

**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**

Resumen Ejecutivo

Aprobación Inicial. Diciembre 2024



Excmo. Ayuntamiento de Prádena del Rincón

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	2
2.1.	Situación actual, delimitación y superficie.....	2
2.2.	Topografía y usos.....	5
2.3.	Delimitación y superficie constatada	6
3.	ALCANCE DE LA ALTERACIÓN	9
3.1.	Plano de Ordenación propuesto	13

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta en base a lo establecido en el Artículo 25 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, que se transcribe a continuación:

Artículo 25: Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

2.1. 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.

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:

RESUMEN EJECUTIVO

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

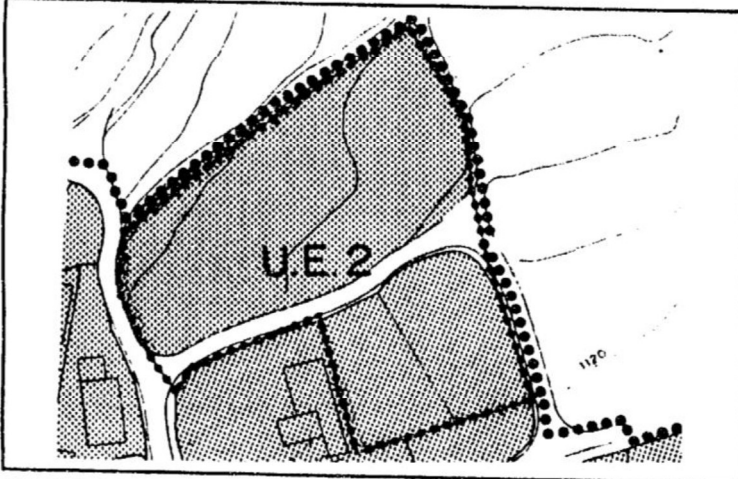
TERMINO

PRADENA DEL RINCON

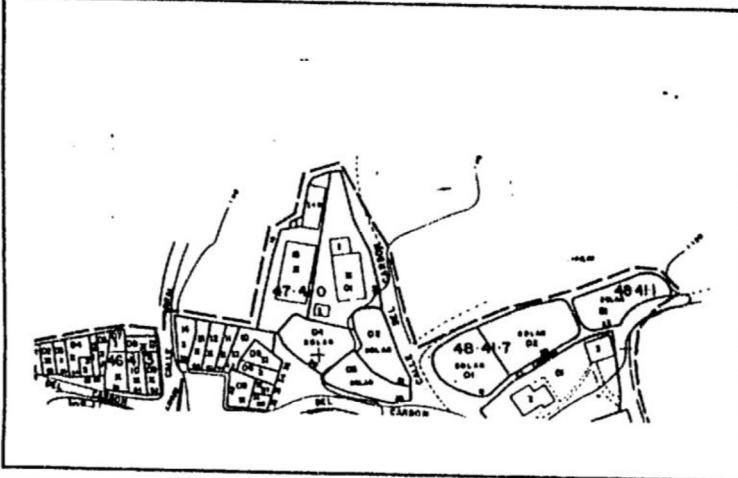
DENOMINACION

UNIDAD DE EJECUCION U.E.2

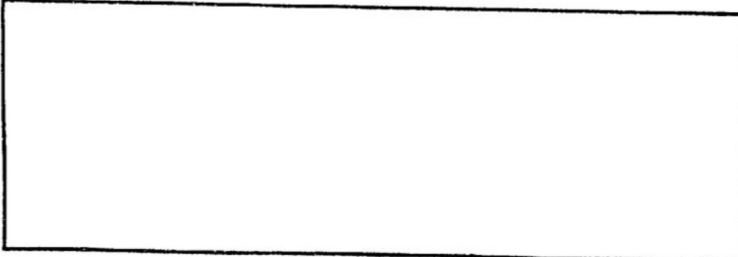
ORDENACION



CATASTRO



OBSERVACIONES



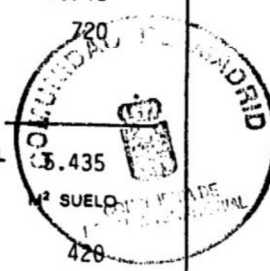
Nº DE ORDEN 2

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 APROVECHAMIENTO
ORDENANZAS DE APLICACION
ORDENANZA DE NUEVOS DESARROLLOS

RESUMEN EJECUTIVO

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.

RESUMEN EJECUTIVO

2.2. 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.



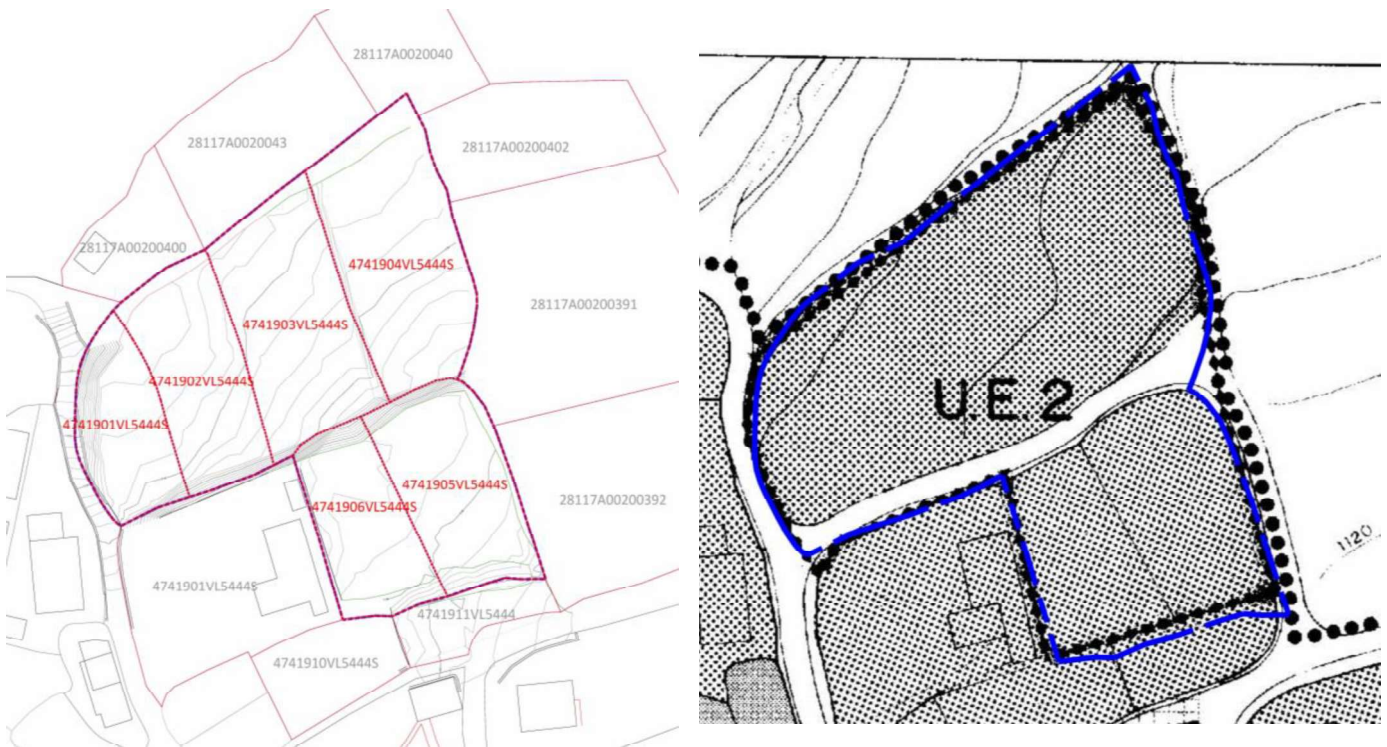
Vista aérea del ámbito.

RESUMEN EJECUTIVO

2.3. 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.

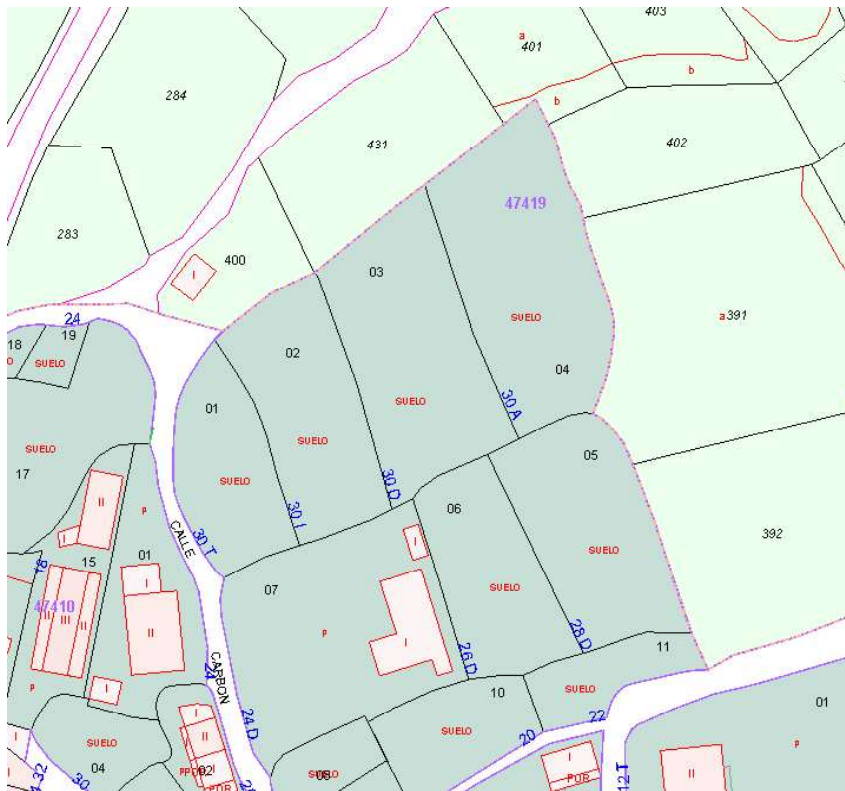


Vista de la delimitación de las 6 parcelas catastrales que coinciden casi completamente con la delimitación de la UE-2

- 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.

RESUMEN EJECUTIVO

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:

RESUMEN EJECUTIVO

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.

RESUMEN EJECUTIVO

3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

- **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.

RESUMEN EJECUTIVO

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

RESUMEN EJECUTIVO

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

RESUMEN EJECUTIVO

	Mínimo		O.P.	
	estándar	m ²	m ²	Exceso s/Ley
RED SUPRAMUNICIPAL				
m ² _s Viviendas I. S.		0	0	0
m ² _s Otros		0	0	0
Subtotal Red Supramunicipal		0	0	0
RED GENERAL				
m ² _s Infraestructuras	0,2	0	861	
m ² _s Zona Verde y espacios libres		0	140	
m ² _s Equipamientos sociales y servicios		0	0	
Subtotal Red General		999	1.001	2
RED LOCAL				
m ² _s Zonas Verdes y espacios libres	0-30	0	425	
m ² _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	

Viario

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.

RESUMEN EJECUTIVO

3.1. Plano de Ordenación propuesto

