelaria real.

Esta actuación es necesaria por la falta de definición gráfica de las NN.SS., y además se pretende poder tener en cuenta las preexistencias topográficas del terreno (setos, bancales, pendientes, alineaciones, etc.) que permitan la ejecución de un urbanismo cuidadoso con el territorio facilitando así una urbanización detallada y coherente.

La información gráfica sobre la delimitación precisa propuesta, se puede encontrar en los planos de Información de la Modificación Puntual.

- **Ordenación previa**

Se propone la actualización de las determinaciones de las NN.SS. en base a la legislación urbanística actual (Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid), con las siguientes implicaciones, dado que las NN.SS. actuales son anteriores a la legislación en vigor.

Las determinaciones dadas por las actuales NN.SS. tenían las siguientes implicaciones:

- La superficie inicialmente prevista del ámbito se calculó en 5.435 m².
- La edificabilidad residencial máxima se establecía, aplicando los condicionantes de ordenación en 1.414,5 m².
- Las cesiones obligatorias (viario) se establecían en: 720 m².
- El número máximo de viviendas se establecía en 6 unidades.

A efectos de la aplicación del Artículo 39 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, se puede considerar toda la Unidad de Ejecución como una única Área Homogénea.

El único uso principal considerado es el residencial y el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea se entiende que sería de $1.414,50 / 5.435 = 0,26$

- **Ordenación propuesta**

Para las nuevas determinaciones propuestas en la presente Modificación Puntual se toma un criterio mayoritariamente conservador, en cuanto a no superar los valores de edificabilidad máxima, cesiones mínimas y coeficiente de edificabilidad.

MEMORIA

Edificabilidad y tipología edificatoria.

Se propone mantener una edificabilidad máxima de 1.414 m² construidos, respetando así el tope edificatorio planteado en las NN.SS.

Se propone aumentar el número de viviendas de 6 a 7. Dado que el número de viviendas no es una determinación estructurante, se intenta así equilibrar la viabilidad de la actuación, proponiendo una parcela residencial extra en la que se pueda materializar la necesaria cesión de aprovechamiento municipal, mediante una tipología edificatoria adecuada a este fin.

También se mantiene mayoritariamente la propuesta tipológica de las NN.SS., proponiendo una ordenanza propia, basada en la Ordenanza de Nuevos Desarrollos., con pequeñas variaciones que hagan posible el desarrollo de las viviendas en las parcelas resultantes. Las variaciones propuestas para la zona de ordenanza a aplicar son las siguientes:

- Parcela mínima: 500 m².
- Frente mínimo: no se establece en las parcelas al sur del ámbito, para permitir el desarrollo de las parcelas previstas en la ordenación pormenorizada y su adecuado acceso a una cota superior.

Además, se establece una ordenanza propia para una de las parcelas, que previsiblemente formará parte de la cesión del aprovechamiento municipal, y que se plantea como la única edificada con alineación a calle, que hará que el vial pierda el carácter totalmente suburbano al que estaba abocado.

Parámetros propuestos en la presente Modificación Puntual para la UE-2

El resumen de parámetros propuestos es el siguiente:

Nº Viviendas: 7

Superficie del ámbito: **5.998,00** m²

Edificabilidad máxima: 1.414 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,2357

Cesiones:

- Red general: 20 m² por cada 100 m² de superficie.
De las cuales, al menos 720 m² destinados a viario.
- Red local: 30 m² por cada 100 m² de edificación.
Se podrá sustituir por ZVP

Sistema de actuación: Compensación

MEMORIA

Cesión del aprovechamiento municipal: 10%

Ordenanza de referencia: Ordenanza de Nuevos Desarrollos, que se podrá variar adecuadamente para permitir el desarrollo de las parcelas propuestas en la Ordenación Pormenorizada.

Dado que en las Normas Subsidiarias no se establecen coeficientes de ponderación en función de las tipologías edificatorias, ni tampoco áreas homogéneas, se entiende que la presente Unidad de Ejecución corresponde a una única área homogénea completa. Se supone el coeficiente de ponderación del uso global residencial como la unidad (1), siendo coincidente por tanto, en este caso, el aprovechamiento unitario con el coeficiente de edificabilidad.

Estas condiciones se reflejarán en la nueva Ficha nº 2 de “Unidades de Ejecución en Suelo Urbano”, que vendrá a sustituir a la precedente (Ver capítulo 10. Planeamiento Modificado).

Cesiones

Se proponen las siguientes cesiones:

En cuanto a las Redes Generales, se estima necesaria la cesión de 20 m² por cada 100 m² de usos lucrativos. Se propone una cesión de, al menos, 999 m², que debe incluir una cesión para infraestructuras (viario), no menor de los 720 m² propuestos en las NN.SS.

Se propone una cesión de Zona Verde en una parcela que actúa como charnela del ámbito, y sobre el que podrá incidir a nivel paisajístico, planteando mantener la vegetación existente reforzada con arbolado autóctono de coloraciones seleccionadas.

En cuanto a las Redes Locales, se estima necesaria la cesión de 30 m² por cada 100 m² de edificabilidad residencial, y se propone que se destinen a Zona Verde Privadas arboladas.

Se propone el establecimiento de Zonas Verdes Privadas arboladas en los márgenes norte y sur de la actuación, con el fin de preservar la vegetación de límite de parcela existente, y crear un límite visual con el suelo no urbanizable adyacente (límite norte), o una adecuada transición con las parcelas adyacentes del suelo urbano (límite sur).

En cuanto a la cesión del aprovechamiento al municipio, en caso de suelos urbanos no consolidados determinada en el Artículo 18 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, se ajusta este valor al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito. Se modifica para ello esta determinación para la presente Unidad de Ejecución de las Normas Subsidiarias.

Se avanza a continuación el cuadro de cesiones mínimas, que incluye la materialización de las mismas según los datos determinados más adelante en la Ordenación Pormenorizada:

MEMORIA

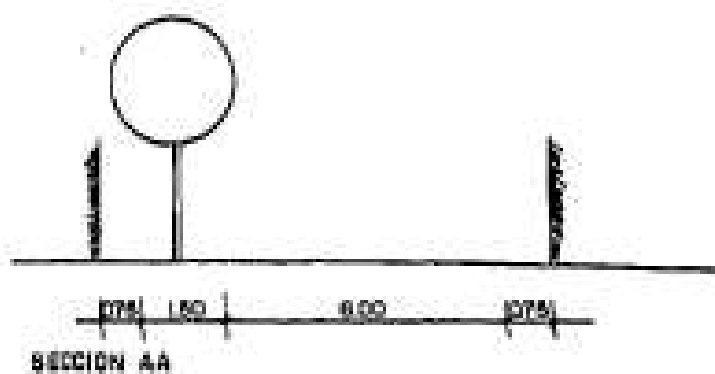
	Mínimo		O.P.	
	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
RED SUPRAMUNICIPAL				
m² _s Viviendas I. S.		0	0	0
m² _s Otros		0	0	0
Subtotal Red Supramunicipal		0	0	0
RED GENERAL				
m² _s Infraestructuras	0,2	0	861	
m² _s Zona Verde y espacios libres		0	140	
m² _s Equipamientos sociales y servicios		0	0	
Subtotal Red General		999	1.001	2
RED LOCAL				
m² _s Zonas Verdes y espacios libres	0-30	0	425	
m² _s Equipamientos	0-15	0		
Subtotal Red Local	30	424	425	1
TOTAL CESIONES		1.423,60	1.426,00	2
Superficie usos lucrativos			4.572,00	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR			5.998,00	

Viarío

Se propone un trazado viario respetuoso con las preexistencias y que resuelva de forma amable y funcional su conectividad:

- Se mantiene la especificación del ancho establecido en las NN.SS., donde en el Plano P-4 de las NN.SS. Alineaciones y Rasantes, se establece un ancho mínimo de 9 m para el vial.
- Se dota al vial de suaves quiebros, para evitar la monotonía en el paisaje urbano y para reducir la velocidad del tráfico, mediante una estrategia simple y clásica en la práctica del diseño urbano.
- En los quiebros se propone la plantación arbórea, para dotar al nuevo vial de una identidad visual, a una escala adecuada para un entorno rural como es el de Prádena del Rincón.

MEMORIA



Fragmento del Plano P-4 de las NN.SS. Alineaciones y Rasantes

MEMORIA

Vivienda protegida

En la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, no se considera su reserva en suelo urbano no consolidado, como es el caso.

En cuanto al *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*, en su Disposición transitoria primera se puede leer:

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

Así pues, Prádena del Rincón cumple las condiciones de tener menos de 10.000 habitantes, y no haber autorizado edificaciones residenciales por más de 5 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, por lo que entraría en la exención del cumplimiento de la reserva de esta tipología residencial.

MEMORIA

6. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

A continuación se va a proceder al estudio de diversas alternativas respecto al objeto de la presente Modificación Puntual.

○ Alternativa 1

Descripción de la alternativa

La primera propuesta sería la planteada en la presente Modificación Puntual, que basa la propuesta en las siguientes acciones:

- Ajuste de la delimitación respecto a un levantamiento topográfico actualizado.
- Actualización y precisión de las determinaciones de las mismas tras el análisis e interpretación de los planos en vigor respecto a la cartografía actualizada.
- Establecimiento de las determinaciones de las NN.SS. en base a las preexistencias, a la parcelación, a los accidentes topográficos del terreno (setos, bancales, pendientes, alineaciones, etc.) que permitan la ejecución de un urbanismo cuidadoso con el territorio facilitando así la urbanización con la mínima intervención sobre las preexistencias del terreno.
- Actualización de las determinaciones de las NN.SS. en base a la legislación urbanística actual (Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid) a través de la Ordenación Pormenorizada de los ámbitos que establezca de forma unívoca la posición de las alineaciones y las cesiones, desde la iniciativa pública.

Se considera necesario y oportuno llevar a cabo estas mejoras en el actual planeamiento de Prádena del Rincón, que permita establecer las condiciones de los aspectos ineludibles que en el Suelo Urbano No Consolidado se deben tener en cuenta de forma previa a la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Parcelación. De ese modo se permite de forma regulada y controlada por el municipio establecer las condiciones de desarrollo de estos espacios en detalle, por la importancia que tienen en su posición en el casco urbano.

A continuación se apuntan los indicadores positivos y negativos de la Alternativa 1:

Positivos

- Permite actualizar las determinaciones de las NN.SS. de acuerdo a la legislación actual.
- Incentiva el desarrollo del ámbito, impulsando el desarrollo urbano del municipio de una forma controlada desde el Ayuntamiento.

MEMORIA

Negativos

- No se encuentran aspectos negativos.

- **Alternativa 2**

Descripción de la alternativa

La segunda alternativa implicaría la siguiente posibilidad urbanística:

Ante la inadecuación de las determinaciones de esta Unidad de Ejecución a la realidad y a la legislación actual, se podría pensar en resolver este aspecto de las NN.SS. mediante la aprobación de un nuevo Plan General.

Sin embargo, no se está aquí juzgando la adecuación del planteamiento urbano para estos ámbitos, sino que solamente se pretende ajustar algunos parámetros para hacer viable la operación, y adecuada a la realidad física y legislativa urbanística.

Así pues, se entiende que la postergación de las decisiones a tomar sobre el ámbito a la posterior aprobación de un Plan General sería una actuación desmedida en este momento para los objetivos pretendidos, y que no solucionaría a corto plazo las necesidades de desarrollo de estas áreas urbanas.

A continuación se apuntan los indicadores positivos y negativos de la Alternativa 2:

Positivos

- Capacidad de replantear determinaciones estructurantes de planeamiento.

Negativos

- No se necesita replantear cambios profundos en las determinaciones de este ámbito.
- Plazos y esfuerzos desmedidos para los objetivos pretendidos.

- **Alternativa 3**

Descripción de la alternativa

La tercera alternativa consistiría en la inacción municipal respecto a los objetivos planteados.

La opción de la inacción respecto a los problemas detectados en el planeamiento actual se considera como una alternativa que no aportaría ningún beneficio al municipio, convirtiéndose en una opción inmovilista que hace incumplir las labores de servicio público que corresponden a una corporación municipal.

A continuación se apuntan los indicadores positivos y negativos de la Alternativa 3:

MEMORIA

Positivos

- Ninguno

Negativos

- Ausencia total de beneficios.

○ **Conclusión**

La oportunidad de la intervención municipal sobre las definiciones precisas que el planeamiento urbanístico ofrece sobre un área de Suelo Urbano no Consolidado del municipio, ofrece una oportunidad única de promover el desarrollo urbanístico del municipio, de una forma controlada desde el ámbito público.

Las otras alternativas planteadas conllevan mayores desventajas y queda patente que la no presentación de esta alternativa sería contraria al carácter de servicio público que debe regir los actos de una corporación municipal que vele por los intereses de su municipio.

MEMORIA

7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

El presente documento da cumplimiento a las NN.SS. en lo que se refiere a Modificaciones Puntuales y a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 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, de ámbito estatal.

El ámbito de la modificación propuesta se encuentra en terrenos clasificados por las NN.SS. de Prádena del Rincón como **Suelo Urbano**, y se encuentran incluidos en una unidad de ejecución. A este respecto, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dice lo siguiente:

“a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.”

Según esto, y dado que la presente modificación se redacta bajo el marco normativo de la Ley 9/2001, se deberá estar a lo dispuesto en dicha ley en lo relativo al suelo urbano no consolidado, dado que son terrenos que cuentan con las condiciones establecidas en el artículo 14.2. para ser considerados como tales.

7.1. Cumplimiento del artículo 1.5.5 de las NN.SS. de Prádena del Rincón.

El artículo 1.5.5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. relativo a las modificaciones puntuales, dice lo siguiente:

“Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

...

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.”

El artículo 1.5.3. de las NN.SS. establece los distintos supuestos en los que se considera que son objeto de revisión de las Normas por afectar a la estructura general del territorio o plantear

MEMORIA

modificaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes, y que son los siguientes:

“A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista para estas Normas.

D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda a interés general municipal o comarcal.

E.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el Núcleo tradicional.

G.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales”

La presente modificación puntual:

A.- No supone ningún cambio en la elección del modelo territorial ni estructura general previsto en las NN.SS.

En la Memoria de las Normas se describe el modelo territorial adoptado y los aspectos estructurantes. La modificación mantiene los criterios del modelo territorial adoptado, siendo respetuosa con las situaciones preexistentes.

B.- La modificación puntual que nos ocupa no surge de circunstancias exógenas, sino que tiene como único objeto hacer viable el desarrollo de las Unidades de Ejecución, de forma controlada por el municipio.

C. y D.- La modificación puntual no está motivada por una necesidad de crecimiento debida al agotamiento de las Normas. No se varía la clasificación del suelo.

E.- La modificación puntual no plantea un aumento de edificabilidad, ni una disminución de superficie destinada a espacios libres o equipamiento, sino al contrario, las cesiones planteadas se ajustan a la legislación actual, con mayor superficie destinada a espacios libres.

F.- No supone cambios en las ordenanzas de Núcleo tradicional

Con todo lo anterior, y según el artículo 1.5.3. de las NN.SS. la alteración de las Normas propuesta no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, por lo que según lo establecido en el artículo 1.5.5. se considera modificación puntual de las NN.SS.; habiéndose estudiado y justificado la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas, en los párrafos anteriores.

MEMORIA

9.2. Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

El punto 2. del artículo 67 de la Ley 9/2001, establece lo siguiente:

“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzadas entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos...”

La presente modificación no supone un aumento de edificabilidad respecto a lo establecido por las NNSS.

Por otro lado, el artículo 69 de la Ley 9/2001 relativo a la Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, establece lo siguiente:

“1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los planes de ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría de suelo

Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similar en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.

La presente modificación no se encuentra incluida en los casos determinados en el artículo 68 de la Ley 9/2001, tal y como se ha justificado anteriormente.

En cuanto a las limitaciones previstas en el punto 2. del artículo mencionado, la modificación no afecta a zonas verdes ni espacios libre obtenidos. Las zonas de cesión de espacios libres son mayores que las planteadas en las NN.SS., cumpliendo los estándares legales vigentes.

Es por ello, que la presente modificación no supone disminución alguna de la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.

MEMORIA

9.3. Justificación del cumplimiento del 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.

La presente modificación puntal cumple lo dispuesto en 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. A continuación se transcribe el Apartado 1 del Artículo 7 de la Ley de Suelo estatal:

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

En este sentido, la actuación propuesta en la presente modificación se puede identificar con una actuación de urbanización.

Por ello, se deberá cumplir lo establecido en el Artículo 18 de la citada Ley, que se transcribe a continuación:

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

(...)

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media

MEMORIA

ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

(...)

Según lo establecido en el epígrafe b), del Apartado 1, se debería entregar al Ayuntamiento de Prádena del Rincón, el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, en este caso, la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

9.4. Condiciones en materia de accesibilidad.

En la ordenación urbanística, se cumplen los dictados de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizado, proyectando viales con una pendiente máxima longitudinal del 6%, lo que permite su no consideración como rampas y los constituye en un itinerario peatonal accesible.

En las fases posteriores de redacción de proyectos de urbanización y/o de obras de construcción que resulten necesarios para el desarrollo del ámbito de actuación del documento, será necesaria la justificación del cumplimiento de la normativa en vigor en materia de accesibilidad universal en función del uso propuesto, estableciendo en su caso itinerarios peatonales accesibles exteriores e interiores en todas las instalaciones y espacios que así lo requieran, así como la adecuada reserva de plazas de aparcamiento y cualquier otro aspecto reseñado en la legislación en vigor en el momento de su redacción.

9.5. Entrada en vigor y efectos de la modificación.

Entrará en vigor la presente modificación con vigencia indefinida el mismo día que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido íntegro de la parte de la Modificación cuya publicación exija la legislación de régimen local, por disposición del Municipio o de la Comunidad de Madrid, cuando proceda.

Igualmente, la publicación del BOCM deberá indicar que se ha procedido previamente al depósito de la presente Modificación en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

Su entrada en vigor tiene los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos a los nuevos usos previstos y en consecuencia a su nuevo régimen urbanístico.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

MEMORIA

- c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- d) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultarlo y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas respecto de los mismos.

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los documentos necesarios para la tramitación de la Modificación Puntual, será necesario:

(...) b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Asimismo, en 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 establece la necesidad de redactar un Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.5 y art. 24.1.), en el que se pondere el impacto en la Hacienda Pública del Ayuntamiento, afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Se transcribe, parcialmente, el Artículo 22:

(...)4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El objeto del presente informe es la valoración de la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual para la actualización de las determinaciones urbanísticas de la UE-2 de las NN.SS. de Prádena del Rincón y su Ordenación Pormenorizada.

Para ello se evalúa el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las determinaciones urbanísticas de la presente modificación puntual, analizando los costes de la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados.

MEMORIA

Será necesario, por lo tanto, verificar la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento asuma y los ingresos que perciba por la nueva actuación urbanística tenga un balance positivo.

Cuantificación de la inversión municipal.

A continuación se cuantificará la inversión municipal correspondiente a la ejecución de obras de urbanización necesarias, así como a la ejecución de espacios libres o infraestructuras establecidas en la presente Modificación Puntual:

- Viario y espacios libres.

La ejecución de los viarios y espacios libres no supone ninguna carga económica para el municipio, pues son desarrollados por los propietarios en la posterior fase de ejecución.

Las superficies destinadas a cesión

Su recepción por parte del municipio no supone ningún gasto para las arcas municipales.

- Obtención del 10 % de aprovechamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, en función de lo establecido en el Artículo 18 del 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, recibirá el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, del incremento de edificabilidad, que se podrá sustituir por la entrega del valor en metálico.

En la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid se fija este porcentaje en el 10 %, como se puede leer en el artículo 96:

Artículo 96. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

MEMORIA

Situación tras la ejecución de las determinaciones de la Modificación Puntual.

Se prevé un aumento de 1 vivienda como resultado de las determinaciones de esta Modificación.

En ese sentido, se prevé un mínimo aumento de ingresos en la Hacienda Pública Municipal en función de las expectativas por licencias o impuestos derivados de la construcción que suplirá el aumento de gastos derivados de este pequeño aumento poblacional.

Conclusión

La conclusión final sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual es favorable, ya que los ingresos superan a los gastos derivados de las determinaciones de la Modificación Puntual, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar el ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio.

Las principales conclusiones que se desprenden son las siguientes:

- La propuesta no implica gastos de urbanización.
- Se prevé un aumento de 1 vivienda y, por lo tanto, un pequeño aumento de población asociado.
- El balance de ingresos es positivo al contabilizar la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico que, junto con los ingresos derivados de la expectativa por licencias o impuestos derivados de la construcción de las viviendas, superarán los gastos derivados por el pequeño aumento poblacional que generen las mismas viviendas.

Por tanto se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica del plan es “positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada”, bajo las hipótesis consideradas en este documento.

9. ESTUDIO DE IMPACTOS

9.1. Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras

La presente Modificación Puntual no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado. Los proyectos que se ejecuten en el futuro en base a la

MEMORIA

presente Modificación deberán cumplir, como no podría ser de otra manera, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social, que en todo momento se ha tenido en cuenta durante la elaboración del presente documento.

9.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

La presente Modificación, por su contenido, no tiene impacto negativo alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que en todo momento se ha tenido en cuenta.

9.3. Impacto por razón de género

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones de labor normativa del Gobierno, obliga a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. Así, el artículo 21.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad de Hombres y Mujeres, indica que las Normas y Resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género. La presente modificación afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

9.4. Impacto sobre la familia

La presente Modificación carece de impacto negativo alguno en la familia, y ha tenido en cuenta y cumple por lo tanto con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas.

9.5. Impacto por razón de orientación sexual

La Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

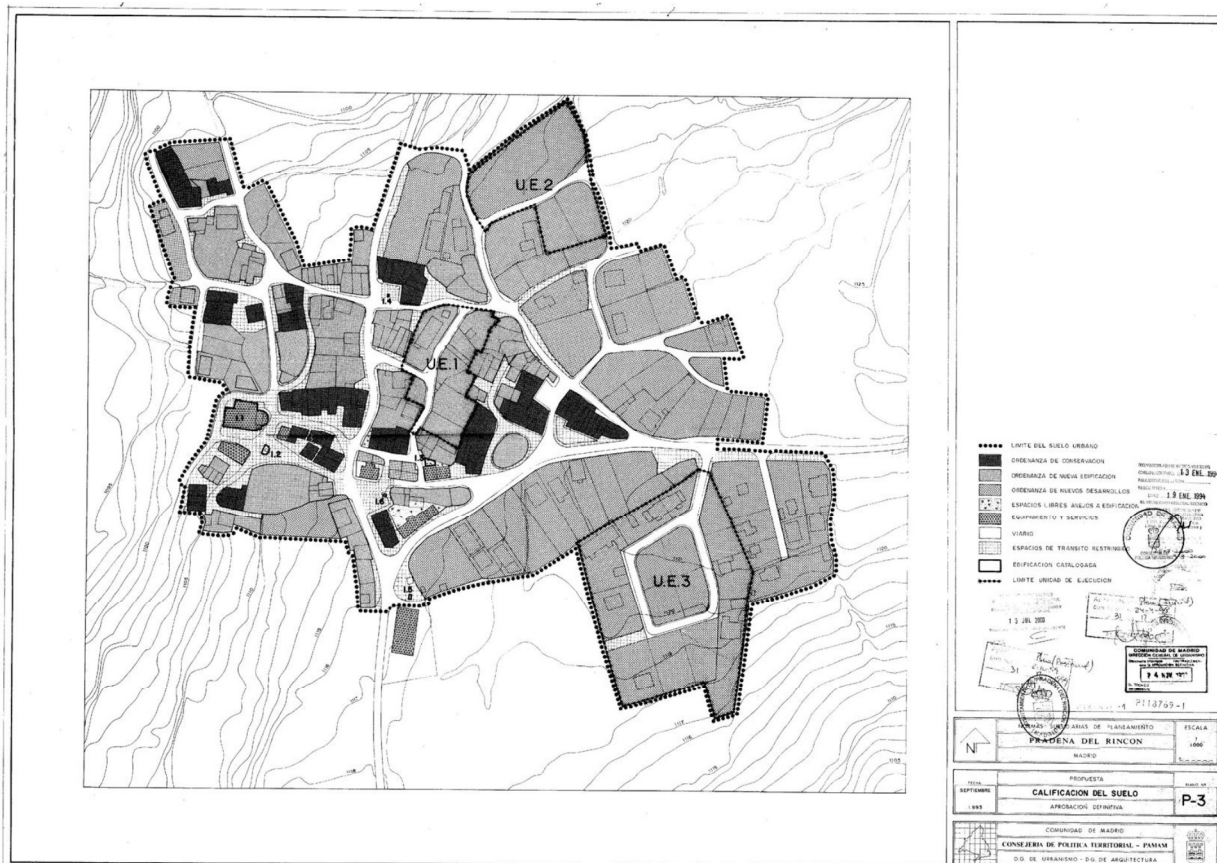
La presente Modificación ha tenido en cuenta esta legislación y carece de impacto negativo alguno en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

MEMORIA

10. PLANEAMIENTO MODIFICADO

A continuación se analizan los documentos de las NN.SS. susceptibles de contar con variaciones en función de las determinaciones de la presente Modificación Puntual:

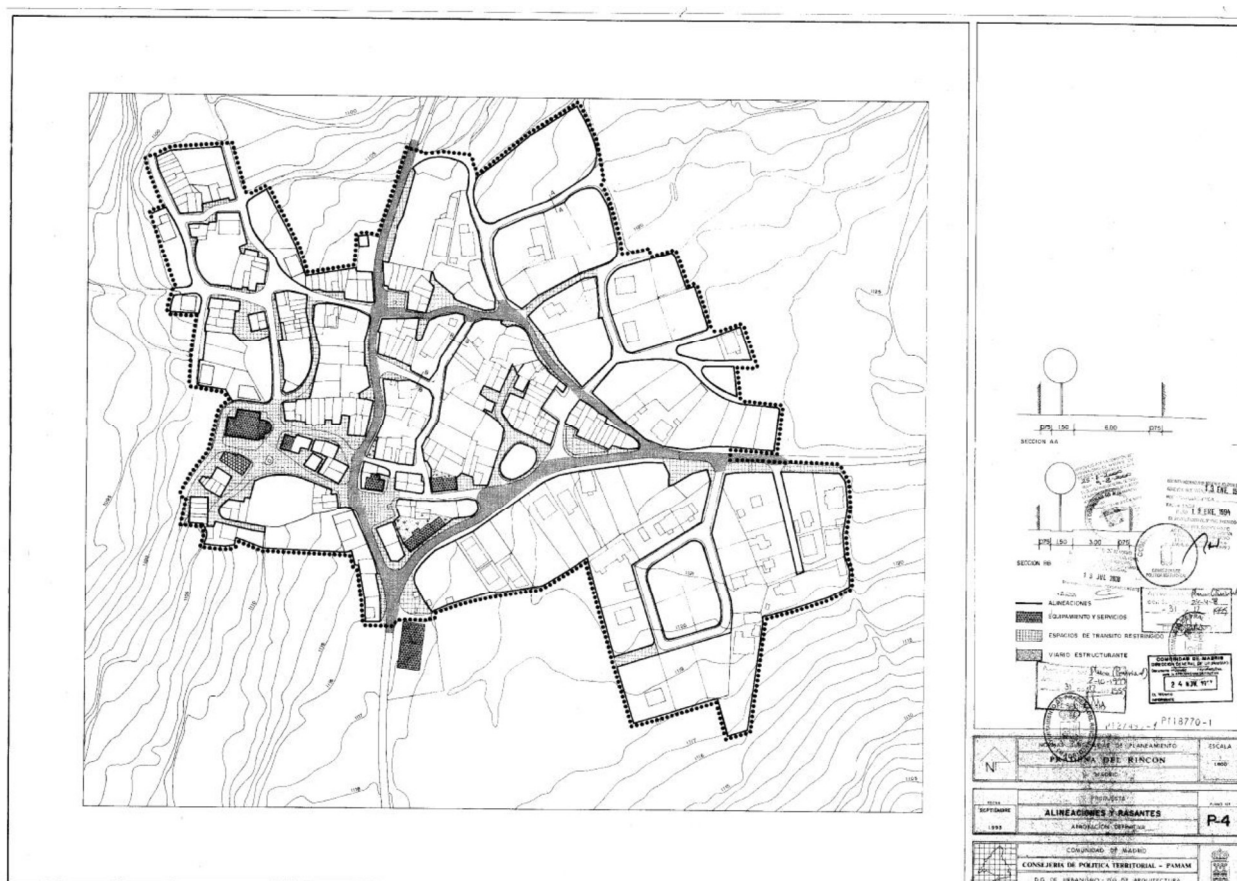
- Ficha nº 2 de “Unidades de Ejecución en Suelo Urbano”
 - Se sustituirá por una nueva versión del mismo
- Plano P3, de la “*Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”



Se considera que el Plano P3, de la “*Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”, actualmente en vigor, contiene determinaciones coherentes con la ordenación propuesta en la actual Modificación Puntual, en los siguientes aspectos:

MEMORIA

- La definición gráfica de la delimitación del ámbito no es lo suficientemente precisa, pero ésta se expresará de forma adecuada en la Ordenación Pormenorizada del ámbito que se incluye en la presente Modificación Puntual.
- En el Plano P-3 se establece la posición del vial central en el ámbito, que se entiende a modo de esquema, ya que en el Plano P-4 se establece un ancho mínimo de 9 metros para este vial, por lo que la precisión de su posición se deberá desarrollar en el planeamiento de desarrollo (ordenación pormenorizada en este caso), lo que es compatible con la definición gráfica *grosso modo* de las Normas Subsidiarias.
- Plano P4, de la “*Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”



Del mismo modo, el Plano P4, de la “*Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón*”, actualmente en vigor, contiene la definición de la sección del vial, que se respeta en la presente Modificación Puntual, por lo que no se entiende necesaria su sustitución.

MEMORIA

A continuación se recoge, por tanto, el único elemento modificado de las NN.SS. de Prádena del Rincón: Ficha nº 2 de "Unidades de Ejecución en Suelo Urbano":

5 2 6 1 5 3 4 5

COMUNIDAD DE PRÁDENA DEL RINCÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

EL TECNICO

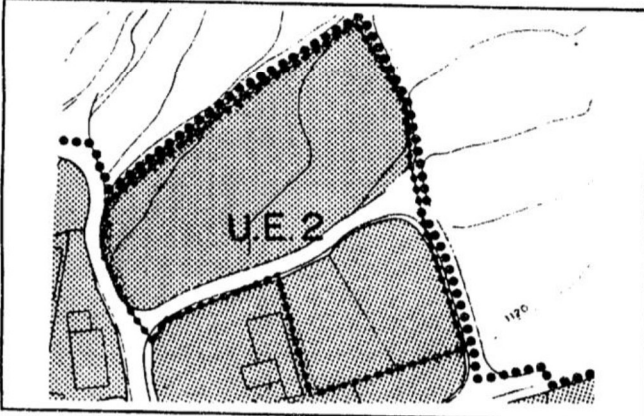
INFORMANTE

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

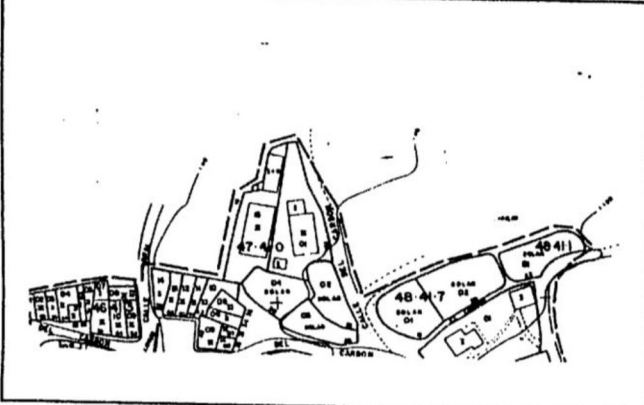
TERMINO
PRADENA DEL RINCON

DENOMINACION
UNIDAD DE EJECUCION U.E.2

ORDENACION



CATASTRO



OBSERVACIONES

Nº DE ORDEN
2

NUCLEO

FASE
APROBACION DEFINITIVA

CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	4.715
VIARIO	720
SUPERFICIE TOTAL	5.435
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	420
APROVECHAMIENTO M² / M²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	6

DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15% DEL APRO-
VECHAMIENTO
ORDENANZAS DE APLICACION
ORDENANZA DE NUEVOS
DESARROLLOS

MEMORIA

Es sustituida por la Ficha nº 2 de la presente Modificación Puntual:

MEMORIA

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

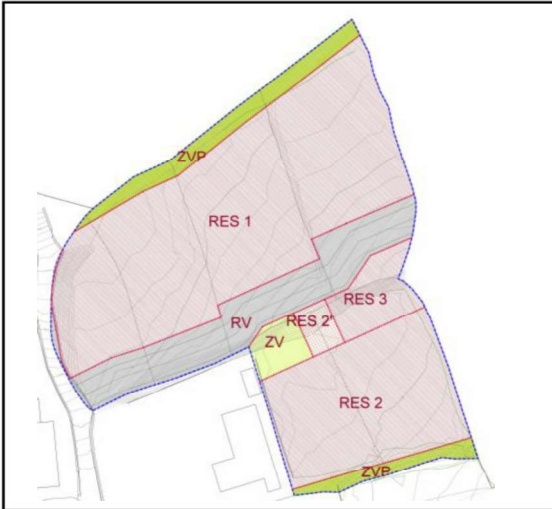
TERMINO

PRÁDENA DEL RINCÓN

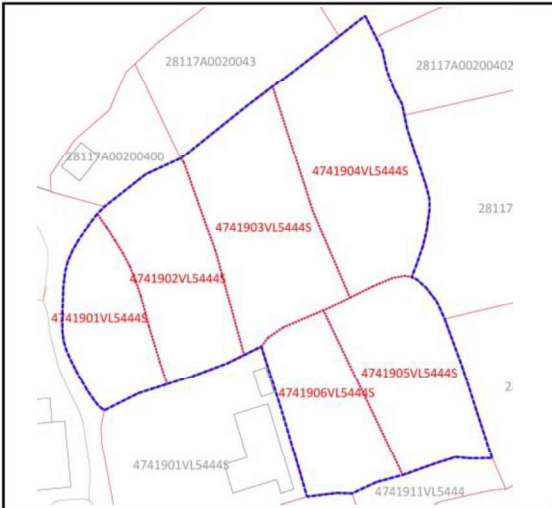
DENOMINACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.2

ORDENACIÓN



CATASTRO



OBSERVACIONES



Nº DE

ORDEN

2

NÚCLEO

FASE

CARACTERÍSTICAS

Superficie del ámbito: 5.998,00 m²
Edificabilidad máxima: 1.414 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0,2357

Nº máximo de viviendas: 7

Uso característico: Residencial
Tipología: Unifamiliar aislada.

Ordenanza de referencia: Nuevos Desarrollos (*)

(*) Se admite establecer variaciones en la
Ordenación Pormenorizada

DESARROLLO

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Instrumentos previos al desarrollo:

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

CESIONES:

Red General: 999 m² (**)

(**) De los cuales, viario al menos 720 m²

Red local: ZV: 424 m² (***)

(***) Podrán destinarse a esp. libres privados arbolados

Cesión aprovechamiento lucrativo al Ayto:

141,4 m²

MEMORIA

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

MEMORIA

11. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO

Se desarrolla la Ordenación Pormenorizada de la UE-2 de las NN.SS. de Prádena del Rincón en los términos previstos en la Ley del Suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en particular en los términos previstos en el apartado d) del punto 3 del artículo 41.

Para el contenido de la misma se está a lo establecido en los artículos 48 y 49 de la citada Ley, respecto al contenido propio para los Planes Parciales.

Así, la presente Ordenación Pormenorizada pretende cumplir con el conjunto de determinaciones establecidas en el art. 48 de la Ley del, al describir suficientemente:

- Las alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material.
- Las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos.
- Las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales.

Las determinaciones para el desarrollo de la UE-2 se han modificado mediante la Modificación Puntual a la que acompaña la presente Ordenación Pormenorizada, y contiene los siguientes parámetros que es necesario tener en cuenta:

Parámetros de la UE-2

El resumen de parámetros propuestos es el siguiente:

Nº Viviendas: 7

Superficie del ámbito: **5.998,00** m²

Edificabilidad máxima: 1.414 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,2357

Cesiones:

- Red general: 20 m² por cada 100 m² de superficie.
De las cuales, al menos 720 m² destinados a viario.
- Red local: 30 m² por cada 100 m² de edificación residencial.
Se podrán establecer en zonas verdes privadas arboladas.

Sistema de actuación: Compensación

Cesión del aprovechamiento municipal: 10%

Ordenanza de referencia (se admiten variaciones): Ordenanza de Nuevos Desarrollos.

MEMORIA

12. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

12.1. Zonificación y ordenación general

- **Suelos de cesiones generales:**

Los suelos de cesiones generales se dedican principalmente a viario.

Únicamente se destina una parcela a usos de zona verde espacios libres, en una posición de charnela que tendrá una componente paisajística en el espacio público.

- **Suelos de cesiones locales:**

Los suelos de cesiones locales se han concentrado en usos destinados a zonas verdes y espacios libres privados arbolados. Con ello se da cumplimiento a lo establecido en el art. 36.6 en relación al cumplimiento de estándares de redes locales.

Se ha tenido en cuenta lo establecido en el Artículo 36.3.e) de la Ley de Suelo, y se ha calificado el área como “zonas verdes y espacios libres privados”. Así, aunque constituirán espacios privativos de las parcelas adyacentes, deberán conservarse arbolados y libres de cualquier edificación gracias a esta calificación.

Se propone el establecimiento de Zonas Verdes Privadas Arboladas en los márgenes norte y sur de la actuación, con el fin de preservar la vegetación de límite de parcela existente, y crear un límite visual con el suelo no urbanizable adyacente (límite norte), o una adecuada transición con las parcelas adyacentes del suelo urbano (límite sur).

- **Usos Residenciales:**

La ordenación de los usos residenciales ha seguido las indicaciones especificadas en la nueva ficha de las NN.SS.:

La zona de ordenanza de referencia, con los cambios oportunos es la de “Ordenanza de Nuevos Desarrollos” de las NN.SS. de Prádena del Rincón

Se introducirán algunas diferencias respecto a esta ordenanza de referencia, para hacer posible el desarrollo del ámbito:

- Para las zonas de ordenanza residencial RES 1 y RES 2:
 - Se reduce la parcela mínima a 500 m², con el fin de poder mantener la parcelación original y salvaguardar los setos de las lindes. Las parcelas con estas condiciones pueden tener calificación “residencial” y de “zona verde y espacio libre privado”, y en ese caso la superficie mínima con calificación “residencial” deberá tener también una superficie mínima de 500 m²

MEMORIA

- No se establece un frente mínimo en las parcelas al sur del ámbito, para poder hacer el contacto con el vial con unas zonas de acceso privativo.
- La edificabilidad se asigna mediante un coeficiente, que permita cumplir con la edificabilidad máxima del ámbito. Este coeficiente de edificabilidad se asigna tanto sobre las áreas de calificación “residencial” como de “zona verde y espacio libre privado”, aunque sobre estas últimas no se podrá edificar, sino que deberán permanecer arboladas.

El resto de los parámetros de la zona de Ordenanza de referencia sufren algunos cambios leves, como se podrá observar en las Normas Urbanísticas que acompañan a este documento.

Para las condiciones de las viviendas, altura libre, patios, cubiertas, cuerpos volados, huecos, edificaciones auxiliares y condiciones estéticas no establecidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo definido en la Ordenanza de Nuevos Desarrollos (Art. 11.3 de las NN.UU. de las NN.SS. de Prádena del Rincón), en todo lo que no contradiga a las presentes Ordenanzas.

- Para la zona de ordenanza residencial RES 3:

Se establece una zona de ordenanza específica para acoger una vivienda, que puede encauzar las cesiones de aprovechamiento municipal del desarrollo, y que se proyecta con una variable tipológica: Se plantea como una vivienda unifamiliar, pero que presenta frente al vial, otorgándole así un carácter menos suburbano y ofreciendo una presencia doméstica a un vial en fondo de saco. Se pretende así dotar al vial de escala doméstica, y ofrecer una mayor sensación de seguridad respecto a los tradicionales viales de tipologías constructivas retranqueadas.

Esta vivienda se edificará sobre un cambio de rasante, que implicará que la planta superior estará cerca del nivel de la parte posterior de la parcela.

Se convertirá así, en una charnela visual y edificatoria en el vial.

Sus condiciones específicas se establecen en las Normas Urbanísticas.

MEMORIA

12.2. Accesibilidad. Estructura viaria general

Los viales proyectados siguen, a grandes rasgos, las indicaciones originales de las NN.SS., con las consiguientes adaptaciones:

- Adaptación a las medidas reales indicadas en el Plano P-4, de la *“Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del término municipal de Prádena del Rincón, relativo al cambio de ordenanza de la sede de la Mancomunidad de la Sierra del Rincón”*, que representan una huella mayor que la que se proponía en las NN.SS. de forma previa a su modificación.
- Adaptación al límite del ámbito y a una topografía actualizada.
- Adaptación a la ejecución de una ampliación viaria ya realizada por el Ayuntamiento en la limítrofe c/ Carbón.

En cuanto a cotas y pendientes, no existe ninguna dificultad de hacerlo plenamente accesible, como se refleja en los planos de la Ordenación Pormenorizada.

El vial mantiene un ancho mínimo constante de 9 metros. Según se refleja en el citado Plano P-4, la sección viaria contendrá 6 m de calzada, y dos contornos acerados, dando prioridad dimensional a uno de ellos.

Con ese criterio, se propone un vial asimétrico que contiene en uno de los lados una acera mayor que cumplirá con los actuales requisitos de accesibilidad, que se establecen tanto en la legislación autonómica en materia de accesibilidad universal, como en la estatal, especialmente en los dictados de la Orden Ministerial *TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizado*,

Así, el vial se configura con las siguientes características principales:

- Ancho mínimo de 9 m en todo su trazado.
- Quiebros que ayudan a perder la linealidad del vial, ayudando a la disminución de velocidad y provocando una imagen urbana más variada.
- Accesible en toda su longitud, al contar con una pendiente longitudinal menor o igual al 6% en todo su recorrido, cumpliendo así la normativa en materia de accesibilidad.
- Contiene todas las instalaciones urbanas, y cuenta con una correcta visibilidad e iluminación.
- Ajardinamiento en los retranqueos, creando zonas vegetales y con especial énfasis en la iluminación de estos elementos.

MEMORIA

- Es respetuoso con la perspectiva de género y de edad, al no contar con recovecos ni lugares poco frecuentados gracias al establecimiento de al menos una vivienda enrasada con el vial, y permitiendo un paso accesible y amigable para todas las personas.

12.3. Ordenación pormenorizada por zonas.

En el Plano O-01 se encuentra la información de zonificación y regulación de usos propuesta en el presente documento. Adicionalmente, en el Plano O-02 se pueden observar de forma diferenciada la posición propuesta para las redes públicas y en el Plano O-03, las diferentes zonas de ordenanza.

- **Residencial RES 1, RES 2 y RES2'**

El uso residencial constituye el uso global del sector. Se propone una tipología de parcelas que sigan la parcelación tradicional existente en el ámbito, con tamaños variados dentro de los parámetros mínimos marcados.

Las parcelas residenciales son servidas por el vial principal.

Para dar acceso a las parcelas al sur del vial, que se encontrarán a una cota más elevada, se asigna una calificación residencial a un área (RES2'), que tendrá únicamente carácter de acceso a las parcelas desde el vial público, pero no contará con edificabilidad ni ocupación asignadas.

- **Residencial RES 3**

Adicionalmente se establece una ordenanza específica para una vivienda singular que supone un hito en el vial, con una tipología alineada al mismo y que ofrece una escala doméstica y mayor seguridad para el paso del mismo.

- **Zonas Verdes y Espacios Libres.**

El área definida como zonas verdes y espacios libres surge de las cesiones generales, ocupa también una posición de charnela paisajística en el ámbito, y cuenta con una única definición de ordenanza que remite a las Normas Urbanísticas de las NN.SS. en vigor.

- **Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados Privados**

Del mismo modo, las áreas definidas como zonas verdes y espacios libres arbolados privados surge de las cesiones locales, y cuentan con una única definición de ordenanza que remite a las Normas Urbanísticas de las NN.SS. en vigor.

- **Red Viaria**

Las zonas destinadas a red viaria cumplen las cesiones generales del sector para estos usos y reciben una ordenanza que posibilite el desarrollo de las infraestructuras necesarias para este uso, remitiendo a las Normas Urbanísticas de las NN.SS. en vigor.

MEMORIA

13. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE REDES. SUELO DE CESIÓN

A continuación se acompaña un cuadro resumen, en el que se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Generales y Locales en función de la edificabilidad total del ámbito. El cuadro se divide principalmente en dos columnas, una refleja el resultado del cálculo teórico según los estándares de la Ley 9/2001 y en la otra se ha insertado la superficie real medida en la nueva ordenación. Como se puede apreciar en el cuadro adjunto, se cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecida por Ley.

En cuanto a las **Redes Generales**, se cumple con los parámetros fijados en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las cantidades exigidas en la Ficha de la UE-2 de las NN.SS. de Prádena del Rincón, tras las nuevas determinaciones de la Modificación Puntual.

Los suelos de cesiones generales se agrupan en usos destinados a Infraestructuras y usos destinados a Zonas verdes y espacios libres. Los primeros están constituidos por los viales del ámbito, de los que se propone una cesión de 861 m².

En cuanto a las Zonas verdes y espacios libres se reserva una superficie de 140 m².

Así, en total se destinan a Redes Generales **1.001 m²**, por encima de los 999 m² mínimos establecidos por las NN.SS. de Prádena del Rincón.

La reserva mínima de **Redes Locales** se ha calculado en base de un ratio de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos. Al menos la mitad de esta superficie debe ser destinada a espacios libres. De este modo, se destinan **425 m²** a Zonas verdes y espacios libres, ligeramente por encima de los 424 m² establecidos en las NN.SS. de Prádena del Rincón.

Estas zonas verdes y espacios libres perteneciente a redes locales se califican como “zonas verdes y espacios libres privados arbolados”, con las condiciones que marca el Artículo 36.3e) de La Ley del Suelo.

El cumplimiento del artículo 36.6.c) de la Ley del Suelo relativo a la cuantía mínima de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, se establece dentro de la Normativa Particular de cada zona de ordenanza.

A continuación se incluye la tabla resumen del cumplimiento de la superficie mínima de reserva de redes:

MEMORIA

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS (art. 36 Ley 9/2001 CM)				
	Aprobación Inicial			
	Minimo		O.P.	
RED SUPRAMUNICIPAL	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
m² _s Viviendas I. S.		0	0	0
m² _s Otros		0	0	0
Subtotal Red Supramunicipal		0	0	0
RED GENERAL	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
m² _s Infraestructuras	0,2	0	861	
m² _s Zona Verde y espacios libres		0	140	
m² _s Equipamientos sociales y servicios		0	0	
Subtotal Red General		999	1.001	2
RED LOCAL	estándar	m²	m²	Exceso s/Ley
m² _s Zonas Verdes y espacios libres	0-30	0	425	
m² _s Equipamientos	0-15	0		
Subtotal Red Local	30	424	425	1
TOTAL CESIONES		1.423,60	1.426,00	2
Superficie usos lucrativos			4.572,00	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR			5.998,00	

MEMORIA

14. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD. SUPERFICIES.

La superficie total del sector es de 5.998,00 m² de suelo. Las NN.SS. de Prádena del Rincón, anteriores a la Ley 9/2201 de Suelo de la Comunidad de Madrid, no establecen áreas homogéneas, ni aprovechamiento unitario para el ámbito.

Dado que en las Normas Subsidiarias no se establecen coeficientes de ponderación en función de las tipologías edificatorias, ni tampoco áreas homogéneas, se entiende que la presente Unidad de Ejecución corresponde a una única área homogénea completa. Se supone el coeficiente de ponderación del uso global residencial (y único) como la unidad (1), siendo coincidente por tanto, en este caso, el aprovechamiento unitario con el coeficiente de edificabilidad.

La edificabilidad máxima del ámbito se establece en: 1.414 m²

El coeficiente de edificabilidad será: 0,2357

Así pues, se establece una superficie edificable según el uso característico de 1.414 m².

A continuación se adjunta un cuadro en el que se reproduce la propuesta de parcelación (orientativa) que se propone en el plano O-04 del presente documento, con la indicación de las distintas parcelas a las que se ha asignado un uso lucrativo, junto con la edificabilidad residencial asignada y un número de orden aleatorio:

Ordenanza	Parcelas residenciales RES		Edif.(m2)	Coef.edif.
RES1	R-01	515	141,625	0,275
RES1	R-02	727	199,925	0,275
RES 1	R-03	955	262,625	0,275
RES 1	R-04	1057	290,675	0,275
RES1	Tot.	3.254,00	894,85	0,275
RES 2	R-05	771	212,025	0,275
RES 2	R-06	606	166,65	0,275
	R-05'-06'	90	0	0,000
RES2	Tot.	1.467,00	378,68	
RES 3	R-07	276	140,47	0,509
RES3	Tot.	276,00	140,47	
	Total	4.997,00	1.414,00	0,283

MEMORIA

El área de las parcelas residenciales diferenciadas es indicativo, puesto que dependen del futuro proyecto de reparcelación, aunque la suma de las superficies residenciales y de la edificabilidad resultante se deberá mantener en cada zona de ordenanza.

15. INFRAESTRUCTURA DE REDES

El ámbito cumple la normativa municipal relativa al dimensionamiento y diseño de infraestructuras viarias y básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías de suministro.

15.1. Red de Abastecimiento de Agua.

La zona cuenta con la red de abastecimiento del casco urbano en una posición cercana al límite del ámbito: en la contigua calle del Carbón existe una conducción de polietileno de diámetro 100.

Se prevé para el presente ámbito la ampliación de la red secundaria de abastecimiento que discurriría bajo los viales proyectados.

Una vez establecidas las conexiones exteriores, las restantes conexiones se producirán con diámetros Ø80, que proporcionarán el conveniente mallado de las redes previstas. Todas las conexiones están previstas a lo largo del recorrido del eje viario.

15.2. Red de Saneamiento. Aguas residuales y pluviales.

La zona cuenta con la red de saneamiento del casco urbano en una posición cercana al límite del ámbito: en la calle del Carbón existe una conducción de aguas residuales.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. de Prádena del Rincón. La topografía natural del terreno facilita el funcionamiento por gravedad de la red de aguas residuales.

La recogida y encauzamiento de aguas pluviales se realiza en una red independiente de la anterior.

Descripción de la red de aguas negras propuesta

La red propuesta de aguas negras discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación de la presente Ordenación Pormenorizada y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 (Estudios Ambientales) de la presente iniciativa.

15.3. Red de Energía Eléctrica

La zona cuenta con la red eléctrica del casco urbano en una posición cercana al límite del ámbito. Concretamente, calle del Carbón existe una conducción.

Descripción de la red propuesta

MEMORIA

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación O-14B (Red de Electricidad y Alumbrado propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

15.4. Red de Alumbrado Público.

El diseño de la red de alumbrado público que se dispone es uniforme en su recorrido, tal y como se refleja en los planos de ordenación.

Las luminarias que se adopten se proponen que proyecten la luz hacia el suelo sin derivar haces de luz hacia el cielo, evitándose la contaminación lumínica.

Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación O-14B (Red de Electricidad y Alumbrado propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

15.5. Red de Telefonía

Se dispone de una infraestructura con capacidad para facilitar todo tipo de servicios de telecomunicación al sector.

La zona cuenta con la red de telefonía del casco urbano en una posición cercana al límite del sector. Concretamente, en la calle del Carbón existe una conducción cercana.

Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación O-13B (Red de Telefonía propuesta). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

15.6. Recogida de Basuras.

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento.

15.7. Jardinería y Arbolado.

No se proyectan bandas arbóreas en el viario, debida a su ancho mínimo, y a ser contario a la imagen del viario tradicional en el casco urbano. Sin embargo, sí se proyecta la plantación de especies vegetales en algunas zonas de remanso, para proporcionar puntos focales, y un mínimo ámbito de estancia, según se recoge en el plano de ordenación O-08

15.8. Organización y Gestión de la ejecución

El Sector constituye una única Unidad de Ejecución para la gestión de su desarrollo.

El sistema de actuación será el de Compensación.

MEMORIA

15.9. Proyecto de Reparcelación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la nueva Ley 9/2001 de la CAM.

15.10. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

15.11. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6.a de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende esta Ordenación Pormenorizada.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

15.12. Proyecto de Edificación.

A los efectos de la edificación de la Ordenación se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

15.13. Plan de Etapas

La ejecución del sector se engloba en una única etapa.

16. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

El presente documento da cumplimiento a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 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, de ámbito estatal.

MEMORIA

17. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la estimación de las obras de urbanización se ha analizado, en primer lugar el Método de Determinación de los costes de referencia de la Edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, disponible en la página web de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid.

Para ello se han tomado las siguientes premisas:

- Vías de Tránsito Medio: Viario tipo 1. El tipo de viario proyectado estará en la zona inferior de la banda, dado que se proyecta una plataforma única, lo que ahorra costes de urbanización. Además, el tipo de tránsito que se espera es bajo, por lo que se toma el criterio del menor coste de la banda.
- Situación: Prádena del Rincón
- Acabado de costes reducido
- Obra nueva
- Sin dificultad de acceso

El coste por m², en el rango inferior de la estimación, se calcula en 2.114,00 €/m. Sin embargo, para un vial de plataforma única, con una intensidad de tráfico baja, se considera que esta estimación está por encima de los costes reales.

Para lograr una estimación más precisa, se ha acudido a los precios del Módulo de urbanización de viales generado por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), que permite obtener el precio por metro lineal para viales de un determinado ancho, y con unos determinados servicios urbanos.

Así pues, en un vial tipo de 9 metros de ancho, se han considerado las siguientes instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Telecomunicaciones

Se ha obtenido así un módulo de 1.031,68 €/m. Para una longitud de 88 metros lineales se estima un total de 90.787,84 €

A esta cantidad hay que sumar los siguientes conceptos:

MEMORIA

Presupuesto de Ejecución Material:.....	90.787,54 €
I.V.A. (21 %):.....	19.065,45 €
 Total Presupuesto urbanización:.....	 109.853,29 €

Por tanto, el valor de las cargas interiores ascienden a 109.853,29 €

El coste de las cargas exteriores se realizará en fases posteriores, una vez se haya realizado el contacto con las compañías de suministro y se conozca sus requerimientos y la complejidad de esta conexión.

El planeamiento vigente prevé el desarrollo del sector mediante el sistema de compensación, a formalizar mediante presentación de iniciativa (art. 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), de la que el presente Plan Parcial forma parte integrante.

Así, serán los propietarios los responsables de la ejecución de las obras de urbanización y de la puesta a disposición de la administración de las redes y servicios proyectados. La solvencia de los citados propietarios se puede apreciar mediante la comparación entre los costes previstos y el valor de sus terrenos.

17.1 Estudio de costes del proceso urbanizador.

Distinguimos dos categorías de inversiones como necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en esta Ordenación Pormenorizada, que son:

- A) Inversiones asociadas a la urbanización
- B) Inversiones asociadas a la edificación

En el presente estudio económico-financiero tan sólo se consideran las inversiones contenidas en la primera categoría, es decir, las asociadas al proceso urbanizador, que deben comprender todas aquellas actividades dedicadas a la preparación y transformación de suelo del ámbito del sector dando lugar a solares. Dichas actividades se desglosan de la siguiente manera:

- 1. Obras de urbanización
- 2. Proyectos y Direcciones de Obra
- 3. Tasas y Licencias. Otros gastos

A continuación se realiza la previsión de coste de cada una de las actividades previstas.

- **1. Obras de urbanización**

Conforme a la superficie total de actuación, y teniendo en cuenta las características generales de la urbanización del sector, se estima un coste de 109.853,29 €, con el IVA incluido.

MEMORIA

• 2. Proyectos y Direcciones de Obra

Se calculan a continuación los costes de redacción de los distintos proyectos necesarios para el buen fin de la urbanización:

- Proyecto de Urbanización + D.O.....18.000, 00 €
- Proyecto de Reparcelación.....6.000, 00 €
- Servicios Jurídicos6.000, 00 €

El total de costes de este apartado es de 30.000,00 €

A estos honorarios es necesario añadir también el IVA en vigor, por lo que la cantidad se ve incrementada hasta un total de 36.300,00 €

• 3. Tasas y licencias. Otros gastos.

Para la estimación económica de esta partida se adopta un porcentaje del dos por ciento (4%) del presupuesto de urbanización, por lo que se estima en aproximadamente 3.630,30 €.

17.2. Resumen de costes previstos

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que se indican en el siguiente cuadro adjunto:

Costes previstos	
Urbanización	109.853,29 €
Proyectos	36.300,00 €
Licencias y tasas	3.630,30 €
Total	149.783,59 €

MEMORIA

18. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cuanto al modelo de gestión previsto para promover el desarrollo del ámbito se establece como sistema de actuación el de Compensación. Una vez aprobada la Ordenación Pormenorizada, se elaborarán los preceptivos Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial debe delimitar, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

En este caso particular se delimita una única unidad de ejecución, cuyas obras de urbanización se prevén ejecutar en una única fase, si bien, los proyectos de reparcelación y urbanización podrán determinar, en función del mercado en dicho momento, si conviene su ejecución en una única fase o en fases sucesivas.

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación, así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

En la identificación de posibles ingresos y gastos posteriores a la transformación del suelo, consideramos:

- Gastos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
 - Limpieza viaria.
 - Conservación de vías públicas.
 - Conservación de mobiliario urbano.
 - Conservación de arbolado.
 - Obras, mejoras y reforma de vías públicas y espacios urbanos.
 - Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.
 - Consumo de agua en prestación de servicios municipales.

MEMORIA

- Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
 - Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos.
 - Recogida y tratamiento de residuos.
 - Recogida selectiva de residuos.
-
- Ingresos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
- Impuestos directos:
 - Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.
 - Impuesto sobre actividades económicas.
 - Tasas, precios públicos y otros ingresos.
 - Ingresos patrimoniales.

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

18.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial

De acuerdo con lo expuesto, los costes previstos para el proceso de urbanización son los que se indican en el siguiente cuadro adjunto:

- **Gastos por la ejecución de Redes Públicas interiores al sector**

No hay cargas correspondientes al Ayuntamiento, como administración competente, por los costes de ejecución de las Redes Públicas interiores del sector destinadas a red viaria y zonas verdes.

En cambio, sí le corresponde al Ayuntamiento la ejecución de las dotaciones previstas en las parcelas destinadas a equipamientos tanto de la red local como general.

En el sector no existen parcelas destinadas a equipamientos de la red local ni general.

Por ello, el coste total por la ejecución de las dotaciones públicas es de 0€.

- **Gastos por la ejecución de las obras de urbanización del ámbito**

MEMORIA

No se prevé la asignación de ninguna obra de urbanización a cargo de las arcas municipales.

- **Incremento Patrimonial producido**

El incremento patrimonial del Ayuntamiento de Prádena del Rincón vendrá dado por la comercialización del 10% del aprovechamiento obligatorio que los promotores habrán de ceder al consistorio, por el suelo destinado a las redes públicas que deberán ceder los promotores, y el debido al exceso de aprovechamiento

En cuanto al primero de estos conceptos, la estimación orientativa del incremento patrimonial por la comercialización del 10% del aprovechamiento obligatorio, ascenderá al valor del precio de venta de la parcela asignada, en las que se puedan edificar 141'40 m² de edificación residencial. Los recursos obtenibles son el producto del Valor de Mercado por las superficies de cesión. Además, se concretará en el Proyecto de Reparcelación el aprovechamiento patrimonial que le correspondería al Ayuntamiento de Prádena del Rincón por el suelo de titularidad municipal incluido en el sector si fuera susceptible de generar aprovechamiento, lo que se sumaría al incremento patrimonial producido.

Por otro lado, el Ayuntamiento adquirirá los terrenos destinados a las redes públicas, éstos de cesión obligatoria.

Por todo lo anterior, el Ayuntamiento incrementaría su patrimonio en un balance positivo.

18.2. Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación

- **Gastos corrientes (puesta en funcionamiento y mantenimiento)**

Los gastos corrientes del sector tras la nueva ordenación que debería sufragar el Ayuntamiento básicamente consisten en el mantenimiento de la red viaria, las zonas verdes públicas y los edificios dotacionales. En cuanto a los edificios dotacionales, no se estiman gastos de mantenimiento en esta memoria debido a la indefinición del uso concreto al que se destinarán y porque no supone un gasto representativo en las conclusiones de la memoria de sostenibilidad económica.

Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 861,00 €/año.

Zonas verdes públicas

MEMORIA

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Las redes generales definidas en el Plan Parcial tienen el carácter de áreas de transición con el suelo no urbanizable, por lo que no se considera su mantenimiento en la misma intensidad que en las redes locales.

Se considera un valor de 0,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes. Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: 70,00 €/año.

Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el ayuntamiento.

EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

Infraestructura de telefonía y telecomunicaciones

Las infraestructuras de la red de telefonía y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

- **Ingresos de la actuación para la hacienda pública**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponderán a las nuevas edificaciones, que supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

MEMORIA

En cuanto a las nuevas edificaciones, consideramos la cifra de 51.160 € por unidad urbana, extraído de las tablas de estadísticas de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de desarrollo de 6 viviendas, y aplicando un tipo de gravamen del 0,45 % obtenemos una cantidad de 1.381,32 €.

Así pues, en base a los criterios anteriores, se puede concluir que la cantidad recaudada por el Ayuntamiento de Prádena del Rincón debido a los impuestos del IBI de las nuevas edificaciones ascenderían a la cantidad de 1.381,32 €.

Impuesto de Actividades Económicas IAE

Debido al carácter eminentemente residencial del ámbito, no se tienen en cuenta ingresos por este concepto.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 1.000 €/m². La superficie residencial edificable asciende a 1.414 m²

El impuesto de construcción se fija en muchos casos en el 4 %. En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan, el impuesto ascendería a la cantidad de 56.560,00 €.

- **Análisis de resultados**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

- **Gastos**

- Ejecución dotaciones públicas: 0 €
- Mantenimiento infraestructuras viarias: 861,00 €/año.
- Mantenimiento zonas verdes públicas: 70,00 €/año.

- **Ingresos**

- Incremento patrimonial: 10 % aprovechamiento.
- IBI: 1.381,32 €. € / año
- ICIO: 56.560,00 €

Viendo los datos anteriores se puede observar que, gracias al incremento patrimonial y al cobre del ICIO, se conseguiría un beneficio puntual para las arcas municipales.

Por otro lado, se puede observar claramente cómo los beneficios anuales para el Ayuntamiento superan ampliamente los gastos.

A modo de resumen, no corresponde gasto alguno al Ayuntamiento de Prádena del Rincón en cuanto a la urbanización del ámbito, aunque sí en lo relativo al mantenimiento de espacios

MEMORIA

públicos una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización. Por otro lado, el patrimonio municipal se verá incrementado por la cesión del 10% del aprovechamiento obligatorio de los promotores al Ayuntamiento, por la cesión del suelo destinado a las redes públicas, por la compensación económica debido al exceso de aprovechamiento y por los debidos a diferentes impuestos.

Por todo ello, el impacto sobre la Hacienda Local de las actuaciones propuestas por la Ordenación Pormenorizada de la UE-2 de Prádena del Rincón es **POSITIVO**, resultando con superávit el balance entre los gastos imputables al Ayuntamiento y el incremento patrimonial producido.

Se propone el desarrollo de un ámbito que asegura la suficiencia y adecuación de suelo para los diferentes tipos de usos. Las características del viario propuesto y el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres previsto permitirán además una reducción de costes de mantenimiento de los espacios públicos.