COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

CAPITULO 4º

MEMORIA JUSTIFICATIVA

17 DIC. 1997

11 DIC. 1997

CAPITULO 4º.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

El alto valor medio ambiental que presenta el término municipal de Villa del Prado, junto con su potencial agrícola y la búsqueda de nuevas actividades que procuren empleo a la población, exige que la presente revisión de las hasta ahora vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, haga compatibles las justas aspiraciones de desarrollo urbanístico y la puesta en utilización de los recursos naturales y económicos del municipio, con unos adecuados criterios de preservación y potenciación del medio natural en que se ubica. Para ello se observarán los criterios de actuación que se indican a continuación.

4.1.- AREAS URBANIZADAS.

A continuación se expresan los objetivos que se considera deben presidir, la revisión del planeamiento a aplicar en estos espacios urbanos, en función de su situación relativa en el término municipal.

4.1.1.- CASCO ANTIGUO.

En el denominado Casco Antiguo, definido y delimitado en los términos indicados en el epígrafe 3.1.1. anterior, y en base a su elevado valor histórico, ambiental y arquitectónico, se observarán las siguiente determinaciones de tipo general :

* Al objeto de protegerla adecuadamente, se redactará una Ordenanza especial, con el mayor detalle y definición, de aplicación específica a esta zona del municipio de especial valor e interés. Dicha Ordenanza contendrá determinaciones y límites máximos relativos a la edificación (dimensión, tipologías edificatorias, alturas, posición en la parcela, volumen máximo de edificación, vuelos, calidad y acabados, etc.) así como referentes a los criterios de conservación, con expresión de los distintos usos susceptibles de asignación al terreno y a las edificaciones en él contenidas. La delimitación del Casco Antiguo y de sus áreas o elementos de especial conservación ambiental, se indicarán en un plano realizado a escala 1:2.000 como máximo.
* Se fijarán las alineaciones oficiales exteriores de cada manzana edificable, regularizando las líneas de perímetro ac-

tualmente existentes en las mismas, en la medida de que ello sea posible, a la vista del estado de la edificación que ahora contienen. Esta delimitación se realizará en un plano a escala 1:1.000, suficiente a estos efectos.

* No se podrá edificar en el ámbito territorial delimitado como Casco Antiguo, ningún nuevo edificio con mas de siete metros de altura, materializadas en dos plantas (baja mas primera), con eventual construcción de plantas semisótano o sótano siempre que, en total, no se sobrepase la citada altura máxima con la edificación. Esta limitación se hará extensiva a la totalidad del término municipal, salvo que para alguna zona se establezcan condiciones mas restrictivas, en alguno de los documentos contenidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias. No se autorizará la edificación de tres alturas en ningún punto del municipio, para ninguno de los usos a considerar.

* En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 86 del vigente Reglamento de Planeamiento de la LRSOU, se redactará un Catálogo complementario de las Normas Subsidiarias, con inclusión expresa e individualizada de las edificaciones, elementos de interés o conjuntos de ellos, que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial conservación, y ello sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística a incluir en esta revisión de Normas Subsidiarias, sobre las medidas generales de protección.

* Se establecerán los mecanismos necesarios, a nivel municipal, con el fin de asegurar la debida vigilancia y policía, al objeto de garantizar el cumplimiento de las determinaciones relativas a la protección y conservación del Patrimonio Cultural y de las zonas de interés ambiental del Casco Antiguo, en evitación de que se puedan repetir actuaciones de supuesta rehabilitación, como alguna de las ya producidas, que han dejado sin valor ciertas edificaciones que sí lo tenían con anterioridad.

4.1.2.- ZONAS DE ENSANCHE DEL CASCO ANTIGUO.

La nueva delimitación del Suelo Urbano a realizar por la presente revisión de Normas Subsidiarias, que comprenderá las zonas de ensanche alrededor de los bordes del actual casco antiguo, a desarrollar por medio de documentos de planeamiento con aprobación definitiva directamente por par-

te del municipio, se realizará contemplando las siguientes consideraciones de tipo general:

* De acuerdo con el Artículo 10.a de la vigente LRSOU, la inclusión de nuevas áreas territoriales dentro de la delimitación de Suelo Urbano, se limitará a aquellas que posean accesos rodados pavimentados, con los correspondientes servicios de redes de infraestructuras en adecuadas condiciones de capacidad y servicio, o con posibilidad cierta y poco onerosa de comunicar con ellas y ello teniendo presente las características topográficas del propio terreno en su estado actual y la máxima utilización y rentabilización de las redes de infraestructuras ya existentes.

  En estas condiciones, el desarrollo de dichas nuevas áreas de Suelo Urbano, servirá para completar y rematar la urbanización de los bordes del anterior perímetro construido.

* El nuevo perímetro establecido será tal que, en los próximos diez años, se pueda asegurar el desarrollo de la edificación en una magnitud alrededor de un 75% del mismo, en base a suponer que en el futuro el número de nuevas viviendas que en el mismo se puedan edificar, se ajuste al ritmo real de construcción que se ha venido produciendo en los últimos años. A estos efectos se deberá tener en cuenta la capacidad remanente de edificación en el Suelo Urbano actual, en base a existencia de bolsas de suelo vacante en el mismo, es decir de suelo calificado y actualmente aún sin edificar.

* Se fijará, en un plano realizado a escala 1:2.000, la delimitación perimetral de las nuevas Unidades de Ejecución que se propongan, para el desarrollo de estas áreas incluidas en el Suelo Urbano.

* Se establecerán las condiciones urbanísticas, de gestión y desarrollo para cada Unidad de Ejecución, por medio de una ficha de características, individualizada para cada una de ellas.

* Se eliminarán de esta zona de ordenación todo tipo de industria, o en general cualquier tipo de actividad terciaria no compatible con el uso residencial, suprimiendo al efecto la condición de uso mixto residencial-industrial, y su correspondiente Ordenanza de aplicación, contenidas en el planeamiento anterior que ahora se revisa por medio del presente documento. Se podrá hacer una excepción a este hecho, con la Coopera-

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

tiva Hortofrutícola existente en la anterior Unidad de Actuación nº 1, delimitada en el planeamiento que se revisa.

* Se completará la clasificación de la zona norte del actual Suelo Urbano, llevando sus límites hasta las proximidades de la zona arbolada allí situada y regularizando su borde en relación con las actuaciones ya desarrolladas en este área del municipio.

* Como zona mas propicia para el ensanche del núcleo urbano existente, se contemplará su desarrollo hacia el este, dado que allí se ubican los terrenos mejor dotados en cuanto a infraestructuras ya implantadas, hecho que además resulta ayudado por la favorable topografía del terreno y su proximidad al centro urbano del municipio.

* No se considera necesaria la previsión de espacio alguno, para que se pueda restablecer la línea de ferrocarril desmantelado, dado que el estado actual del desarrollo de la edificación, no permite la penetración de ella por el lugar previsto en origen. Si esta notable infraestructura se decidiera acometer algún día, se deberá desviar su trazado situándolo fuera de las áreas ya edificadas y colocando la estación en un lugar mas adecuado para ello que el supuesto.

4.1.3.- URBANIZACION "EL ENCINAR DEL ALBERCHE".

Al objeto de solucionar de una manera definitiva las deficiencias que existen, en la urbanización y gestión de esta extensa actuación residencial se establece lo siguiente :

* En relación con la adecuación de las infraestructuras existentes, a fin de que puedan ofrecer unas satisfactorias condiciones de calidad y servicio, se exigirá un compromiso al efecto, debidamente documentado, y con expresión de las condiciones y plazo de ejecución, para rematar las correspondientes obras de urbanización.

* Se establecerá la oportuna Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento para atender y costear la conservación de la urbanización.

* Al objeto de garantizar la regularización y cesión definitiva de las dotaciones obligatorias de terrenos, a favor del Ayunta-

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

miento de Villa del Prado, destinados a viales, parque y jardines públicos y demás equipamientos públicos comunitarios, se fijará un plazo de tiempo acotado, superado el cual sin haberse hecho efectiva la cesión, se suspenderá automáticamente la concesión de Licencia Municipal de obra, y ello en todo su ámbito territorial y para cualquier clase de construcción.

4.1.4.- URBANIZACIONES ILEGALES.

En lo referente a la antigua actuación ilegal denominada "La Pérgola", como consecuencia de las obras de explanación previas a la ejecución de la red viaria que en ella se pretendía implantar, se ha producido la ya citada destrucción del manto vegetal y el arbolado incluido en el ámbito de su trazado, ante lo que sería preciso regenerar la zona afectada por las obras indicadas, a base de una reforestación general de ella con cargo a la entidad causante de esta actuación ilegal o, en su defecto, al actual propietario de los terrenos.

En relación con la urbanización ilegal "Las Hoyas", ya se ha indicado su situación actual, y justificado su incorporación a la delimitación de Suelo apto para Urbanizar en la presente revisión de Normas Subsidiarias, dentro del marco del acuerdo global que para su legalización y desarrollo, se ha establecido entre la asociación de afectados por esta actuación y la anterior Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid hoy de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En efecto, el ámbito territorial finalmente delimitado para esta actuación, se encuentra dentro del área catalogada como Monte Preservado en la Ley 16/1.995, Forestal y de Protección de la Naturaleza, de la Comunidad de Madrid. No obstante lo anterior, dado que el planeamiento acordado en el citado ámbito, recoge las determinaciones del Plan de Ordenación de Núcleo de Población, aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial en fecha 4 de octubre de 1.988, se puede considerar de aplicación en este caso la Disposición Transitoria décima de la referida Ley 16/1.995, excluyéndose de la delimitación de Monte Preservado, dado que el ámbito considerado se acoge a un Plan aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley.

En base a lo anterior, se incluirá como Suelo apto para Urbanizar, los terrenos que en la actualidad constituyen esta actuación denominada "Las Hoyas", al objeto de posibilitar la clarificación y desarrollo de la misma y su definitiva legalización, en las condiciones ya expresadas con anterioridad. A tal efecto, el ámbito territorial finalmente establecido para esta actuación,

se incluye como Sector de Suelo apto para Urbanizar, identificado con el nº 5 de los delimitados por la vigente revisión de Normas Subsidiarias del municipio.

4.1.5.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Las nuevas unidades de ejecución a delimitar, como ampliación de las zonas de ensanche del Casco Antiguo, y alrededor de ellas, podrán incluirse en el interior de la delimitación del Suelo Urbano, cuando sus características de situación y propiedad permitan su desarrollo directo o a través del correspondiente Estudio de Detalle. En este caso, se crearán actuaciones a desarrollar en Suelo Urbano. En su defecto, la gestión del mismo solo se podrá realizar a través de instrumentos de planeamiento intermedio, para así asegurar la equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento. En estos casos, las actuaciones se realizarán en suelo que será clasificado como Apto para Urbanizar.

A la vista de las condiciones orográficas y topográficas presentes, la situación de las vertientes naturales del terreno y la dotación de infraestructuras urbanas existentes, estas zonas de nueva creación deberán ubicarse en el norte y oeste del núcleo urbano actual, en el perímetro del nuevo Suelo Urbano ampliado como consecuencia de lo indicado anteriormente salvo, por motivos obvios de ubicación, la actuación denominada "San Francisco de Meredo".

4.1.6.- SUELO NO URBANIZABLE.

Al objeto de procurar una mayor eficacia en el mantenimiento, protección y eventual potenciación de las características actuales del Suelo no Urbanizable, de un elevado valor ambiental y paisajístico, que sea compatible con el aprovechamiento y racional explotación de los recursos naturales que ofrece el mismo, se establecerán en su seno, al menos, las siguientes Categorías :

* **Suelo no Urbanizable Protegido. Clase I.**- Comprenderá los terrenos no aptos para el desarrollo de edificación, bajo ninguno de sus usos, incluidos en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), que en este caso particular engloban la totalidad del ámbito del término municipal de Villa del Prado, pero que por lo demás no presentan un especial relieve por no contener valores sobresalientes en sus características naturales, paisajísticas, edafológicas o no ser especialmente idóneos para su aprovechamiento agropecuario. La totalidad del término munici-

pal se encuentra incluida en la denominada zona de Especial Protección para las Aves denominada "Encinares del río Alberche y río Cofio". Dentro de esta Categoría de Suelo no Urbanizable protegido se incluyen los cauces, riberas, terrenos inundables y demás zonas húmedas así como, en general, las vías pecuarias, si bien en este municipio no existe ninguna de ellas.

*** Suelo no Urbanizable Protegido por su Interés Forestal. Clase II.**- En donde se incluirán los ámbitos territoriales ocupados por encinar que, debido a su elevado valor forestal, deberán ser objeto de una preservación total en el estado en que se actualmente encuentran, evitando en ellos todo aprovechamiento urbanístico. Se trata de los terrenos incluidos en la categoría de "Monte Preservado" conforme a la Ley 16/1.995 de 4 de mayo, de la Comunidad de Madrid, Forestal y de Protección de la Naturaleza, y sujetos al régimen especial previsto en este texto legal.

*** Suelo no Urbanizable Protegido por su Interés Natural. Clase III.**- En donde se incluirán los ámbitos territoriales que, debido a su elevado valor forestal, ecológico y/o paisajístico, deberán ser objeto de una preservación total en el estado en que se actualmente encuentran, evitando en ellos todo aprovechamiento urbanístico, y destinándose exclusivamente a esparcimiento y solaz de la población. Las únicas actuaciones que se permitirán en estos ámbitos serán las conducentes a limpieza, conservación y, en su caso, potenciación, de las cualidades naturales que ahora encierran. Estos terrenos incluyen los espacios arbolados y de monte regulados por el régimen general de la Ley 16/1.995, así como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística, que por sus especiales características medio-ambientales, deben ser objeto de especial protección.

En zonas con estas características ya se han consolidado y en parte desarrollado, las urbanizaciones denominadas "El Encinar del Alberche" y "San Francisco de Meredo", habiéndose evitado completamente la ilegal llamada "La Pérgola" y limitado a tiempo los efectos de la denominada "Las Hoyas". Se deben evitar por todos los medios, la repetición de actuaciones de este tipo.

*** Suelo no Urbanizable Protegido por su Interés Agropecuario Extensivo. Clase IV.**- Se incluirán dentro de ésta clasificación aquellos terrenos, generalmente ocupados por pas-tos y praderas con arbolado disperso, secanos en encinares adehesados y

zonas de matorral, que por sus características intrínsecas configuradoras del paisaje rural, y su papel fundamental para la pervivencia de numerosas especies animales, se estima que deben ser objeto de especial protección.

Es necesario, por tanto, adoptar una especial protección en estos ámbitos territoriales, que impida la implantación de otros usos que no sean los estrictamente destinados al aprovechamiento agropecuario extensivo, vigilando y limitando incluso el uso residencial ligado a la correspondiente explotación, para impedir que pueda derivar en usos encubiertos de segunda residencia, dado el elevado atractivo que para ello presentan o, incluso, en la creación de nuevos núcleos de población.

*** Suelo no Urbanizable Protegido por su Interés Edafológico y agrícola. Clase V.**- Se incluirán dentro de ésta clasificación aquellos terrenos, generalmente situados en las vegas del río Alberche y sus proximidades, que son mayoritariamente de propiedad municipal, ocupados por huertas que presentan una tan elevada fertilidad, y que tradicionalmente han constituido la mayor fuente de empleo y riqueza del municipio. Estos espacios hoy están potenciados además, con la implantación de cultivos en invernadero, que se han multiplicado en los últimos años.

Es necesario, por tanto, adoptar una especial protección en estos ámbitos territoriales, que impida la implantación de otros usos que no sean los estrictamente destinados al aprovechamiento agrícola, vigilando y limitando incluso el uso residencial ligado a la correspondiente explotación, para impedir que pueda derivar en usos encubiertos de segunda residencia, dado el elevado atractivo que para ello presentan o, incluso, en la creación de nuevos núcleos de población.

Por razones estéticas y de adecuado control de la situación, se estima que deben ponerse ciertas condiciones limitativas, a las múltiples edificaciones auxiliares e invernaderos que han proliferado de una manera diseminada en esta clase de suelo, y ello sin perjuicio de procurar la máxima explotación de la riqueza natural existente, pero compatibilizándola con su adecuada conservación del medio en que se ubican.

4.2.- INFRAESTRUCTURAS.

A continuación se expresan los objetivos que se considera deben presidir, la revisión del planeamiento a aplicar en estos elementos urbanos, en función de la situación de diseño, dimensionamiento, capacidad, apti-

tud para cumplir su función, grado de desarrollo y conservación que presentan en la actualidad.

4.2.1.- TRAMA VIARIA.

La presente revisión de Normas Subsidiarias deberá mejorar la trama viaria existente, escasa y sin estructurar, al objeto de conseguir una adecuada comunicación entre las distintas áreas ya urbanizadas o por urbanizar, por medio de un incremento, jerarquización y racionalización del viario de reparto y el general del municipio. A tal efecto, se proponen las siguientes consideraciones :

* Como actuación con carácter prioritario, se contemplará la progresiva eliminación del gran número de fondos de saco existentes, siendo conscientes de las dificultades que encierra la consecución de este objetivo en suelos contenidos en la delimitación del Casco Antiguo e, incluso en los correspondientes a su ensanche ya consolidado.

* Es preciso racionalizar el viario existente, en exceso tortuoso y confuso, estructurándolo y jerarquizando sus distintas vías para el adecuado cumplimiento de su función, distinguiendo con claridad el esqueleto colector y la trama que constituye el viario de reparto y relleno.

* En la medida que sea factible por las posibilidades de tener espacio para ello, se establecerán comunicaciones transversales concéntricas entre los viales existentes, que presentan al día de hoy una disposición acusadamente radial, convergiendo en el centro del Casco Antiguo.

* Al objeto de contribuir a solucionar, o al menos paliar, la grave carencia de zonas destinadas a aparcamiento de vehículos, al tiempo de atender a la demanda existente en el tráfico peatonal y rodado, en los viales de nueva creación la mínima sección transversal tipo a considerar tendrá una anchura de diez metros. En viales de nueva apertura en el interior del Casco Antiguo, para supresión de fondos de saco o comunicaciones concéntricas de los viales existentes, el nuevo vial se adaptará a la sección transversal que presenten los existentes que enlace o relacione.

* En el plano correspondiente a la nueva red viaria, a plantear en la presente revisión de Normas Subsidiarias, que será rea-

lizado a escala 1:2.000, se especificará el trazado y jerarquización de la red viaria propuesta, al objeto de conseguir los objetivos anteriormente indicados.

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

4.2.2.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Es preciso establecer a la mayor brevedad posible, el oportuno convenio con el Canal de Isabel II, en orden a la cesión de la red municipal de distribución de agua, para que este Organismo, con muy superiores medios técnicos, económicos y de gestión, se encargue de la renovación, ampliación y conservación la citada red. Mientras tanto esto ocurre, el Ayuntamiento deberá acometer las imprescindibles obras de mantenimiento, que sean precisas para asegurar el servicio en condiciones aceptables de calidad. En todo caso, a pesar de que no se conoce la fecha en que se hará efectiva dicha cesión, a partir de la fecha de aprobación inicial de la presente revisión de Normas Subsidiarias, la totalidad de las instalaciones de nueva implantación se realizará cumpliendo, escrupulosamente, las determinaciones que el Canal de Isabel II tiene establecidas para este tipo de canalizaciones.

Ya se ha indicado en el Capítulo 3º anterior, relativo al Diagnóstico de la situación actual, que el principal problema de infraestructura existente en el municipio, es la carencia de una estación depuradora de aguas residuales. Debido al tiempo que ya ha transcurrido desde su concepción y a la creciente importancia del volumen de los vertidos de aguas residuales, esta realización resulta ya de suma urgencia, dado que existe un riesgo cierto de contaminación, no solo de toda la zona situada al suroeste del municipio, y de los acuíferos presentes en ella, sino del propio cauce del río Alberche.

En este sentido, es intención manifiesta de la actual Corporación Municipal, subsanar esta carencia a la mayor brevedad posible, estando incluso redactado el correspondiente proyecto técnico de ejecución de la planta pero, por motivos presupuestarios y falta de subvención pública, aún no se ha podido acometer la construcción de tan importante equipamiento municipal. Existe una reserva de terreno realizada para este fin, con una adecuada situación y extensión superficial para este fin. En la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Villa del Prado, a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, para acometer las actuaciones a realizar con aportación económica de ella, figura esta instalación primaria como prioridad número uno del municipio. Es, por lo tanto, de esperar que esta infraestructura básica se pueda realizar en este o, a lo sumo, en el próximo año.

En este mismo orden de actuación, también será necesaria la prolongación de los dos emisarios municipales existentes, hasta llegar al lugar definitivo en que se ubique la citada estación depuradora de aguas residuales.

En lo sucesivo, todas las obras de instalación de redes de distribución de energía eléctrica o de telefonía, a realizar en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, se habrán de situar enterradas en zanja, al objeto de evitar el elevado deterioro ambiental que originan los tendidos aéreos actuales.

4.3. EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

En relación con el equipamiento escolar primario existente en el municipio, se puede asegurar que es suficiente para la demanda actual. No obstante se preverá el espacio preciso para el alojamiento de un Instituto de Enseñanza Media, equipamiento que no posee en la actualidad Villa del Prado, pero sobre el que ya existe compromiso por parte de la Administración Regional al objeto de proceder a si implantación.

Por contra, y debido a la necesidad de ello, se calificará nuevo terreno para proceder a la ampliación de la zona de equipamiento deportivo, actualmente existente al sur del casco urbano. El nuevo terreno se delimitará adosado al ya existente para este mismo uso comunitario.

Salvo en actuaciones que resulten prolongación de otras ya existentes, se limitará la colocación de zonas verdes de desarrollo lineal, en franjas paralelas a los viales, dada su ineficacia probada para su funcionamiento como parque urbano. Antes al contrario, las zonas verdes de nueva creación consistirán en zonas compactas no lineales, mas adecuadas al fin que se proponen.

Se potenciará la adecuación y uso de las dos zonas libres existentes en el borde norte del núcleo urbano, dotándolas de un adecuado mobiliario urbano y ajardinamiento.

Se preverá una dotación de suelo para la ejecución en él de una estación de autobuses, de la que ahora carece el municipio, con una importancia proporcionada a las necesidades reales existentes en el mismo. La ubicación de este equipamiento se deberá prever en ambas márgenes de la carretera provincial M-507, que sirve de acceso principal al municipio

4.4.- VIVIENDA.

Tal y como se ha indicado en el epígrafe anterior, el valor de las parcelas y terrenos aptos para edificar y, por consiguiente las viviendas disponibles o por construir en ellas, ha alcanzado unas cotas inabordables para

la mayor parte de las nuevas familias locales. En los últimos años esta circunstancia se ha agravado, ante la creciente escasez de suelo clasificado vacante.

Para paliar en la medida de lo posible la situación anterior, se establecerán zonas susceptibles de realizar en ellas edificaciones, que se puedan acoger a los distintos beneficios financieros y fiscales vigentes en la actualidad, bien sean objeto de promoción privada o, preferentemente, pública.

Las zonas mas adecuadas para el desarrollo de estas viviendas con algún tipo de protección oficial, se concretarán en dos zonas diferentes del municipio. En efecto, al objeto de disponer de viviendas de estas características, repartidas en el ámbito del ensanche del Casco Urbano, se preverá para este fin una zona al sur del núcleo urbanizado en la actualidad y otra al norte de la carretera provincial M-507. Ambas zonas constituirán sendas Unidades de Ejecución, de las de nueva creación a delimitar en la presente revisión de Normas Subsidiarias, con la finalidad de que puedan ser desarrolladas con independencia de otros ámbitos urbanizables.

4.5.- EMPLEO.

Se está produciendo una lenta pero constante recesión del empleo en labores agrícolas, como consecuencia de las propias tendencias de la población de menor edad, por lo que se corre el riego de una emigración creciente en el municipio, al faltar puestos de trabajo acordes con los deseos de este núcleo de la población activa que, además, es el que dispone de una superior capacidad de movilidad y presenta un menor arraigo en el municipio.

Dada la ubicación e importancia relativa de Villa del Prado dentro de su ámbito comarcal, no parece que el sector de servicios ni el comercial puedan constituirse en motores de creación de empleo, que pueda recoger los excedentes existentes. Parece que la mejor alternativa para la creación de puestos de trabajo estables, pudiera ser la potenciación de la industria, hoy por hoy prácticamente inexistente en el municipio.

Al objeto de paliar esta problemática, se establecerá una zona para uso específicamente industrial a situar en el oeste del núcleo urbano y directamente en contacto con la carretera M- 507. Esta ubicación es la mas atractiva para que se produzca el desarrollo de la actuación, al ofrecer mejores espectativas para el potencial inversor, debido a sus condiciones de visibilidad y acceso, y además no requerir gasto en infraestructuras, sobre todo viaria, de la que no dispone el municipio en las debidas condiciones de trazado y dimensión de su sección transversal, en ningún otro punto del mismo.

La propuesta de ubicación de la zona industrial contenida en el planeamiento que se revisa, situado al sur del núcleo urbano actual, se ha demostrado incompetente para provocar el desarrollo de la misma, dado que no existe ningún vial capaz de proporcionar un acceso rodado en adecuadas condiciones, y que las posibilidades de publicidad y comercialización son escasas en esta zona.

No obstante lo anterior, hoy por hoy la mayor fuente de empleo en el municipio, y por lo tanto de riqueza, proviene aún del desarrollo de actividades de agricultura. Esta actividad, que tradicionalmente ha sido la más pujante y con un mayor desarrollo potencial, se encuentra en declive, por lo que es preciso potenciarla a base de extender y complementar la simple explotación agraria actual, con adecuadas instalaciones de transformación, envasado y comercialización de los productos que se obtienen. A tal efecto será también favorable la constitución de la citada zona de uso industrial, con la ventajosa ubicación que ya se ha indicado, a la que se habrá de dotar del uso comercial como compatible o tolerado por el característico industrial.

En este mismo orden de cosas, se autoriza la continuidad, e incluso la ampliación, de la instalación destinada a Cooperativa Hortofrutícola existente en al extremo este del municipio, como excepción única de permanencia de un uso no residencial. en contacto con áreas destinadas a este uso característico. No obstante lo anterior, en este ámbito se prohíbe expresamente cualquier otro uso no residencial, que no sea el de almacenamiento y venta de productos hortofrutícolas expresado anteriormente. A tal efecto, se establecerá una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, con idéntica delimitación a la ya existente para este mismo fin.

CAPITULO 5°

SOLUCION ADOPTADA

CAPITULO 5º.- SOLUCION ADOPTADA

En el comienzo de los trabajos para la redacción de la presente revisión de Normas Subsidiarias, se observaron unas determinadas bases iniciales de partida que, tras numerosas reuniones con los responsables políticos y técnicos del Ayuntamiento de Villa del Prado, se fueron modificando hasta llegar a los criterios de partida indicados en el Capítulo 4º anterior. Estos han sido discutidos y finalmente acordados, entre el Ayuntamiento y el equipo redactor.

Por otra parte, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, ha tenido pleno conocimiento de los sucesivos pasos dados, a lo largo de varias reuniones mantenidas al efecto, fruto de las cuales se han realizado modificaciones, a veces sustanciales, en las citadas hipótesis de partida, de manera que en este documento también se han recogido e incorporado estas sugerencias recibidas de la citada Consejería. En estas condiciones, no procede la elaboración de distintas alternativas de solución, puesto que ya fueron consideradas, aunque no incluidas en documento formal alguno.

El presente Capítulo de la revisión del anterior documento de planeamiento municipal, por lo tanto, se limita a desarrollar los criterios de partida indicados, como expresión de la solución ya acordada a la que se ha llegado. En efecto, las informaciones recabadas sobre los problemas mediombientales, sociales, urbanísticos, demográficos, económicos y, en general, de toda índole, existentes en la actualidad en el municipio de Villa del Prado, al objeto de disponer de una idea precisa de la situación, han sido plasmadas en el presente documento, tanto en su documentación escrita como en la gráfica que la complementa.

Aplicando a los criterios de partida ya citados, la información recibida sobre el estado real de las cosas al día de hoy, se desarrollan aquellos en mayor profundidad, dando como resultado la solución que a continuación se describe y propone.

5.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

La Categorías de suelo que se establecen en la clasificación del mismo son tres, a saber: Suelo Urbano, Suelo apto para Urbanizar, y Suelo no Urbanizable. Su delimitación se realiza a partir de los estudios de medio físico

y de la aplicación de los criterios de delimitación de suelo, indicados en el Capítulo 4º anterior.

5.1.1.- SUELO URBANO.

Integran el denominado Suelo Urbano, el conjunto de terrenos del término municipal ya clasificados como tales, por disfrutar de acceso peatonal y rodado y de instalaciones municipales generales de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en estado de servicio o con las debidas condiciones de situación y proximidad, como para que dispongan de ellos con en condiciones suficientemente económicas. También se incluyen es esta clase de suelo, los terrenos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en, al menos, dos terceras partes de su superficie. Por último también las áreas de nueva delimitación como tal incluidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias, constituidas por las reservas de suelo realizadas para posibilitar el desarrollo urbano de los próximos ocho años, ajustado según el ritmo de construcción del último período equivalente. El Suelo Urbano se encuentra delimitado en los planos nº P.1a y P.1b, de los incluidos en el presente documento de revisión del planeamiento municipal.

Las redes de servicios indicadas en el párrafo anterior, deberán cumplir con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización, incluidas en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas contenidas en esta revisión de Normas Subsidiarias, y encontrarse en condiciones de prestar un adecuado servicio, por estar suficientemente dimensionados y mantenidos.

En las áreas clasificadas como Suelo Urbano, se han adoptado las siguientes determinaciones :

* El ámbito territorial del Suelo Urbano se incrementa, con relación al perímetro delimitado en las Normas Subsidiarias que se revisan, recogiendo en él las actuaciones anteriormente previstas que ya se han desarrollado totalmente o, que en estos momentos, se encuentran en vías de ejecución y remate.

* Además, se delimitan un total de 24 Unidades de Ejecución, según se refleja en los planos de gestión que se incluyen en esta revisión de Normas Subsidiarias, algunas de las cuales ya tenían tal condición en el planeamiento que se revisa. Estas unidades de ejecución no desarrolladas que se mantienen,

son necesarias al objeto de procurar una continuidad en el desarrollo del núcleo urbanizado. No obstante lo anterior, su nomenclatura sufre variación a fin de uniformizarla con las unidades de nueva delimitación.

* Dentro de estos espacios incluidos en el ámbito del Suelo Urbano se establecen distintas calificaciones, objeto de su correspondiente Ordenanza específica de aplicación, tal y como se expresa en los planos de ordenación que se forman parte del presente documento de revisión. La ordenación se organiza en función de un viario jerarquizado, que desarrolla y completa las vías actuales hasta el límite del Suelo Urbano previsto.

* Se suprime el uso mixto en todo el término municipal, al objeto de potenciar el desarrollo del polígono industrial ubicado en el Sector de Suelo apto para Urbanizar 04, y evitar las molesias que supone el tener industria de todo ordenen el mismo centro del casco urbano, con penetración de tráfico pesado en el mismo.

* El uso característico de la casi totalidad de las Unidades de Ejecución propuestas es el residencial, a excepción de la Unidad 24 que se destinará a Equipamiento comunitario y de la 22 en la que se autoriza exclusivamente el uso actual de almacenamiento y venta de productos hortofrutícolas. En estos dos casos, los citados usos no residenciales se extenderán a la totalidad de su ámbito territorial. Las tipologías adoptadas podrán ser adosadas, apareadas o aisladas, pero con un máximo de dos alturas de edificación sobre rasante en todo el municipio, tenga aquella carácter unifamiliar o multifamiliar, estando reflejadas para cada unidad de ejecución las posibles, dentro de estas, en su correspondiente Ficha de Desarrollo.

* Al objeto de adecuar la oferta de suelo apto para la edificación a la demanda realmente existente, se modifican las condiciones de parcelación en algunas de las unidades de ejecución, ya contempladas en las Normas Subsidiarias que ahora se revisan. En efecto, la experiencia ha demostrado que, en todo el periodo de vigencia de la normativa revisada, se ha edificado una sola parcela de 1.000 m^2. de superficie, resultando un producto inabordable para los residentes habituales en el municipio y sin ningún atractivo para destinarlo a se-

gunda residencia. En estas condiciones, se disminuye el tamaño de la parcela mínima, al objeto de conseguir el desarrollo de estas zonas, abocadas, en otro caso, a permanecer indefinidamente tal y como se encuentran en estos momentos, es decir, a no desarrollarse.

* La nueva delimitación del Suelo Urbano supone una capacidad total de 879 nuevas viviendas, además de las que se podrán adificar en las parcelas vacantes, distribuidas de la siguiente forma :
  - En suelo vacante en las áreas ya calificadas por la normativa que se revisa, se dispone aún de capacidad para la edificación de 225 viviendas. En la cifra anterior no se incluyen las posibles viviendas derivadas de la conversión de las zonas con ordenanza mixta a residenciales, puesto que no se puede asegurar que sus actuales propietarios dejen de ejercer la actividad que ahora en ellas desarrollan. Además existen 7 parcelas a destinar a uso industrial, que no se han edificado, pero que tampoco se podrán destinar ya a este uso, dado que ha sido modificado.
  - En zonas destinadas a uso residencial unifamiliar, a construir sobre unidades de ejecución de nueva creación, se podrán edificar hasta un máximo de 376 viviendas, según la delimitación y asignación de densidad realizada para cada una de ellas.
  - Por incremento de viviendas derivado de la modificación de las condiciones de parcelación, realizada sobre áreas ya calificadas en el ordenamiento que se revisa, se deriva la posibilidad de edificar otras 75 viviendas.

* En el casco urbano se delimita una zona de protección del patrimonio construido y se elabora un "Catálogo de Bienes a Proteger", complementario de la documentación incluida en la presente revisión de Normas Subsidiarias, para recoger y regular la protección a someter a los elementos arquitectónicos valiosos, estableciéndose para ellos cuatro niveles en las exigencias de dicha protección.

* Se mantiene y remata la trama urbana consolidada, eliminando alguno de los fondos de saco existentes que dificultan sobremanera el tráfico rodado, pero también el peatonal.

* En las zonas contiguas al casco antiguo, por donde se desarrollará su ensanche, se organizan manzanas conservando la

estructura ya existente, y ordenando la edificación con tipologías de transición entre la manzana cerrada típica del casco y las edificaciones aisladas que se puedan proyectar en la periferia.

5.1.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En el Suelo apto para Urbanizar se delimitan cinco Sectores de Planeamiento como unidades básicas y, en este caso indivisibles, de ejecución y desarrollo. Tres de ellos se encuentran situados a los mismos bordes del área urbanizada en la actualidad y dos en los asentamientos predominantemente de segunda residencia, situados en el límite nor-este y sur-oeste respectivamente del término municipal. Para cada Sector de Suelo apto para Urbanizar aquí delimitados, se establecen los criterios y características particulares con que deben redactarse los necesarios Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, cuya redacción habrá de ser previa a su desarrollo. El Suelo apto para Urbanizar se encuentra delimitado en los planos nº **P.1**a y P.1b, de los incluidos en el presente documento de revisión del planeamiento municipal.

Los Sectores delimitados no disponen de una elevada extensión superficial, pero si suficiente para poderlos desarrollar en adecuadas condiciones de equidistribución de beneficios y cargas. La experiencia del municipio ha demostrado sobradamente a lo largo de los últimos años, que actuaciones con superior extensión no tienen ninguna posibilidad de resultar desarrolladas, a pesar de encontrarse con calificación para ello, debido a la los hábitos y peculiar idiosincrasia de los residentes en la zona.

A estos nuevos Sectores delimitados de les ha dotado de las siguientes características :

* **Sector 01**, denominado "El Cristo", con uso característico residencial, situado al norte del área urbanizada que constituye el Suelo Urbano, con una capacidad para 103 viviendas unifamiliares y con una extensión superficial de 40.299 metros cuadrados.

* **Sector 02**, denominado "La Florida", al que también se le dota un uso característico residencial, está situado al norte del área urbanizada e inmediatamente al sur-este del anterior, con el cual limita, con una capacidad para 80 viviendas unifamiliares y con una extensión superficial de 36.100 metros cuadrados.

* **Sector 03**, denominado "Los Palomares", al que se le asigna un uso característico industrial y de almacenamiento, está situado al oeste del área urbanizada, con una capacidad para albergar un máximo de 78 parcelas a destinar a los usos indicados y con una extensión superficial de 65.084 metros cuadrados. Para el desarrollo de este Sector, de la misma manera que para los restantes, se prevé la Compensación como Sistema de Actuación, pero si no se produjera su desarrollo en un tiempo razonable, el Ayuntamiento tramitaría la correspondiente modificación de estas Normas Subsidiarias, al objeto de adoptar un Sistema de Expropiación, dado el muy elevado interés manifestado por la Corporación Municipal, en la consecución y desarrollo de suelo destinados a estos usos característicos.

A este efecto, se ha de precisar que la presente revisión de Normas Subsidiarias, descalifica los terreno del denominado Sector "Camino del Molino" que tenía una superficie total de 108.760 m^2 con usos residencial, mixto e industrial, predominantemente este último, y ello por dos motivos: En primer lugar, gran parte del ámbito territorial del mismo, resulta ubicado en una vertiente distinta a la drenada por el alcantarillado general existente, de manera que su desarrollo exigiría la construcción de un nuevo emisario general, con un elevado costo de ejecución. En segundo lugar, su superficie resulta excesiva para la potencialidad real de la demanda en estos usos. En estas condiciones, se califica dentro del Suelo Urbano, para uso característico residencial y pormenorizado unifamiliar, la porción del antiguo Sector "Camino del Molino" que se encuentra en la vertiente con posibilidad de drenaje y se descalifica el resto, dando como balance una disminución de suelo clasificado 65.682 m^2.

* **Sector 04**, denominado "San Francisco de Meredo", al que se le dota de un uso característico residencial, está situado al oeste del término municipal, en el borde del mismo por esa orientación. Tiene una capacidad para 144 viviendas unifamiliares y con una extensión superficial de 361.800 metros cuadrados. Se trata de una unidad de ejección ya delimitada, y con idénticos límites territoriales, en la normativa de planeamiento que ahora se revisa.

Los terrenos que constituyen este Sector, han sido incluidos dentro de esta clase de Suelo apto para Urbanizar, en función de que en la actualidad pertenecen a un nuevo propietario, dispuesto a garantizar su desarrollo en las condicio-

nes contenidas en la correspondiente Ficha de Desarrollo, que se incluye en el presente documento de revisión de Normas Subsidiarias. Previamente a la aprobación de los documentos de ordenación parcial en este ámbito, será condición indispensable que el promotor de la actuación haya asegurado, de manera fehaciente y documentada, la consecución de agua potable en cantidad y calidad suficientes para la actuación que se propone realizar y la recogida y adecuada depuración de las aguas residuales que se presenten en la actuación.

* **Sector 05**, denominado "Las Hoyas", al que también se le dota un uso característico residencial, está situado al sur-oeste del área urbanizada, con una capacidad para la edificación de 120 viviendas unifamiliares con tipología aislada y con una extensión superficial de 547.710 metros cuadrados, una vez deducida su zona norte, en función de los acuerdos establecidos con la Comunidad de Madrid, para posibilitar la legalización y desarrollo de esta urbanización, catalogada de ilegal en sus orígenes. En realidad no se trata, por lo tanto, de una unidad de ejecución de nueva delimitación, puesto que de alguna manera ya se contemplaba en la normativa de planeamiento que ahora se revisa.

La nueva delimitación de unidades de ejecución realizada en el Suelo apto para Urbanizar, con uso característico residencial, supone la posibilidad de implantación en su conjunto de un total de 879 nuevas viviendas, además de las ya citadas 78 parcelas destinadas para usos industriales y de almacenamiento, a ubicar en el denominado Sector 03 de los de nueva creación.

5.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

Se clasifican como Suelo no Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, naturalístico, paisajístico, edafológico, forestal o agrario, o por no se estrictamente necesarios para usos urbanos, son preservados del desarrollo urbano por esta revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento. Está constituido por los terrenos correspondientes al resto del término municipal, que no ha sido incluido en las clasificaciones del suelo anteriores, encontrándose delimitados en los planos nº P.1a y P.1b de los incluidos en el presente documento de revisión del planeamiento municipal. Ya se ha indicado anteriormente que la totalidad del término municipal de Villa del Prado, se encuentra recogido dentro de la Zona

de Especial Protección para las Aves (ZEPA), por lo que en ningún caso se presenta el denominado Suelo no Urbanizable Común.

Se deberán adoptar las medidas que sean necesarias, al objeto de evitar la degradación o transformación de los ámbitos sujetos a esta clasificación, a facilitar su regeneración en general y especialmente en las zonas en donde ha resultado alterado por actuaciones no permitidas o acordes con su naturaleza, a potenciar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo y a evitar que obtengan otro destino que el rústico que caracteriza a sus terrenos.

En el Suelo no Urbanizable se distinguen efectivamente dos primeras Categorías, Suelo no Urbanizable Protegido (definido en los planos de clasificación del suelo con las siglas SNU) y Suelo no Urbanizable de Especial Protección (definido en los planos de clasificación del suelo con las siglas SNUEP), según las exigencias y el rigor con que se ha de asegurar su preservación. De esta forma, se pretende proteger de manera específica el alto valor potencial de algunas de las áreas del término municipal, cuya ocupación con instalaciones o usos inadecuados, podría tener una repercusión altamente negativa sobre su medio físico, de elevada calidad ambiental o sobre la potencialidad productiva agropecuaria o forestal de estos ámbitos del término municipal.

En todos los casos se prohíbe cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico, así como cualquier cambio de uso que pueda modificar de alguna manera su estado actual. Cualquier actuación que se quiera establecer en esta clase de suelo, se ajustará a las medidas dictadas en el título II de la Ley 4/1.984, de 10 de febrero de 1.984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, de la Comunidad de Madrid.

Las distintas ocupaciones de suelo que se han desarrollado hasta la fecha sobre estos terrenos y que son incompatibles con su utilización para los usos agopecuarios indicados, se declararán como fuera de ordenación.

5.2.- EQUIPAMIENTOS.

En el casco urbano de Villa del Prado existe en la actualidad, un cierto déficit de espacios libres y destinados a equipamientos, por lo que se verán incrementados los ya existentes, bien sea, en algún caso, aumentando la superficie de alguno de ellos bien creando nuevas zonas destinadas a estos fines.

En particular, se aumenta considerablemente la extensión de la zona de equipamiento existente al sur del casco antiguo, dada la creciente demanda que para ello se produce en este área del municipio, como consecuencia de la densidad de edificación allí presente y la prevista, debido a la calificación de suelo contemplada en esta revisión de Normas Subsidiarias y, sobre todo, por la ubicación en este espacio urbano de los colegios públicos del municipio.

En este mismo área de terreno, y anejo a la ocupada por las aulas de Educación General Básica existentes, se reserva un espacio para alojar el nuevo Instituto de Enseñanza Media, cuya construcción ya está comprometida por la Administración Autonómica.

Además se crea una doble zona de equipamiento municipal, a ambas márgenes de la carretera provincial M-507, al norte del casco urbano, al objeto de implantar ahí una estación centralizada de autobuses, que evite la penetración de los mismos en el casco antiguo, dada la muy reducida anchura de la mayor parte de sus viales existentes y lo tortuoso que, en general, es su trazado.

Los espacios libres de uso público, zonas verdes, se verán incrementados como consecuencia del desarrollo del nuevo suelo calificado, tanto en Suelo Urbano como apto para Urbanizar, tal y como se pone de manifiesto en el cuadro resumen de superficies, que se incluye al final del presente Capítulo.

5.3.- INFRAESTRUCTURAS.

La periferia se estructura mediante un anillo viario, diseñado con amplias aceras en relación con el resto de las existentes en el municipio. En aquellas que su anchura lo permite, de acuerdo con las condiciones expresadas en la normativa urbanística que se incluye en la presente revisión de Normas Subsidiarias, se realizarán alcorques y plantará el arbolado correspondiente. El anillo esta formado por el Camino a la Vega, continuado por el vial principal de nuevo trazado que discurre por el borde este del suelo urbanizado y el situado al norte y oeste, a través del perímetro exterior de las nuevas Unidades de Ejecución numeradas del 14 a 21 y de los nuevos Sectores 01 y 02, cerrando en la carretera provincial M-507. El anillo se prolonga a través del Sector 03, el nuevo polígono industrial y ahí, por el momento, finaliza. En consecuencia, a falta del cierre sur del mismo, se conseguirá una vía perimetral, de la mayor importancia relativa dentro de la jerarquización viaria establecida.

Apoyándose en este anillo se desarrolla la trama viaria secundaria y se ordenan las distintas zonas de edificación aislada, que constituyen el ensanche del casco urbano.

A su vez, se reafirma la condición de vial primario de penetración hacia el casco urbano, desde la carretera comarcal, que debe recaer sobre la vía que discurre entre las nuevas Unidades de Ejecución 2 y 3. De esta manera se habilita un amplio acceso al centro del casco, sin necesidad de continuar por la carretera hasta zonas con mas densidad de edificación y circulación, además de carecer de un acceso debidamente regulado para el tráfico, en especial para los giros hacia la izquierda. Con la glorieta de nueva implantación en la carretera, en el arranque de este vial, se podrán producir todos los movimientos en unas adecuadas condiciones de claridad y seguridad.

La glorieta citada anteriormente, junto con la proyectada en el acceso al Sector 03, polígono industrial, delimitarán de una manera muy clara, el tramo de carretera provincial que constituirá la futura travesía del municipio, fijando la atención del conductor y provocando una obligada y notable disminución de la velocidad de los vehículos.

Entre las obras de infraestructuras necesarias en el futuro, destacan, entre otras, la revisión y renovación de la red de distribución de agua potable, la terminación de la red municipal general de alcantarillado, la pavimentación y, en su caso, plantación de árboles en el viario necesario para rematar la trama existente, y el desarrollo de todos los servicios a las nuevas zonas delimitadas con la consideración de Suelo Urbano o Suelo apto para Urbanizar. Además se deberá completar la prolongación de los dos emisarios generales existentes, hasta conectar y desaguar con la nueva estación de depuración, y ésta misma, ya que los desagües actuales pueden contaminar los acuíferos al Sur y Este del pueblo, en las que se ubican zonas de alta potencialidad agrícola.

Los efluentes ya depurados podrían servir para regar las zonas de huerta situadas al sur del Casco Urbano, realizando una inversión relativamente reducida para la implantación de una red de acequias con esta finalidad.

A continuación se incluyen unos cuadros que resumen las unidades de ejecución de nueva delimitación, tanto en Suelo Urbano como apto para Urbanizar, alguna de las cuales, tal y como ya se ha indicado con anterioridad, coinciden total o parcialmente con otras que ya disponían de esta condición.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO								
Nº UNIDAD DE EJECUCION	**USO CARACTERISTICO ----**	**SUPERFICIE USO CARACTERISTICO (M2.)**	**ESPACIOS LIBRES (M2.)**	**EQUIPAMIENTO ---- (M2.)**	**RED VIARIA (M2.)**	**SUPERFICIE TOTAL (M2.)**	**NUMERO° DE VIVIENDAS**	**NUMERO DE PARCELAS**
UE-1	RESIDENCIAL	9.331,00	1.449,00	----------	4.000,00	14.780,00	31	---
UE-2	RESIDENCIAL	7.815,00	1.214,00	----------	4.875,00	13.904,00	26	---
UE-3	RESIDENCIAL	7.142,00	969,00	----------	4.868,00	12.979,00	23	---
UE-4a	RESIDENCIAL	12.867,00	2.188,00	----------	6.804,00	21.859,00	42	---
UE-4b	RESIDENCIAL	3.977,00	1.701,00	----------	2.200,00	7.878,00	13	---
UE-5	RESIDENCIAL	8.433,00	2.323,00	----------	838,00	11.594,00	16	---
UE-6	RESIDENCIAL	12.679,00	1.188,00	----------	3.494,00	17.361,00	25	---
UE-7	RESIDENCIAL	9.638,00	1.381,00	----------	2.788,00	13.807,00	64	---
UE-8	RESIDENCIAL	5.801,00	1.414,00	----------	2.331,00	9.546,00	38	---
UE-9	RESIDENCIAL	11.668,00	2.544,00	1.788,00	4.937,00	20.937,00	77	---
UE-10	RESIDENCIAL	13.059,00	----------	6.821,00	6.001,00	25.881,00	87	---
UE-11	RESIDENCIAL	9.261,00	6.333,00	----------	1.495,00	17.089,00	37	---
UE-12	RESIDENCIAL	4.319,00	529,00	3.697,00	3.084,00	11.629,00	28	---
UE-13	RESIDENCIAL	8.563,00	622,00	----------	4.719,00	13.904,00	57	---
UE-14	RESIDENCIAL	15.598,00	6.420,00	----------	6.370,00	28.388,00	31	---
UE-15	RESIDENCIAL	11.402,00	7.856,00	----------	5.706,00	24.964,00	22	---
UE-16	RESIDENCIAL	22.407,00	1.757,00	----------	8.295,00	32.459,00	44	---
UE-17	RESIDENCIAL	15.933,00	727,00	----------	5.585,00	22.245,00	31	---
UE-18	RESIDENCIAL	10.598,00	----------	----------	5.117,00	15.715,00	21	---
UE-19	RESIDENCIAL	6.829,00	----------	----------	2.576,00	9.405,00	13	---
UE-20	RESIDENCIAL	1.799,00	390,00	----------	372,00	2.561,00	3	---
UE-21	RESIDENCIAL	4.188,00	480,00	----------	1.980,00	6.648,00	8	---
UE-22	ALMACEN	14.320,00	2.650,00	----------	800,00	17.770,00	---	(1)
UE-23	RESIDENCIAL	12.087,00	1.384,00	----------	----------	13.471,00	24	---
UE-24	EQUIPAMIENTO	----------	79.675,00	70.107,00	4.635,00	154.417,00	---	(1)
SUMA TOTAL		**239.714,00**	**125.194,00**	**82.413,00**	**93.870,00**	**541.191,00**	**761**	**(2)**

(Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) - COMUNIDAD DE MADRID

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Nº UNIDAD DE EJECUCION	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE USO CARACTERISTICO (M2.)	ESPACIOS LIBRES (M2.)	EQUIPAMIENTO .... (M2.)	RED VIARIA (M2.)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE PARCELAS
S-1	RESIDENCIAL	25.920,00	4.030,00	1.290,00	9.059,00	40.299,00	103	
S-2	RESIDENCIAL	19.705,00	7.105,00	1.156,00	7.429,00	35.395,00	78	
S-3	INDUSTRIAL	39.524,00	6.572,00	2.630,00	16.994,00	65.720,00	---	(79)
S-4	RESIDENCIAL	94.750,00	217.080,00	27.300,00	22.670,00	361.800,00	144	
S-5	RESIDENCIAL	343.250,00	69.230,00	108.600,00	26.630,00	547.710,00	120	
SUMA TOTAL		523.149,00	304.017,00	140.976,00	82.782,00	1.050.924,00	445	(79)

17 DIC. 1997

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

Nº UNIDAD DE EJECUCION	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE USO CARACTERISTICO (M2.)	ESPACIOS LIBRES (M2.)	EQUIPAMIENTO .... (M2.)	RED VIARIA (M2.)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE PARCELAS
SUMA USO RESIDENCIAL		709.019,00	340.314,00	150.652,00	154.223,00	1.354.208,00	1.206	---
SUMA USO EQUIPAMIENTO		----------	79.675,00	70.107,00	4.635,00	154.417,00	---	(1)
SUMA USO INDUSTRIAL		39.524,00	6.572,00	2.630,00	16.994,00	65.720,00	---	(79)
SUMA USO ALMACEN		14.320,00	2.650,00	----------	800,00	17.770,00	---	(1)
TOTAL UNIDADES DE EJECUCION		762.863,00	429.211,00	223.389,00	176.652,00	1.592.115,00	1.206	(81)

CAPITULO 6º

TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA

CAPITULO 6º.- TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA

6.1.- INFORME DE SUGERENCIAS

6.1.1.- INTRODUCCION.

Dentro de la tramitación general de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Villa del Prado, como adecuación y mejora del instrumento de planeamiento existente hoy en el municipio, se ha cumplido con el trámite reglamentario de ofrecer a la información pública general el denominado Avance de Planeamiento de las mismas, redactado como primer documento formal de dicha revisión Normas Subsidiarias.

En efecto, el período de exposición al público del Documento de Avance de Planeamiento, se establece dentro del marco legal que determina el Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo indicado en el Artículo 103 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, y en el Artículo 115 del citado Reglamento de Planeamiento que desarrolla los preceptos del anterior cuerpo legal. En consecuencia, el Ayuntamiento de Villa del Prado, en sesión ordinaria de Pleno celebrada el día 25 de noviembre de 1.994, aprobó el documento de Avance de Planeamiento de la revisión de Normas Subsidiarias en curso y acordó la exposición al público del mismo, abriéndose el período de exposición pública, por el plazo de treinta días, con la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 286 (pág. 66) de fecha 2 de diciembre de 1.994 y en el diario "El Mundo" del día 3 del mismo mes y año, dando con ello cumplimiento a lo establecido en las citadas disposiciones legales.

De acuerdo con lo anterior, el período de exposición al público quedó oficialmente terminado el día 3 de enero de 1.995, una vez transcurrido el plazo precitado a contar desde la última de las fechas, en que se produjeron las publicaciones indicadas.

En lo que sigue se realiza una exposición de las sugerencias o alternativas de planeamiento, al incluido en la presente revisión de Normas Subsidiarias, presentadas durante el citado período de exposición al público del Documento de Avance de Planeamiento. Además, el Ayuntamiento ha considerado la incorporación al conjunto de sugerencias, de varias que se han recibido en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento (en realidad la mayor parte ellas), en fecha posterior al cierre legal del período de informa-

ción pública, incluso de dos de ellas que se han presentado con un retraso de seis meses con relación al plazo legal establecido.

Mas adelante, y como respuesta a las distintas sugerencias presentadas, se realiza el correspondiente informe individualizado de cada una de ellas, recogiendo los extremos de carácter técnico que, si así lo estima el órgano de la Administración actuante y competente para la adopción de los diferentes acuerdos, en este caso el Ayuntamiento de Villa del Prado, motivan la estimación o no de las sugerencias y otras alternativas de planeamiento formuladas.

Como consecuencia de este trámite, necesariamente se ha de conseguir un perfeccionamiento del instrumento de planeamiento municipal en redacción, la revisión de sus Normas Subsidiarias, al recoger en el mismo los extremos de las citadas sugerencias que se consideran estimables, con modificación de los correspondientes documentos integrantes del Avance de Planeamiento, que puedan quedar afectados.

Paralelamente a este proceso reglamentario de participación pública, en el desarrollo de la redacción de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento para el municipio, y a través de distintas reuniones de trabajo habidas entre la Corporación municipal y el equipo redactor, se han adoptado diferentes criterios en relación con las determinaciones previamente establecidas en el Documento de Avance de Planeamiento, al objeto de acordar y fijar criterios definitivos. Como consecuencia de lo anterior se fue consolidando y determinado la estrategia y modelo de desarrollo para el crecimiento del núcleo urbano de Villa del Prado que, en consonancia, fue recogido en el siguiente documento de tramitación, el redactado para someterse a la aprobación inicial de la presente revisión de Normas Subsidiarias, quedando este extremo suficientemente justificado en su Memoria de Ordenación. En función de estas decisiones sobre el modelo final se redacta la presente propuesta de resolución de las Sugerencias recibidas.

6.1.2.- RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

Durante el período de exposición al público del Documento de Avance de Planeamiento, primero formal de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, se han presentado un total de ocho (8) sugerencias a considerar como tales, contando incluso las seis presentadas fuera del plazo legal establecido. En efecto, las dos únicas sugerencias presentadas en forma y plazo han sido las denominadas nº 1 y nº 2, llegando el resto al Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado entre los días 4 de enero y 20 de febrero de 1.995 e incluso, las designadas

con los números 7 y 8, a cargo de una misma persona física, han sido presentadas el 2 de junio de 1.995, es decir seis meses después de haber finalizado el plazo oficial para ello, pero el Ayuntamiento ha considerado procedente incorporarlas al paquete de sugerencias, por la repercusión que en el desarrollo del documento de revisión de Normas Subsidiarias pudieran tener y en aras a tomar en consideración todas las propuestas recibidas. En resumen, dos de ellas se han presentado dentro del plazo reglamentario fijado en el acuerdo municipal, mencionado en el epígrafe anterior, y las seis restantes fuera de él.

La totalidad de estos escritos contemplando sugerencias o alternativas relativas a modificaciones al ordenamiento propuesto, han sido presentadas en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado, como órgano urbanístico que tramita el expediente de revisión de Normas Subsidiarias en curso, y a quien, en última instancia le corresponde resolver.

Todas se han presentado por particulares, si bien una de ellas lo ha sido en nombre de una sociedad mercantil y otra en nombre del Obispado de Getafe (Madrid), sin perjuicio de que el Ayuntamiento, como órgano redactor de la presente revisión de Normas Subsidiarias, ha adoptado directamente decisiones que han afectado a la configuración del modelo de desarrollo urbano del municipio, al amparo de la realidad existente y considerando las sugerencias presentadas.

A efectos de proceder a la identificación dentro del presente documento, para su posterior informe, se ha asignado a cada escrito un número identificativo del 1 a 8, asignándolos en el mismo orden en que se ha producido su presentación en el Registro de la respectiva sugerencia. En concreto, los escritos formalmente presentados ante el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado, son los que se enumeran a continuación :

Nº escrito	**Alegante**	**Fecha de presentación**	**Propuesta**
1.-	D. Luis Miguel Motta de la Rica, en representación del Obispado de Getafe (Madrid).	29-12-1.994	Estimada
2.-	D. Agustín Gañán García.	29-12-1.994	Estimada
3.-	D. Angel Saura Hernández, en representación de JOSUR, S.A.	04-01-1.995	Desestimada
4.-	Dª. Concepción Garrido Colino.	09-01-1.995	Desestimada
5.-	D. Pedro Manuel Ranz Lapeña.	21-01-1.995	Estimada
6.-	D. Juan Castro Herrero.	20-02-1.995	Desestimada

7.- D. Francisco García Solana. 02-06-1.995 Desestimada
8.- D. Francisco García Solana. 02-06-1.995 Desestimada

Al margen de los anteriores escritos, presentados en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado, no se ha registrado ninguna sugerencia mas en otros órganos de la Administración o, al menos, no se tiene constancia de que ello se haya producido.

Todos los escritos de sugerencias y alternativas de planeamiento presentados, se refieren a determinaciones particulares y puntuales de ordenación, si bien el contenido de cuatro de ellos afectan al modelo de desarrollo propuesto, en especial la sugerencia identificada con el nº 3. Las otras cuatro propuestas recibidas no afectan a la ordenación del modelo urbano expresado en el Documento de Avance de la presente revisión de Normas Subsidiarias, sean o no estimadas total o parcialmente.

De los ocho escritos presentados, uno se refiere a suelo clasificado como no Urbanizable y otro a suelo incluido en una de las Unidades de Ejecución de antigua delimitación, mientras que el resto se refieren a espacios ubicados en Suelo Urbano consolidado.

Cinco de las ocho sugerencias recibidas se proponen para su desestimación, por no ser coherentes con la ordenación propuesta o no aportar especiales motivos de mejora sobre lo proyectado, y las tres restantes para su estimación, por considerar oportuno su contenido y no ocasionar modificaciones señalables al modelo de desarrollo propuesto, no afectar a cuestiones verdaderamente estructurales, ni alterar las condiciones existentes o contempladas en los predios colindantes.

Como consecuencia de lo anteriormente indicado se puede decir que, del conjunto de sugerencias y alternativas de planeamiento presentadas y tras pasar el Documento de Avance de Planeamiento de la presente revisión de Normas Subsidiarias el trámite de exposición pública, no procede alteración sustancial alguna en el modelo de desarrollo del municipio previsto por la vigente revisión de Normas Subsidiarias del municipio, determinándose la alternativa de crecimiento propuesta como la más cualificada y procediendo, por ello, a su consolidación para someterla a la preceptiva Aprobación Inicial.

6.1.3.- SUGERENCIAS RECIBIDAS E INFORMES PARTICULARIZADOS.

En este epígrafe se incluye copia de los originales de cada una de las sugerencias o alternativas de planeamiento presentadas, en fecha o no, en el Registro del Ayuntamiento de Villa del Prado, seguido de su correspondiente informe particularizado, previo estudio de la sugerencia contemplando

la circunstancias que concurren en cada caso, redactado de común acuerdo con el Ayuntamiento de Villa del Prado y en donde se propone la resolución de cada una de las propuestas, si bien a la vista de la puntualidad de las mismas, no afectan a la ordenación del modelo urbano de Villa del Prado efectuada, ni aún las propuestas para su estimación total y parcial.

SUGERENCIA Nº 1.-

Alegante: D. Luis Miguel Motta de la Rica, en representación del Obispado de Getafe (Madrid).
Fecha de presentación: 29 de diciembre de 1.994.
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 680.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido, considera que el vial de nueva apertura al que se refiere, ocasiona un perjuicio en el futuro aprovechamiento lucrativo de la parcela de terreno en cuestión, resultando que su ámbito no podría ser aprovechado en la medida que posibilitan los parámetros edificatorios incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, para la zona de Ordenanza en que se encuentra ubicada la parcela.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

La alternativa que se ofrece al desarrollo y trazado en planta del vial de nueva apertura que da origen a la sugerencia, no motiva alteración en las condiciones de aprovechamiento de los predios colindantes, no altera el ordenamiento previsto y no modifica la estructura ni el modelo urbano propuesto en la zona.

La modificación propuesta en el trazado del referido vial no afecta a sus puntos de origen y final, limitándose a una leve modificación en su alineación, derivada de la introducción de un diámetro inferior al inicialmente previsto, en la curva que conforma el desarrollo del vial.

En última instancia, el costo de ejecución del repetido vial, coincide sensiblemente con el correspondiente al trazado inicialmente propuesto, posibilitando en la misma medida la implantación de los servicios de infraestructura a ubicar en él.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **estimación** de la alegación presentada.

SUGERENCIA Nº 2.-

Alegante: D. Agustín Gañán García.
Fecha de presentación: 29 de diciembre de 1.994.
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 679.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

En realidad el escrito anteriormente incluido no contiene sugerencia alguna, sino que resulta un documento complementario de la anterior sugerencia, identificada con el nº 1, al contemplar su conformidad al cambio que en ésta última se propone en relación con el trazado del viario que la da origen. En efecto, D. Agustín Gañán García presenta el escrito en su condición de propietario de terrenos afectados por lo indicado en la citada sugerencia nº 1, de forma que facilita la estimación de ella.

El escrito alude a que el propietario que lo presenta, da su conformidad a la variación propuesta en el trazado del vial de nueva apertura, indicado en el escrito de la sugerencia nº 1 y que motiva su presentación, en relación con el inicialmente previsto en el Documento de Avance de la presente revisión de normas Subsidiarias.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

En estas condiciones, son válidas la totalidad de las consideraciones contenidas en el Informe a la sugerencia nº 1 anterior, por lo que se incorporan a la presente.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **estimación** de la alegación presentada.

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes - COMUNIDAD DE MADRID

SUGERENCIA Nº 3.-

Alegante: D. Angel Saura Hernández, en representación de JOSUR, S.A.
Fecha de presentación: 04 de enero de 1.995
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 1.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido solicita, en esencia, la clasificación como Suelo apto para Urbanizar, de un lote de terreno de aproximadamente 160 Ha. de extensión superficial que, en el Documento de Avance de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se contempla como no Urbanizable.

El terreno en cuestión se encuentra ubicado en la margen derecha de la carretera provincial M-507, de Navalcarnero a la M-501 por Villa del Prado, desde su Pk. 26,150 al 26,640. El escrito alude a la oportunidad y conveniencia de dicha clasificación, que posibilitaría la edificación de un total de 1.044 viviendas en tipología unifamiliar, sujetas a la Zona de Ordenanza 02 en grado 6º, es decir en parcelas de 1.000 m^2.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

Es criterio firme de los órganos competentes de la Consejería de Obras Públicas, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, que el desarrollo propiciado por la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, sea tal que el crecimiento de nuevas viviendas que supone, no sea superior a la cifra que resulta de triplicar el número de viviendas desarrolladas u ocupadas durante los últimos ocho años en el municipio.

En estas condiciones, y en caso de aceptarse la denominada sugerencia nº 3 en informe, la creación de suelo apto para la edificación de 1.044 nuevas viviendas que ello supondría, agotaría la práctica totalidad del desarrollo que es posible incluir en la presente revisión de Normas Subsidiarias, hecho que evidentemente no tendría sentido alguno y ello por múltiples motivos, entre los que podrían destacar los que a continuación se indican :

* En primer lugar, la experiencia de los últimos años ha puesto de manifiesto, que parcelas con un tamaño como el que se propone en la sugerencia, no se corresponden en absoluto a

la demanda de suelo que realmente se ha producido en el municipio.

* Los costos de la urbanización necesaria para hacer posible la actuación, con la nueva implantación de la totalidad de los servicios de infraestructura necesarios, en caso de que no hagan inviable su desarrollo, al menos la desaconsejan.
* Las parcelas que se proponen en la sugerencia no se adecuan a las necesidades de los residentes habituales del municipio, destinatarios en primera instancia de los beneficios que el nuevo ordenamiento propuesto ha de proporcionar. Su precio, derivado de su elevada dimensión y del muy alto costo de urbanización, no resultaría accesible a la mayor parte de estos residentes, además que su ubicación relativa no presenta ningún atractivo para ellos.
* La aceptación de la actuación solicitada en la sugerencia, llevaría implícita la anulación de clasificación de la práctica totalidad del resto del suelo, apto para la edificación, contemplado en la vigente revisión de Normas Subsidiarias, incluso obligando a la desclasificación de extensas áreas ubicadas dentro de terrenos incluidos en Suelo Urbano, que, en cualquier caso, son mucho mas adecuadas para recibir la edificación que las contenidas en la sugerencia en informe.

Al margen de lo anterior el ámbito territorial en el que se desarrollaría la actuación propuesta en la sugerencia, se encuentra ubicado en terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable y sometidos, en toda su extensión, a dos niveles de protección especial. En efecto, la totalidad de los terrenos afectados se encuentran dentro de Suelo no Urbanizable Protegido, en Clase I, como corresponde a ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves), que abarca a todo el ámbito clasificado como Suelo no Urbanizable en el municipio de Villa del Prado. Además, los terrenos afectados penetran en mayor o menor extensión, en ámbitos clasificados como Suelo no Urbanizable Protegido de Clase IV (por sus especial interés agropecuario extensivo), Clase II, (por sus especiales valores forestales), o de Clase III (por sus especiales valores naturales y paisajísticos), y ello en este mismo orden respectivo según se avanza de sur a norte en los terrenos afectados.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la sugerencia presentada.

SUGERENCIA Nº 4.-

Alegante: Dª. Concepción Garrido Colino.
Fecha de presentación: 09 de enero de 1.995
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 15.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido solicita, en esencia, adaptar la calificación de la denominada Unidad de Ejecución UA-23, a la existente en los terrenos del entorno que se encuentran sometidos a la Zona de Ordenanza 02, residencial unifamiliar, en lugar de la asignada que es la 04, equipamiento. En otro caso la propietaria afectada se considera agraviada por el tratamiento arbitrario y desproporcionado a que se ve sometida, en relación con la calificación urbanística de los terrenos del entorno, constituidos por la urbanización "El Encinar del Alberche", hasta el punto de que la situación propuesta puede impedir la ejecución de la actuación.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

El ámbito territorial que constituye la nueva Unidad de Ejecución denominada UE-23, en informe, coincide con total precisión con la delimitación de la misma contenida en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, bajo al nomenclatura de Unida de Actuación nº 24. El uso que asignaban éstas últimas al ámbito en informe también era de equipamiento privado, idéntico al contemplado en la presente revisión de las Normas Subsidiarias.

Si bien se reduce en torno al 17% la extensión del terreno lucrativo apto para la edificación, incrementando alrededor del 42% el área destinada a espacios libres de dominio y uso público, se eleva de manera muy importante la edificabilidad asignada, pasando de los 3.000 m^2. previstos en las vigentes Normas Subsidiarias. a los 56.085 m^2. posibles según la presente revisión.

En contra del criterio indicado en la sugerencia en informe, en el sentido de que las condiciones urbanísticas asignadas al ámbito en cuestión hacen imposible su desarrollo, por no resultar económicamente atractivo, se estima que la elevación de edificabilidad indicada anteriormente, hace que el aprovechamiento lucrativo derivado de la actuación pueda ser muy superior al

actual, lo que mejora de manera sustancial las espectativas de ella, por lo que se espera y desea que se verifique su pronto desarrollo.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la alegación presentada.

SUGERENCIA Nº 5.-

Alegante: D. Pedro Manuel Ranz Lapeña.
Fecha de presentación: 21 de enero de 1.995
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 21.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido, considera que el ámbito territorial en ella señalado debe ser calificado para posibilitar la edificación residencial, en lugar de la industrial asignada en el Documento de Avance, de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

La alternativa de calificación que se ofrece, pasando la propuesta en el Documento de Avance que es industrial, a la solicitada de residencial unifamiliar sometida a las determinaciones contenidas en la Zona de Ordenanza 02 en grado 5º, no motiva alteración en las condiciones de aprovechamiento de los predios colindantes, no altera el ordenamiento previsto y no modifica la estructura ni el modelo urbano propuesto en la zona, antes bien es completamente acorde con las directrices que han inspirado el modelo de desarrollo pospuesto en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

En realidad, la modificación propuesta en el uso y calificación del referido ámbito, sería de desear que fuera adoptada en el resto de los terrenos ubicados dentro del casco urbano y actualmente destinados para este uso mixto industrial-residencial, tal y como se ha puesto de manifiesto en los distintos documentos que integran esta revisión de Normas Subsidiarias y por los motivos en ellos expresados.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **estimación** de la alegación presentada.

SUGERENCIA Nº 6.-

Alegante: D. Juan Castro Herrero.
Fecha de presentación: 20 de febrero de 1.995
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 85.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido, considera que el ámbito territorial en ella señalado, debe ser calificado para posibilitar el uso de industria-almacén, en lugar del residencial asignado en el Documento de Avance, de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

La alternativa de calificación que se ofrece, pasando la propuesta en el Documento de Avance que es residencial, a la solicitada de industria-almacén y sometida, por lo tanto a las determinaciones contenidas en la Zona de Ordenanza 04, no es acorde con el espíritu que ha orientado la estructura y el futuro modelo urbano esperado en la zona, siendo precisamente opuesto a las directrices que han inspirado el modelo de desarrollo propuesto en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

En realidad, la supresión del uso mixto industrial-residencial contemplado por las aún vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, evitando la coexistencia de ambos usos, ha sido una de las determinaciones que se han adoptado con mayor firmeza desde el comienzo de la presente revisión de Normas Subsidiarias, en aras a mejorar las condiciones de habitabilidad del casco residencial urbanizado y del medio ambiente en que este uso se desenvuelve, tal y como se ha puesto de manifiesto en los distintos documentos que integran esta revisión de Normas Subsidiarias y por los motivos en ellos expresados.

Al margen de lo anterior, en la zona en que se ubica la parcela objeto de la sugerencia, existe un claro predominio del uso residencial sobre los industriales y terciarios. En todo caso, la nueva ordenación del municipio crea un área específicamente destinada a usos industriales y de almacenamiento, que precisamente constituye el mas importante motivo que ha dado origen a la revisión de Normas Subsidiarias en curso, en la cual se podrán

desarrollar sin ninguna limitación las actividades que reclama el escrito de sugerencia en informe. Este área de nueva delimitación se encuentra, además, muy próximo al terreno objeto de la sugerencia y dispone de idénticas aptitudes de tipo comercial, lo que refuerza las consideraciones anteriormente indicadas

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la alegación presentada.

SUGERENCIA Nº 7.-

Alegante: D. Francisco García Solana.
Fecha de presentación: 2 de junio de 1.995
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 301.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido, considera que el ámbito territorial en ella señalado, debe ser calificado para posibilitar el uso de industria-almacén, en lugar del residencial asignado en el Documento de Avance, de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

La alternativa de calificación que se ofrece, pasando la propuesta en el Documento de Avance que es residencial, a la solicitada de industria-almacén y sometida, por lo tanto a las determinaciones contenidas en la Zona de Ordenanza 04, no es acorde con el espíritu que ha orientado la estructura y el futuro modelo urbano esperado en la zona, siendo precisamente opuesto a las directrices que han inspirado el modelo de desarrollo propuesto en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

En realidad, la supresión del uso mixto industrial-residencial contemplado por las aún vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, evitando la coexistencia de ambos usos, ha sido una de las determinaciones que se han adoptado con mayor firmeza desde el comienzo de la presente revisión de Normas Subsidiarias, en aras a mejorar las condiciones de habitabilidad del casco residencial urbanizado y del medio ambiente en que este uso se desenvuelve, tal y como se ha puesto de manifiesto en los distintos documentos que integran esta revisión de Normas Subsidiarias y por los motivos en ellos expresados.

El hecho de que el mismo propietario ya disponga de edificaciones destinadas a usos terciarios e industriales, ubicadas en parcelas colindantes con la que motiva la sugerencia, no altera en absoluto las consideraciones anteriormente indicadas. Es preciso señalar que la normativa incluida en esta revisión de Normas Subsidiarias le permite continuar con las mismas actividades, en idénticas condiciones a las que en la actualidad se desarrollan y ello

por un período indefinido de tiempo, a tenor de lo indicado en el Artículo 4.3 de las Normas Urbanísticas incluidas en este documento de revisión del planeamiento municipal.

Al margen de lo anterior, en la zona en que se ubica la parcela objeto de la sugerencia, existe un claro predominio del uso residencial sobre los industriales y terciarios. En todo caso, la nueva ordenación del municipio crea un área específicamente destinada a usos industriales y de almacenamiento, que precisamente constituye el mas importante motivo que ha dado origen a la revisión de Normas Subsidiarias en curso, en la cual se podrán desarrollar sin ninguna limitación las actividades que reclama el escrito de sugerencia en informe.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la alegación presentada.

SUGERENCIA Nº 8.-

Alegante: D. Francisco García Solana.
Fecha de presentación: 2 de junio de 1.995
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 302.

CONTENIDO DE LA SUGERENCIA.-

La sugerencia expresada en el escrito anteriormente incluido, considera que el ámbito territorial en ella señalado, debe ser calificado para posibilitar el uso de industria-almacén, en lugar del residencial asignado en el Documento de Avance, de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

INFORME A LA SUGERENCIA.-

La alternativa de calificación que se ofrece, pasando la propuesta en el Documento de Avance que es residencial, a la solicitada de industria-almacén y sometida, por lo tanto a las determinaciones contenidas en la Zona de Ordenanza 04, no es acorde con el espíritu que ha orientado la estructura y el futuro modelo urbano esperado en la zona, siendo precisamente opuesto a las directrices que han inspirado el modelo de desarrollo propuesto en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

En realidad, la supresión del uso mixto industrial-residencial contemplado por las aún vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, evitando la coexistencia de ambos usos, ha sido una de las determinaciones que se han adoptado con mayor firmeza desde el comienzo de la presente revisión de Normas Subsidiarias, en aras a mejorar las condiciones de habitabilidad del casco residencial urbanizado y del medio ambiente en que este uso se desenvuelve, tal y como se ha puesto de manifiesto en los distintos documentos que integran esta revisión de Normas Subsidiarias y por los motivos en ellos expresados.

El hecho de que en la actualidad los terrenos en cuestión se encuentren con edificaciones destinadas a usos terciarios e industriales, no altera en absoluto las consideraciones anteriormente indicadas.

Es preciso señalar que la normativa incluida en esta revisión de Normas Subsidiarias le permite continuar con las mismas actividades, en idén-

ticas condiciones a las que en la actualidad se desarrollan y ello por un período indefinido de tiempo, a tenor de lo indicado en el Artículo 4.3 de las Normas Urbanísticas incluidas en este documento de revisión del planeamiento municipal.

Al margen de lo anterior, en la zona en que se ubica la parcela objeto de la sugerencia, existe un claro predominio del uso residencial sobre los industriales y terciarios. En todo caso, la nueva ordenación del municipio crea un área específicamente destinada a usos industriales y de almacenamiento, que precisamente constituye el mas importante motivo que ha dado origen a la revisión de Normas Subsidiarias en curso, en la cual se podrán desarrollar sin ninguna limitación las actividades que reclama el escrito de sugerencia en informe.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la alegación presentada.

6.2.- INFORME DE ALEGACIONES

6.2.1.- INTRODUCCION.

Dentro de la tramitación general de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Villa del Prado, como adecuación y mejora del instrumento de planeamiento vigente hoy en el municipio, se ha cumplido con el trámite reglamentario de ofrecer a la información pública general el denominado Documento para Aprobación Inicial de las mismas, redactado como segundo documento formal de dicha revisión Normas Subsidiarias y ya aprobado por el Ayuntamiento.

En efecto, el período de exposición al público del Documento para Aprobación Inicial, se establece dentro del marco legal que determina el Artículo 109 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, y en los Artículos 127 y 128 del Reglamento de Planeamiento, que desarrolla los preceptos del anterior cuerpo legal. En consecuencia, el Ayuntamiento de Villa del Prado, en sesión ordinaria de Pleno celebrada el día 17 de abril de 1.996, aprobó el Documento para Aprobación Inicial de la revisión de Normas Subsidiarias en curso y acordó la exposición al público del mismo, abriéndose el período de exposición pública, por el plazo de un mes, con la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 96 (pág. 64) de fecha 23 de abril de 1.996 y en el diario "ABC" del día 20 del mismo mes y año, dando con ello cumplimiento a lo establecido en las citadas disposiciones legales.

De acuerdo con lo anterior, el período de exposición al público del Documento para Aprobación Inicial, quedó oficialmente terminado el día 24 de mayo de 1.996, una vez transcurrido el plazo precitado de un mes a contar desde la última de las fechas, en que se produjeron las publicaciones indicadas.

En lo que sigue se realiza una exposición de las alegaciones o alternativas de planeamiento, al incluido en la presente revisión de Normas Subsidiarias, presentadas durante el citado período de exposición al público del Documento para Aprobación Inicial. Además, el Ayuntamiento ha considerado la incorporación al conjunto de alegaciones, de una que se ha recibido en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento en fecha posterior al cierre legal del período de información pública, en particular el día 1 de junio de 1.996.

Mas adelante, y como respuesta a las distintas alegaciones pre-

sentadas, se realiza el correspondiente informe individualizado de cada una de ellas, recogiendo los extremos de carácter técnico que, si así lo estima el órgano de la Administración actuante y competente para la adopción de los diferentes acuerdos, en este caso el Ayuntamiento de Villa del Prado, motivan la estimación o no de las citadas alegaciones y otras alternativas de planeamiento formuladas.

Como consecuencia de este trámite, necesariamente se ha de conseguir un perfeccionamiento del instrumento de planeamiento municipal en redacción, la revisión de sus Normas Subsidiarias, al recoger en el mismo los extremos de las citadas alegaciones que se consideran estimables, con modificación de los correspondientes documentos integrantes del Documento para Aprobación Inicial, que puedan quedar afectados.

Paralelamente a este proceso reglamentario de participación pública, en el desarrollo de la redacción de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento para el municipio, y a través de distintas reuniones de trabajo habidas entre la Corporación municipal y el equipo redactor, se han adoptado diferentes criterios en relación con las determinaciones previamente establecidas en el Documento para Aprobación Inicial, al objeto de acordar y fijar criterios definitivos. Como consecuencia de lo anterior se fue consolidando y determinado la estrategia y modelo de desarrollo para el crecimiento del núcleo urbano de Villa del Prado que, en consonancia, fue recogido en el siguiente documento de tramitación, el redactado para someterse a la aprobación provisional de la presente revisión de Normas Subsidiarias, quedando este extremo suficientemente justificado en su Memoria de Ordenación. En función de estas decisiones sobre el modelo final se redacta la presente propuesta de resolución de las Alegaciones recibidas.

6.2.2.- RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

Durante el período de exposición al público del Documento para Aprobación Inicial, segundo formal de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, se han presentado un total de cuatro (4) alegaciones a considerar como tales, contando incluso la presentada fuera del plazo legal establecido, pero el Ayuntamiento ha considerado procedente incorporarla al paquete de alegaciones, por la repercusión que en el desarrollo del documento de revisión de Normas Subsidiarias pudiera tener y en aras a tomar en consideración todas las propuestas recibidas. En resumen, tres de ellas se han presentado dentro del plazo reglamentario fijado en el acuerdo municipal, mencionado en el epígrafe anterior, y la restante fuera de él.

La totalidad de estos escritos contemplando alegaciones o alter-

nativas relativas a modificaciones al ordenamiento propuesto, han sido presentadas en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado, como órgano urbanístico que tramita el expediente de revisión de Normas Subsidiarias en curso, y a quien, en última instancia le corresponde resolver.

Todas se han presentado por particulares, si bien una de ellas lo ha sido en nombre de un conjunto de propietarios de terrenos y otra en nombre del Obispado de Getafe (Madrid), y ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento, como órgano redactor de la presente revisión de Normas Subsidiarias, ha adoptado directamente decisiones que han afectado a la configuración del modelo de desarrollo urbano del municipio, al amparo de la realidad existente y considerando las alegaciones presentadas.

A efectos de proceder a la identificación dentro del presente documento, para su posterior informe, se ha asignado a cada escrito un número identificativo del 1 a 4, asignándolos en el mismo orden en que se ha producido su presentación en el Registro de la respectiva alegación. En concreto, los escritos formalmente presentados ante el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado, son los que se enumeran a continuación :

Nº escrito	Alegante	Fecha de presentación	Propuesta
1.-	Dª. Mª. Cristina de Dios Alonso.	16-05-1.996	Estimada
2.-	Dª. Concepción Garrido Colino.	23-05-1.996	Desestimada
3.-	D. Antonio Domínguez Galán, en representación del Obispado de Getafe (Madrid).	29-05-1.996	Estimada parcialmente
4.-	D. Angel Saura Hernández, en representación de un conjunto de propietarios	01-06-1.996	Desestimada

Al margen de los anteriores escritos, presentados en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Villa del Prado, no se ha registrado ninguna alegación mas en otros órganos de la Administración o, al menos, no se tiene constancia de que ello se haya producido.

Todos los escritos de alegaciones y alternativas de planeamiento presentados, se refieren a determinaciones particulares y puntuales de ordenación, si bien el contenido de la alegación identificada con el nº 4 afecta al modelo de desarrollo propuesto. Las otras tres propuestas recibidas no afectan a la ordenación del modelo urbano expresado en el Documento para

Aprobación Inicial de la presente revisión de Normas Subsidiarias, sean o no estimadas total o parcialmente.

De los cuatro escritos presentados, uno se refiere a suelo clasificado como no Urbanizable y otro a suelo incluido en una de las Unidades de Ejecución de antigua delimitación, mientras que el resto se refieren a espacios ubicados en Suelo Urbano se encuentre o no consolidado.

Dos de las cuatro alegaciones recibidas se proponen para su desestimación, por no ser coherentes con la ordenación propuesta o no aportar especiales motivos de mejora sobre lo proyectado, una para se estima parcial y la restante para su estimación, por considerar oportuno su contenido y no ocasionar modificaciones señalables al modelo de desarrollo propuesto, no afectar a cuestiones verdaderamente estructurales, ni alterar las condiciones existentes o contempladas en los predios colindantes.

Como consecuencia de lo anteriormente indicado se puede decir que, del conjunto de alegaciones y alternativas de planeamiento presentadas y tras pasar el Documento de Aprobación Inicial de la presente revisión de Normas Subsidiarias el trámite de exposición pública, no procede alteración sustancial alguna en el modelo de desarrollo del municipio previsto por la vigente revisión de Normas Subsidiarias del municipio, determinándose la alternativa de crecimiento propuesta como la más cualificada y procediendo, por ello, a su consolidación para someterla a la preceptiva Aprobación Provisional.

6.2.3.- ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES PARTICULARIZADOS.

En este epígrafe se incluye copia de los originales de cada una de las alegaciones o alternativas de planeamiento presentadas, en fecha o no, en el Registro del Ayuntamiento de Villa del Prado, seguido de su correspondiente informe particularizado, previo estudio de la alegación contemplando la circunstancias que concurren en cada caso, redactado de común acuerdo con el Ayuntamiento de Villa del Prado y en donde se propone la resolución de cada una de las propuestas, si bien a la vista de la puntualidad de las mismas, no afectan a la ordenación del modelo urbano de Villa del Prado efectuada, ni aún las propuestas para su estimación total y parcial.

ALEGACION Nº 1.-

Alegante: Dª. Mª. Cristina de Dios Alonso.
Fecha de presentación: 16 de mayo de 1.996.
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 284.

CONTENIDO DE LA ALEGACION.-

La alegación expresada en el escrito anteriormente incluido, considera que el vial de nueva apertura al que en él se refiere, ocasiona un perjuicio en una parcela de su propiedad actualmente edificada, al dividirla en dos lotes de terreno, y ello sin ningún beneficio especial para la comunidad.

INFORME A LA ALEGACION.-

Existe una alternativa al desarrollo y trazado en planta del vial de nueva apertura que da origen a la alegación que, evitando el perjuicio que en la citada parcela propiedad de la alegante, no motiva alteración en las condiciones de aprovechamiento de los predios colindantes, no altera el ordenamiento previsto y no modifica la estructura ni el modelo urbano propuesto.

La modificación propuesta en el trazado del referido vial, contenida en el Documento para Aprobación Provisional de la vigente revisión de Normas Subsidiarias, desplazando su alineación al borde del nuevo suelo calificado, mejora la estructura del área en que se ubica, realizando una nueva delimitación de las distintas unidades de ejecución afectadas, y propiciando un desarrollo mas armónico de ellas, al tiempo que permite la consecución de un vial perimetral de reparto, del que adolecía en planeamiento anterior.

En última instancia, el costo de ejecución del repetido vial, coincide sensiblemente con el correspondiente al trazado inicialmente propuesto, posibilitando en la misma medida la implantación de los servicios de infraestructura a ubicar en él.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **estimación** de la alegación presentada.

ALEGACION Nº 2.-

Alegante: Dª. Concepción Garrido Colino.
Fecha de presentación: 23 de mayo de 1.996.
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 295.

CONTENIDO DE LA ALEGACION.-

La alegación expresada en el escrito anteriormente incluido solicita, en esencia, adaptar la calificación de la denominada Unidad de Ejecución UA-23, a la existente en los terrenos del entorno que se encuentran sometidos a la Zona de Ordenanza 02, residencial unifamiliar, en lugar de la asignada que es la 04, equipamiento. En otro caso la propietaria afectada se considera agraviada por el tratamiento arbitrario y desproporcionado a que se ve sometida, en relación con la calificación urbanística de los terrenos del entorno, constituidos por la urbanización "El Encinar del Alberche", hasta el punto de que la situación propuesta puede impedir la ejecución de la actuación.

Esta alegación coincide con exactitud y reitera la sugerencia designada con el nº 4, por lo que se repiten aquí el informe y propuesta de resolución entonces redactados, transcribiéndolos literalmente, dado que no existe ninguna circunstancia nueva que motive su modificación o matización. Tan solo es necesario indicar que, en efecto, el equipamiento será de naturaleza privada, corrigiendo el error material contenido en este sentido, en el cuadro resumen de las unidades de ejecución delimitadas, incluido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

INFORME A LA ALEGACION.-

El ámbito territorial que constituye la nueva Unidad de Ejecución denominada UA-23, en informe, coincide con total precisión con la delimitación de la misma contenida en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, bajo al nomenclatura de Unida de Actuación nº 24. El uso que asignaban éstas últimas al ámbito en informe también era de equipamiento privado, idéntico al contemplado en la presente revisión de las Normas Subsidiarias.

Si bien se reduce en torno al 17% la extensión del terreno lucrativo apto para la edificación, incrementando alrededor del 42% el área destinada a espacios libres de dominio y uso público, se eleva de manera muy importante la edificabilidad asignada, pasando de los 3.000 m^2. previstos en

las vigentes Normas Subsidiarias. a los 56.085 m^2. posibles según la presente revisión.

En contra del criterio indicado en la alegación en informe, en el sentido de que las condiciones urbanísticas asignadas al ámbito en cuestión hacen imposible su desarrollo, por no resultar económicamente atractivo, se estima que la elevación de edificabilidad indicada anteriormente, hace que el aprovechamiento lucrativo derivado de la actuación pueda ser muy superior al actual, lo que mejora de manera sustancial las espectativas de ella, por lo que se espera y desea que se verifique su pronto desarrollo.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la alegación presentada.

No obstante lo anterior, si se garantiza documentalmente que se cuenta con un caudal suficiente para el suministro de agua sanitaria, con expresión de su procedencia y condiciones de potabilidad, así como el sistema adecuado para el saneamiento de aguas residuales, se podrá plantear ante el Ayuntamiento de Villa del Prado, por medio de una futura modificación puntual de las presentes Normas Subsidiarias para, si así lo deciden los organismos municipales y autonómicos competentes, posibilitar el paso a uso residencial de este ámbito, y ello siempre y cuando se garantice fehacientemente, por medio del oportuno convenio, el inmediato desarrollo y ejecución de la correspondiente actuación. Además de las anteriores condiciones, será requisito indispensable para plantear la citada modificación de uso, el acuerdo documentado con los propietarios de la urbanización colindante, "El Encinar del Alberche", en cuanto a uso y aportación a los costos de mantenimiento de su infraestructura viaria se refiere, por parte de los futuros usuarios de la unidad de ejecución UE-24 en informe.

ALEGACION Nº 3.-

Alegante: D. Antonio Domínguez Galán, en representación del Obispado de Getafe (Madrid).
Fecha de presentación: 29 de mayo de 1.996.
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento:

CONTENIDO DE LA ALEGACION.-

La alegación expresada en el escrito anteriormente incluido, en realidad engloba varias que se refieren a distintas consideraciones que, para una mejor comprensión, a continuación se clasifican y enumeran:

1.- Propone la eliminación del vial de nueva implantación, que se traza entre el cuartel de la Guardia Civil y la Unidad de Ejecución de nueva delimitación denominada UE-12, por considerarlo innecesario debido a su reducido uso, sugiriendo la ubicación en ese punto de una senda peatonal sustitutoria del referido vial. Este hecho permitiría el desplazamiento, hacia la carretera provincial, de la línea que delimita el área de equipamiento propuesto en la unidad de ejecución nº 12, asignando a la unidad nº 13 la carga de urbanización que supone la ejecución del vial de nueva implantación que delimita ambas unidades 12 y 13.

2.- Propone unificar en una sola las unidades de ejecución nº 12 y 13 de las nuevas delimitadas, a efectos de repartir de forma mas equitativa la carga derivada de su ejecución.

3.- Considera muy elevada las cargas que soporta la ejecución de las dos citadas unidades de ejecución, con agravio comparativo a las propuestas en los Sectores 01 y 02 colindantes, por lo que propone, en compensación, la eliminación de la cesión al Ayuntamiento de Villa del Prado del 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación.

4.- Propone modificar el área grafiada, en el Documento para Aprobación Inicial, para ser destinada a espacios libres de uso y dominio público en la unidad de ejecución nº 13, eliminando su delimitación y comprometiéndose a ubicar dentro de la citada unidad de ejecución, una de idéntica superficie y a destinar a ese mismo uso, en el lugar que resulte mas conveniente como consecuencia de la futura parcelación a establecer en referida unidad de ejecución nº 13.

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

INFORME A LA ALEGACION.-

A continuación se informa la alegación, refiriéndose pormenorizadamente a los mismos apartados en que se ha descompuesto aquella, en el epígrafe anterior.

1.- El vial delimitado, objeto del primer punto de la alegación, se traza por encima de dos tuberías existentes de la red general de abastecimiento y distribución de agua del municipio, que ocupan actualmente una franja de terreno de unos seis metros de anchura por lo que, en todo caso, sería preciso dejar libre de la edificación una franja de esa dimensión, al objeto de posibilitar el mantenimiento de esas conducciones. Posiblemente la anchura de esta franja de terreno podría reducirse hasta cuatro metros, levantando una de las citadas tuberías y desplazándola hacia la otra, pero ello implicaría un evidente costo de ejecución, probablemente no despreciable.

El nuevo vial ahí delimitado presenta una anchura de diez metros, y posibilita el acceso peatonal y rodado directo a la futura estación de autobuses, desde una parte significativa del núcleo residencial de la zona en que se ubica. Su eliminación obligaría a rodeos inconvenientes de los citados tráficos, densificando la circulación por los viales colindantes y ello con escasa recuperación de terreno, debido a la senda peatonal cuya implantación vendría obligada por la presencia de las tuberías anteriormente referidas. El costo de implantación del nuevo vial sería aproximadamente equivalente al de urbanización de la senda peatonal y, en su caso, desplazamiento de una de las canalizaciones existentes, por lo que se propone la desestimación de este apartado de la alegación en informe.

2.- La propuesta de unificar en una sola las unidades de ejecución nº 12 y 13 de las nuevas delimitadas, a efectos de repartir de forma mas equitativa las cargas derivadas de su ejecución, implicaría como consecuencia una elevada dificultad para llevar a término el desarrollo de ambas, al resultar afectadas un mayor número de propiedades y subsiguientes propietarios, y suponer un importante costo de implantación de infraestructuras, sumando las inversiones necesarias para ambos desarrollos, hecho completamente indeseable, por lo que se propone la desestimación de este apartado de la alegación en informe. Al margen de lo anterior, el desequilibrio de cargas existente entre las dos unidades de ejecución, pierde eficacia al pertenecer parcialmente a la misma propiedad, especialmente en lo que se refiere al alegante.

3.- En relación con las cargas que soporta la ejecución de las dos citadas unidades de ejecución, efectivamente son superiores a las propuestas en los Sectores 01 y 02 colindantes, pero precisamente este hecho ha propiciado la asignación de la mayor edificabilidad de las que se contemplan en la presente revisión de Normas Subsidiarias, con parcelas de 150 m^2. de superficie, en compensación a las superiores cargas de urbanización y cesión que soportan estas unidades de ejecución, por lo que se propone la desestimación de la propuesta de eliminación de la cesión al Ayuntamiento de Villa del Prado del 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación.

4.- En cuanto a la modificación del área grafiada, en el Documento para Aprobación Inicial, para ser destinada a espacios libres de uso y dominio público en la unidad de ejecución nº 13, es posible estimar el planteamiento propuesto en la alegación, en cuanto a variar la implantación de la misma, siempre y cuando se sustituya por otra de idéntica superficie en el interior de la unidad de ejecución, en el lugar que resulte mas conveniente como consecuencia de la futura parcelación a establecer en referida unidad de ejecución, y que resulte de dominio y uso público, y no privativo como se deduce de los términos en que se ha redactado la alegación en informe. En efecto, este desplazamiento no afecta a la estructura urbana del área en que se ubica, ni supone merma en la superficie total de espacios libres a implantar en ella, no alterando las condiciones de utilización de los espacios libres establecidos en los Sectores 01 y 02 que, junto con el propuesto en la Unidad de Ejecución nº 13, conformaban un amplio ámbito destinado a ese uso, al eliminarse una zona relativamente marginal dentro del conjunto de los tres.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **estimación parcial** de la alegación presentada, en los términos indicados en el informe al efecto redactado, contemplando aceptable el contenido del apartado cuarto y último de la alegación.

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas y Transportes

ALEGACION Nº 4.-

Alegante: D. Angel Saura Hernández, en representación de un conjunto de propietarios.
Fecha de presentación: 01 de junio de 1.996.
Nº de Registro General de Entrada del Ayuntamiento: 284.

CONTENIDO DE LA ALEGACION.-

La alegación expresada en el escrito anteriormente incluido solicita, en esencia, la clasificación como Suelo apto para Urbanizar, de un lote de terreno de aproximadamente 174 Ha. de extensión superficial que, en el Documento para Aprobación Inicial de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, se contempla como no Urbanizable.

Esta alegación coincide con exactitud y reitera la sugerencia designada con el nº 3, por lo que se repiten aquí el informe y propuesta de resolución entonces redactados, transcribiéndolos literalmente, dado que no existe ninguna circunstancia nueva que motive su modificación o matización. No obstante lo anterior, la alegación eleva la superficie a la que se refiere hasta las 174 Ha. aproximadamente, mientras que en la sugerencia se limitaba a 160 Ha., si bien se supone que este incremento se debe exclusivamente a un ajuste de la medición, puesto que el ámbito territorial al que se refiere no sufre modificación alguna en su delimitación.

El terreno en cuestión se encuentra ubicado en la margen derecha de la carretera provincial M-507, de Navalcarnero a la M-501 por Villa del Prado, desde su Pk. 26,150 al 26,640. El escrito alude a la oportunidad y conveniencia de dicha clasificación, que posibilitaría la edificación de un total de 1.044 viviendas en tipología unifamiliar, sujetas a la Zona de Ordenanza 02 en grado 6º, es decir en parcelas de 1.000 m^2.

INFORME A LA ALEGACION.-

Es criterio firme de los órganos competentes de la Consejería de Obras Públicas, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, que el desarrollo propiciado por la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, sea tal que el crecimiento de nuevas viviendas que supone, no sea superior a la cifra que resulta de triplicar el número de viviendas desarrolladas u ocupadas durante los últimos ocho años en el municipio.

En estas condiciones, y en caso de aceptarse la denominada alegación nº 4 en informe, la creación de suelo apto para la edificación de 1.044 nuevas viviendas que ello supondría, agotaría la práctica totalidad del desarrollo que es posible incluir en la presente revisión de Normas Subsidiarias, hecho que evidentemente no tendría sentido alguno y ello por múltiples motivos, entre los que podrían destacar los que a continuación se indican :

* En primer lugar, la experiencia de los últimos años ha puesto de manifiesto, que parcelas con un tamaño como el que se propone en la alegación, no se corresponden en absoluto a la demanda de suelo que realmente se ha producido en el municipio.
* Los costos de la urbanización necesaria para hacer posible la actuación, con la nueva implantación de la totalidad de los servicios de infraestructura necesarios, en caso de que no hagan inviable su desarrollo, al menos la desaconsejan.
* Las parcelas que se proponen en la alegación no se adecuan a las necesidades de los residentes habituales del municipio, destinatarios en primera instancia de los beneficios que el nuevo ordenamiento propuesto ha de proporcionar. Su precio, derivado de su elevada dimensión y del muy alto costo de urbanización, no resultaría accesible a la mayor parte de estos residentes, además que su ubicación relativa no presenta ningún atractivo para ellos.
* La aceptación de la actuación solicitada en la alegación, llevaría implícita la anulación de clasificación de la práctica totalidad del resto del suelo, apto para la edificación, contemplado en la vigente revisión de Normas Subsidiarias, incluso obligando a la desclasificación de extensas áreas ubicadas dentro de terrenos incluidos en Suelo Urbano, que, en cualquier caso, son mucho mas adecuadas para recibir la edificación que las contenidas en la alegación en informe.

Al margen de lo anterior el ámbito territorial en el que se desarrollaría la actuación propuesta en la alegación, se encuentra ubicado en terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable y sometidos, en toda su extensión, a dos niveles de protección especial. En efecto, la totalidad de los terrenos afectados se encuentran dentro de Suelo no Urbanizable Protegido, en Clase I, como corresponde a ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves), que abarca a todo el ámbito clasificado como Suelo no Urbanizable en el municipio de Villa del Prado. Además, los terrenos afectados penetran en mayor o menor extensión, en ámbitos clasificados como Suelo no Urbanizable Protegido de Clase IV (por sus especial interés agropecuario extensivo), Clase II, (por sus especiales valores forestales), o de Clase III (por sus especiales

valores naturales y paisajísticos), y ello en este mismo orden respectivo según se avanza de sur a norte en los terrenos afectados.

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

En consonancia con lo anteriormente expuesto, se propone la **desestimación** de la alegación presentada.