

MP1 PPRI APR-1

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA
INTERIOR DEL
ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO Nº1**

PROMUEVE:

JUNTA DE COMPENSACIÓN APR1

MUNICIPIO:

ALGETE. MADRID.

Última modificación Marzo 2025

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE (MP1-PPRI-APR1)

ÍNDICE GENERAL

- A. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**
- B. NORMAS URBANÍSTICAS**
- C. ESTUDIOS ECONÓMICOS**
- D. ANÁLISIS DE IMPACTOS**
- E. ANEXOS**
 - 1. TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA RU 3.2 APR1

ÍNDICE

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.....	2
1. INTRODUCCIÓN	2
2. OBJETO Y FINALIDAD	2
3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	2
4. ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	3
5. ENTIDAD PROMOTRA Y LEGITIMACIÓN.....	3
6. REGULACIÓN URBANÍSTICA	3
7. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS.	4
7.1. Condiciones de parcelación de la Ordenanza RU 3.2 APR1.....	4
7.1.1. Del suelo afectado por el pasillo eléctrico	4
7.1.2. Del suelo incluido en el APR1 con frente a la calle de Gregorio Ordóñez, que no pertenece a la Comunidad de Propietarios Prado Norte	5
8. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MP1-PPRI-APR1.	5

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido nº1 "Urbanización Prado Norte" (en adelante PPRI APR-1) que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Algete de 2002 (en adelante PGOUA) fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Algete en sesión celebrada el 28 de julio de 2016. El citado acuerdo fue publicado en el BOCM núm. 234 de 30 de septiembre de 2016.

En relación con la ejecución del PPRI APR1 constan los siguientes antecedentes administrativos:

- El 4 de diciembre de 2018, con número de registro de entrada 6206/2018 se presenta en el Ayuntamiento de Algete por parte de la Junta de Compensación del APR-1 la solicitud de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- El 30 de octubre de 2024 ha sido notificada resolución del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Algete en cuyo punto primero "se requiere la modificación del Plan Parcial del APR-1" en lo relativo a las condiciones de parcelación de la ORDENANZA 3 – GRADO 2(APR1). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL APR1(RU 3.2 APR1) y su adecuación a lo establecido en el PGOUA sobre parcelas afectadas por determinaciones diferentes.
- El 26 de diciembre de 2024 con nº de RGE 2024-E-RE-2000, se presentó la Modificación Puntual del Plan Parcial del APR-1. Prado Norte (MPPRI APR1).
- El 13 de febrero de 2025 con número de registro de salida 2025-S-RE-998 se comunicó requerimiento de subsanación de documentación de la citada MPPRI APR1.

Se redacta el presente instrumento de planeamiento para dar cumplimiento a los citados requerimientos municipales.

2. OBJETO Y FINALIDAD

El objeto de la Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial de Reforma Interior del APR-1 (MP1-PPRI-APR1) es modificar las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas por el PPRI-APR1 relativas a las condiciones de parcelación de las siguientes ordenanzas:

- ORDENANZA 3 – GRADO 2(APR1). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL APR1(RU 3.2 APR1)
- ORDENANZA PE ARP1. PASILLO ELÉCTRICO DEL APR1

3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción de la MP1-PPRI-APR1 es oportuna y conveniente porque se fundamenta en el requerimiento de la resolución del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Algete, con número de referencia PL/PRE/2/2018, GESTINA EXP. 143/2024, de 30/10/2024.

El suelo del APR-1 está clasificado como urbano no consolidado por el PGOUA y la actuación de su transformación urbanística prevista en el PPRI APR1 no ha sido finalizada conforme a lo

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

establecido en el apartado 4 del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) aprobado mediante Real Decreto Legislativo, 7/2015, de 30 de octubre.

Según lo establecido en el artículo 69 de la LSCM, los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento.

Según lo establecido en los artículos 47 y 67 de la LSCM, la modificación puntual del Plan Parcial es el instrumento idóneo para modificar la ordenación pormenorizada establecida en el PPRI ya que:

- a) Según lo establecido en el artículo 67 de la LSCM, cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales, conforme al artículo 47.
- b) Según lo establecido en el apartado 1 del artículo 47 de la LSCM, es una función de los planes parciales desarrollar el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, en suelo urbano no consolidado. Y según lo establecido en el apartado 3 de ese mismo artículo el Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre un ámbito de suelo urbano no consolidado.

4. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación de la MP1-PPRI-APR1 es el propio Área de Planeamiento Remitido nº1 (APR-1).

5. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La entidad promotora de la MP1-PPRI-APR1 es la Junta de Compensación del APR-1, con CIF: V88058201.

6. REGULACIÓN URBANÍSTICA

La redacción del presente instrumento de planeamiento se desarrolla según lo establecido en las siguientes normas legales y reglamentarias:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)
- Plan General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado definitivamente en los siguientes acuerdos:
 - o Resolución de 23 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Madrid, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 71 de 25 de marzo de 1999.
 - o Resolución de 23 de abril de 2001 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Madrid publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 105 de 4 de mayo de 2001.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
“URBANIZACIÓN PRADO NORTE”. ALGETE

- Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de mayo de 2003 publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 137 de 11 de junio de 2003 (Epígrafe 2150).
- Modificación Puntual del PGOU de Algete para la reclasificación de los terrenos de las Lagunas del Soto de Mozanaque que deben ser excluidos del Área de Planeamiento Remitido nº1. (En tramitación)
- Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido nº1 “Urbanización Prado Norte” (PPRI APR1) General de Ordenación Urbana de Algete, aprobado definitivamente en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Algete del 28/07/2016, publicado en el BOCM núm. 234 de 30/09/2016.

7. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS.

Se relacionan a continuación únicamente la descripción de las condiciones de la ordenación que afectan de forma específica al objeto de la MP1-PPRI-APR1.

7.1. Condiciones de parcelación de la Ordenanza RU 3.2 APR1

7.1.1. Del suelo afectado por el pasillo eléctrico

Los informes de los Servicios Técnicos y jurídicos de Urbanismo (Exp. PL/REP/2/2018) del Ayuntamiento de Algete que motivan la Resolución del 30/10/2024 sostienen que *“la ORDENANZA 3 – GRADO 2(APR1). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL APR1(RU 3.2 APR1), -de las Normas Urbanísticas del PPRI APR1 (NNUU) - contraviene el ordenamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Algete que, en su artículo 6.53 PARCELAS AFECTADAS POR DETERMINACIONES DIFERENTES recoge:*

“En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes se entenderá de aplicación las regulaciones que fijan condiciones de aprovechamiento más restrictivas.”

Por lo que, no siendo posible la segregación de las parcelas afectadas, por no cumplir con las dimensiones de parcela mínima (2000,00 m2) a efectos de segregación y nueva edificación, todas las subparcelas que, se encuentran agregadas a subparcelas incluidas en la delimitación de la Ordenanza Pasillo Eléctrico se ven, a su vez, afectadas por el citado artículo 6.53 del PGOU.

Establece la Ordenanza Pasillo Eléctrico del APR-1 un aprovechamiento 0 cuando recoge: “Queda prohibida la construcción de edificios y de instalaciones industriales en estos suelos.” Siendo este el aprovechamiento que debería aplicarse a la parcela en su conjunto.

Se propone como solución más viable, la modificación puntual del Plan Parcial de manera que se elimine la cuantificación de parcela mínima que es posible segregar en el caso de parcelas afectadas por la ordenanza Pasillo Eléctrico (500,00 m2), debiendo quedar el artículo 1.3.1. Superficie de parcela mínima, redactado como sigue a juicio de estos técnicos: “Se admitirán parcelas inferiores a la mínima para aquellas subparcelas, segregadas de parcelas preexistentes de la Urbanización Prado Norte, que resulten afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico y

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

por tal motivo no reúnan la superficie mínima de parcela." Debiendo no obstante aclararse que dichas parcelas así segregadas no contarán con aprovechamiento lucrativo" (sic)

7.1.2. Del suelo incluido en el APR1 con frente a la calle de Gregorio Ordóñez, que no pertenece a la Comunidad de Propietarios Prado Norte

El suelo de la parcela de la calle de Gregorio Ordóñez nº 59, con referencia catastral, 4158021VK5945N0001RG, de 711 m2 de superficie de suelo, es un terreno incluido en el APR1 que nunca ha formado parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Prado Norte, y por lo tanto no tiene una superficie similar a la del resto de las parcelas de la urbanización, sino inferior a ella.

La actuación de transformación urbanística que desarrolla el PPRI APR1 tiene unas singulares características porque ordena una Urbanización preexistente, incluida en el Anexo a la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea de propietarios, integrados en la Junta de Compensación del ámbito, adopta el criterio de hacer coincidir en lo posible las parcelas resultantes con las parcelas aportadas preexistentes de la Urbanización Prado Norte, para ser asignadas a sus propietarios originales, mediando la compensación económica que corresponda.

Para mantener el criterio anterior en el caso de la parcela de la calle de Gregorio Ordóñez nº 59 procede incluir en la regulación de las condiciones de parcelación de la Ordenanza RU 3.2 APR1, la admisibilidad de *parcelas inferiores a la mínima para aquellas subparcelas, segregadas de parcelas preexistentes de la Urbanización Prado Norte, que resulten afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico y por tal motivo no reúnan la superficie mínima de parcela*

8. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MP1-PPRI-APR1.

El contenido de las determinaciones de la MP1-PPRI-APR1 modifica los siguientes artículos de las Ordenanzas Reguladoras de las Normas Urbanísticas del PPRI:

- 1) El artículo 1.3.1 de la Ordenanza RU 3.2 APR1 relativo a las condiciones de parcelación para admitir parcelas inferiores a la mínima en los casos de:
 - a) suelo de parcelas preexistentes de la Urbanización Prado Norte, que resulten afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico y por tal motivo no reúnan la superficie mínima de parcela.
 - b) Suelo de la parcela de la calle de Gregorio Ordóñez nº 59 que no pertenecía originalmente a la Urbanización "Prado Norte" y fue incluida por el PGOUA en el APR1.
- 2) El artículo 2.1 de la Ordenanza PE APR1 relativo a las condiciones generales para determinar que no resulta admisible la segregación de las parcelas afectadas por la Ordenanza de Pasillo Eléctrico en ningún caso.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

El artículo 47.3 de la LSCM establece que el Plan parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito y que para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas son congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Mediante la posibilidad de admitir parcelas inferiores a la mínima en los casos de suelo de parcelas preexistentes de la Urbanización Prado Norte, que resulten afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico y por tal motivo no reúnan la superficie mínima de parcela, se estará evitando que existan parcelas resultantes de la parcelación con doble calificación, por lo que la ordenación resulta congruente con lo previsto en el artículo 6.53 PARCELAS AFECTADAS POR DETERMINACIONES DIFERENTES de las Normas Urbanísticas del PGOUA.

Mediante la posibilidad de admitir parcelas inferiores a la mínima en los casos de suelo de la parcela de la calle de Gregorio Ordóñez nº 59 se adapta el planeamiento en esta zona limítrofe con el Sector 5 siendo coherentes con la delimitación del APR1 prevista en el PGOUA que integra en el APR1 una parcela que nunca ha pertenecido a la Urbanización Prado Norte ni fue destinada por el PGOUA a redes públicas del ámbito, facilitando la ejecución del planeamiento en esa localización.

Mediante la determinación de la inadmisibilidad de la segregación de las parcelas afectadas por la Ordenanza de Pasillo Eléctrico en ningún caso, se evita que sean sucesivamente segregables las parcelas calificadas por la Ordenanza de Pasillo Eléctrico resultantes de la división de las parcelas aportadas de la urbanización Prado Norte afectadas por la línea eléctrica de muy alta tensión que han podido ser divididas en el procedimiento de la reparcelación urbanística resultando coherente con las determinaciones del PGOUA. De esta forma se atiende el requerimiento municipal de subsanación de la documentación de la MPPRI APR1 de 13 de febrero de 2025 que sobre este asunto dice lo siguiente:

"Sería conveniente, también a juicio de estos servicios técnicos, advertir de la no segregabilidad sucesiva de las parcelas afectadas por la Ordenanza de pasillo "verde"-se entiende "eléctrico"- una vez segregadas de la finca matriz en la que coexistían dos ordenanzas de aplicación" (sic)

B. NORMAS URBANÍSTICAS

NOTA: En este apartado se detalla sólo la parte del texto de las Normas Urbanísticas del PPRI que sufre su modificación y el nuevo texto modificado. En el apartado de Anexos se incluye un texto refundido de las Ordenanzas RU 3.2 APR1 y PE APR1

Texto PPRI APR1 2016

1.3.1. SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA.

La superficie mínima de parcela se establece en 2000 m2 a los efectos de segregación y nueva edificación.

Se admitirán parcelas inferiores a la mínima para aquellas subparcelas, segregadas de parcelas preexistentes de la Urbanización Prado Norte, que resulten afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico, que cuenten con una superficie superior a 500 m2 y por tal motivo no reúnan la superficie mínima de parcela.

Texto Modificado

1.3.1. SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA.

La superficie mínima de parcela se establece en 2000 m2 a los efectos de segregación y nueva edificación.

En el proceso de reparcelación se admitirán parcelas inferiores a la mínima en los siguientes casos:

- a) Cuando sean parte de parcelas aportadas de la Urbanización Prado Norte afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico.
- b) Cuando se trate de parcelas exteriores a la Urbanización Prado Norte e interiores al APR1.

Texto PPRI APR1 2016

2. CONDICIONES GENERALES

2.1. DEFINICIÓN.

Corresponde a los suelos situados incluidos en la zona de afección de la línea de muy alta tensión (Tramo entre los apoyos 104 y 105 de la línea de 400 Kv Mudarra – San Sebastián de los Reyes que atraviesa el APR1 en el vértice suroeste).

Estos suelos son espacios libres de protección de las líneas de muy alta tensión según establece el informe de REE correspondiente al presente PPRI en virtud de lo establecido al respecto en el RD 1955/2000, vigente desde el 22 de enero de 2001.

Queda prohibida la construcción de edificios y de instalaciones industriales en estos suelos.

Asimismo, respecto de las afecciones a la línea de alta tensión deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La altura mínima de los conductores a la rasante de un vial o al terreno, según el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de ahora en adelante RLEAAT, medidos en su máxima flecha vertical debe ser la siguiente:
 - 10,30 m. a la rasante de la vía municipal anterior M111
 - o 7,97 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruces de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que la delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los arts. 32 y 33 del RLEAAT
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables será de 7,30 m.
- Los movimientos de tierras que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos, al contar con suficiente aporte de terreno (no removido) para un ángulo de arranque de 35º sexagesimales y respetarse, a partir del extremo del cono de arranque, el talud natural del terreno tomando las debidas precauciones para consolidarlo evitando su erosión, lavado o desmoronamiento. Todo lo anterior se garantizará mediante la prohibición de realizar movimientos de tierras en un espacio circular de radio no inferior a 4 m. cuyo centro se sitúe en cada pata de los apoyos y respetando a partir de esta distancia el talud natural del terreno debidamente consolidado.
- Ninguna conducción bajo tierra (agua, gas, etc,..) debe distar menos de 20 m. a la pata más desfavorables del apoyo.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en el Ley 54/1997, de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000, que establecen, entre otros requisitos, el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

Texto Modificado

2. CONDICIONES GENERALES

2.1. DEFINICIÓN.

Corresponde a los suelos situados incluidos en la zona de afección de la línea de muy alta tensión (Tramo entre los apoyos 104 y 105 de la línea de 400 Kv Mudarra – San Sebastián de los Reyes que atraviesa el APR1 en el vértice suroeste).

Estos suelos son espacios libres de protección de las líneas de muy alta tensión según establece el informe de REE correspondiente al presente PPRI en virtud de lo establecido al respecto en el RD 1955/2000, vigente desde el 22 de enero de 2001.

Queda prohibida la construcción de edificios y de instalaciones industriales en estos suelos.

No es admisible la segregación de las parcelas afectadas por la Ordenanza de Pasillo Eléctrico.

Asimismo, respecto de las afecciones a la línea de alta tensión deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La altura mínima de los conductores a la rasante de un vial o al terreno, según el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de ahora en adelante RLEAAT, medidos en su máxima flecha vertical debe ser la siguiente:
 - 10,30 m. a la rasante de la vía municipal anterior M111
 - o 7,97 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruces de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que la delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los arts. 32 y 33 del RLEAAT
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables será de 7,30 m.
- Los movimientos de tierras que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos, al contar con suficiente aporte de terreno (no removido) para un ángulo de arranque de 35º sexagesimales y respetarse, a partir del extremo del cono de arranque, el talud natural del terreno tomando las debidas precauciones para consolidarlo evitando su erosión, lavado o desmoronamiento. Todo lo anterior se garantizará mediante la prohibición de realizar movimientos de tierras en un espacio circular de radio no inferior a 4 m. cuyo centro se sitúe en cada pata de los apoyos y respetando a partir de esta distancia el talud natural del terreno debidamente consolidado.
- Ninguna conducción bajo tierra (agua, gas, etc,..) debe distar menos de 20 m. a la pata más desfavorables del apoyo.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en el Ley 54/1997, de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000, que establecen, entre otros requisitos, el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

C. ESTUDIOS ECONÓMICOS

ÍNDICE

C. ESTUDIOS ECONÓMICOS	2
1. MARCO LEGAL.....	2
1.1. Contenido económico de los planes parciales.....	2
2.1. Estudio Económico-Financiero	2
2.2. Memoria de viabilidad económica	2
2.3. Relación del estudio económico financiero y la Memoria de viabilidad económica	2
2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MP1 PPRI APR1	3

D. ESTUDIOS ECONÓMICOS

1. MARCO LEGAL

1.1. Contenido económico de los planes parciales

El contenido y la documentación de los Planes Parciales, y por lo tanto de la MP1-PPRI-APR1, está regulado en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). A estos efectos, en el epígrafe d) del artículo 49 se establece que los Planes Parciales se formalizarán, al menos, entre otra, con la documentación relativa a su "Organización y gestión de la ejecución".

2.1. Estudio Económico-Financiero

El art. 57 del Reglamento de Planeamiento (aprobado por el Real Decreto 2159/1978 que desarrolla el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), prescribe lo siguiente:

"Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

(...) 6. Estudio económico financiero"

2.2. Memoria de viabilidad económica

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22, regula la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

El apartado 5 de ese artículo 22 prescribe la necesidad de que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, incorpore la elaboración de una Memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

2.3. Relación del estudio económico financiero y la Memoria de viabilidad económica

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos del Estudio económico financiero con la

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

Memoria que asegura la viabilidad económica. En definitiva, con el estudio económico financiero de los planes se pretende justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo. La viabilidad económica real de la actuación en términos que hagan creíble y rentable su ejecución constituye el trasfondo que late de los estudios económico-financieros, en base a las estimaciones de costes e ingresos que se realice.

2.4. Memoria o informe de sostenibilidad económica

El art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU2015, exige en las actuaciones de transformación urbanística una Memoria o Informe de Sostenibilidad económica (ISE) en el que se pondera, entre otros, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la ordenación.

La ordenación definida en la MP1-PPRI APR1 no constituye por sí misma una actuación de transformación urbanística de las definidas en el art. 7 del TRLSRU2015 por lo que en la tramitación de la MP1 PPRI APR1 no se requiere un ISE.

2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MP1 PPRI APR1

La modificación de la ordenación que establece la MP1-PPRI-APR1 se limita a precisar las condiciones de parcelación del suelo calificado por la Ordenanza RU 3.2 APR1. Su aprobación no introduce modificaciones que alteren las previsiones del Estudio Económico Financiero incluido en el PPRI APR1.

Se justifica el cumplimiento de lo requerido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento (aprobado por el Real Decreto 2159/1978 que desarrolla el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) por remisión a los estudios económicos incluidos en el citado Plan Parcial de Reforma interior del Área de Planeamiento Remitido nº1.

ÍNDICE

D. ANÁLISIS DE IMPACTOS	2
1. OBJETO DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO	2
2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	2
3. IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA	3
4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	3
Normativa	3
5. CONCLUSIÓN	4

D. ANÁLISIS DE IMPACTOS

1. OBJETO DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

El objeto del análisis de impacto normativo se encuadra en el principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, con la finalidad de conseguir una ciudad en la que todos sus ciudadanos, mujeres, hombres, ancianos, jóvenes, adolescentes y niños, independientemente de sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales y de su etnia, religión u orientación sexual, puedan hacer uso pleno de todos sus espacios, servicios y recursos, con plena libertad y seguridad, conformando una ciudad moderna, accesible, segura y en definitiva un lugar adecuado para trabajar, residir, visitar y con los criterios y valores sociales actuales, para formar una unidad de convivencia en cualquiera de sus formas.

Los instrumentos de planeamiento, en materia de género y diversidad, deben atender y asegurar que se diseñe un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, accesibles, que contribuyan a la sostenibilidad del sistema, y que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

Aspectos generales del análisis de impactos

- Asegurar la calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del PG97, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Que se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Garantizar la accesibilidad y supresión de barreras, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte y a los servicios.

2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Normativa

La LO 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres, señala en su artículo 31.3:

“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

El TRLSRU señala en el artículo 20.1.c, entre los criterios básicos de utilización del suelo para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, que las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

- “c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro

de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente. [...]”.

El adecuado tratamiento de la perspectiva o impacto de género en el planeamiento urbanístico ha sido matizado por la jurisprudencia y por la doctrina, en palabras del Tribunal Supremo se ha que materializar con el respeto al principio a la igualdad de trato, con el siguiente sentido:

“el respeto al principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres constituye una exigencia de carácter básico en todo el territorio nacional que debe ser observada en los planes de urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 31 y en la Disposición final primera de la Ley Orgánica 3/2007.” (.../...) por tanto y en definitiva “...el principio de igualdad de trato resulta siempre exigible y debe ser observado en cada una de las determinaciones del plan”., Sentencia del Tribunal Supremo 176/2022 de 11 Feb. 2022, Rec. 1070/2020.

Contenido de la Modificación del PPRI APR1 en relación con el Impacto por Razón de Género

La Modificación Puntual del PPRI APR1 tiene el objetivo de modificar la ordenación pormenorizada del ámbito en relación con las condiciones de parcelación del suelo urbano prevista por el planeamiento general. La modificación no altera el principio de no discriminación y la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, sin distinción de género.

Como conclusión, en el planeamiento propuesto se observa la perspectiva de igualdad de trato entre mujeres y hombres, con el grado de concreción que es factible de acuerdo con determinaciones urbanísticas de un Plan Parcial. Por tanto, las propuestas contenidas en ella suponen un impacto nutro en materia de igualdad de género.

3. IMPACTO POR RAZÓN DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

Contenido de la Modificación del PPRI APR1 en relación con el Impacto por Razón de Infancia, Adolescencia y Familia

La propuesta tiene una incidencia neutra en la infancia, la adolescencia y las familias ya que únicamente establece condiciones de parcelación de parcelas calificadas por la Ordenanza RU 3.2 APR1.

4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Normativa

Se recoge a continuación la legislación y jurisprudencia que se ha tenido en cuenta para la redacción de la MP1 PPRI APR1 para garantizar el cumplimiento de la accesibilidad universal:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Contenido del planeamiento en relación con la Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras

La MP1 PPRI APR1 no contiene determinaciones que puedan afectar significativamente

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

comunitario, destinados al tráfico de peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, tendrá en cuenta las dimensiones, acabados, etc., exigidas para dar cumplimiento a la normativa de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras con el fin de facilitar la accesibilidad y la no discriminación del uso de los espacios públicos, lo que permite favorecer la integración y la no discriminación para todo tipo de colectivos y en particular de personas con movilidad reducida o en situación de limitación o dependencia.

Se concluye por tanto que la MP1 PPRI APR1 hace viable el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los futuros proyectos de edificación y acondicionamiento del espacio libre, y se concluye que no hay obstáculo que impida que los servicios y espacios públicos del APR1 resulten accesibles para todos los ciudadanos.

5. CONCLUSIÓN

Se concluye que la MP2 PPRI APR1 ha tenido en cuenta y cumple con la legislación general y específica, garantizando que la ordenación y su contenido supone un impacto neutro por razón de género, infancia, adolescencia y familia y el cumplimiento de la accesibilidad universal.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
“URBANIZACIÓN PRADO NORTE”. ALGETE

E. ANEXOS

- 1. TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA RU 3.2 APR1**
- 2. TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA PE APR1**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-1
"URBANIZACIÓN PRADO NORTE". ALGETE

ORDENANZA 3 – GRADO 2(APR1). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL APR1
RU 3.2 APR1

1. CONDICIONES GENERALES

1.1. DEFINICIÓN

Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas, con espacio libre adosado de uso privado (jardín o patio).

Unifamiliar aislada o pareada, con parcela mínima de dos mil metros cuadrados (2.000m²) para cada vivienda.

Cada parcela destinada a vivienda dispondrá de una dotación mínima destinada al estacionamiento en el interior de la parcela de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

1.2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología propia de la zona de ordenación es la vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

De acuerdo al art. 17.5.2.8 y 17.15 del PGOU de Algete se permite el mantenimiento de las condiciones actuales de volumen de la edificación, aún cuando no coincidan con las recogidas en estas ordenanzas, a las que deberán adecuarse en caso de renovación u ampliación de las mismas.

Para definir el estado actual de las edificaciones existentes se adjunta Anexo 13 que incluye las fichas catastrales de cada una de las parcelas integrantes del APR1.

1.3. CONDICIONES DE PARCELA

1.3.1. SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA.

La superficie mínima de parcela se establece en 2000 m² a los efectos de segregación y nueva edificación.

En el proceso de reparcelación se admitirán parcelas inferiores a la mínima en los siguientes casos:

- a) Cuando sean parte de parcelas aportadas de la Urbanización Prado Norte afectadas por la delimitación del pasillo eléctrico.
- b) Cuando se trate de parcelas exteriores a la Urbanización Prado Norte e interiores al APR1.

1.4. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1.4.1. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las definidas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

1.4.2. ALTURAS MÁXIMAS.

- A. Dos (2) plantas
- B. Se autoriza la ocupación bajo cubierta para uso residencial con las condiciones que se definen en las Normas Generales del PGOU de Algete.
- C. Se autoriza el uso de sótano o semisótano.

1.4.3. ALTURA MÍNIMA.

Una (1) planta.

1.4.4. ALTURA DE PISOS

Doscientos cincuenta centímetros (2,50 m) de altura libre mínima. Se autoriza como máximo una altura de siete metros y medio (7,5 m) hasta la cara inferior del forjado de la segunda planta.

1.4.5. SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA.

Quince por ciento (15 %) de la parcela neta.

1.4.6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.

0.1926 m²/m² de suelo de parcela neta particular.

Las plantas sótano no computan, a efectos del cómputo de edificabilidad máximo permitido.

La pendiente de las cubiertas podrá ser plana o inclinada.

1.4.7. RETRANQUEOS

Siete metros (7 m) a fachada; cinco metros (5 m) a linderos.

1.4.8. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo de parcela es de 20 m.

1.4.9. EDIFICACIONES EXISTENTES

Se permite el mantenimiento de sus condiciones actuales de volumen de las edificaciones existentes en el momento de aprobación del presente PPRI, aún cuando no coincidan con las recogidas en estas ordenanzas, a las que deberán adecuarse en caso de renovación u ampliación de las mismas.

1.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Tanto en las nuevas edificaciones como para la reforma de las existentes, se procurarán entonar los materiales colores, cubiertas, etc., con los usuales de la zona, debiéndose justificar los tratamientos que alteren sustancialmente este principio, y obtener la aprobación del Ayuntamiento.

La formación de la cubierta deberá ejecutarse con pendiente constante a lo largo de todo su

Desarrollo o con cubierta plana.

1.6. CONDICIONES DE USO

1.6.1. USOS PERMITIDOS

1.6.1.1. RESIDENCIAL COLECTIVO

Sólo se permite el uso en categoría 4ª y 5ª.

Cada parcela destinada a este uso dispondrá de una dotación mínima destinada al estacionamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) dormitorios o bien de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos (se aplicará el que resulte mayor de los dos criterios)

1.6.1.2. COMERCIAL

Sólo se permite el uso en clases 4ª y 5ª.

Cada parcela destinada a este uso dispondrá de una dotación mínima destinada al estacionamiento en el interior de la parcela de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

1.6.1.3. OFICINAS

Sólo se permite el uso en clases 3ª, 4ª y 5ª.

Cada parcela destinada a este uso dispondrá de una dotación mínima destinada al estacionamiento en el interior de la parcela de 1 plaza por cada 50 m² construidos.

1.6.1.4. SOCIAL E INSTITUCIONAL

Sólo se permite el uso en clases, 3ª (Hasta 500 m²), 4ª y 5ª.

Dispondrán de 1 plaza de aparcamiento cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

Sólo se permite la existencia de bares en planta baja, con posibilidad de almacén en planta sótano en edificios con

varios usos. En edificios exclusivos se permite libertad de disposición.

1.6.1.5. RELIGIOSO.

En 3ª categoría.

Cada parcela destinada a este uso dispondrá de una dotación mínima destinada al estacionamiento en el interior de la parcela de 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos.

1.6.1.6. CULTURAL.

En categoría 3ª en edificio exclusivo.

Cada parcela destinada a este uso dispondrá de una dotación mínima destinada al estacionamiento en el interior de la parcela de 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos.

1.6.1.7. DEPORTIVO.

En categorías 1ª y 2ª, respetando lo definido para sistemas de espacios libres y de equipamiento en las actuales normas.

1.6.1.8. ARTESANÍA.

En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, respetando lo definido para sistemas de espacios libres y de equipamiento en las actuales normas.

1.6.2. USOS PROHIBIDOS.

De los regulados en el Capítulo 8 del PGOU de Algete, los no incluidos en los epígrafes anteriores.

ORDENANZA PASILLO ELÉCTRICO DEL APR1.

PE APR1

2. CONDICIONES GENERALES

2.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los suelos situados incluidos en la zona de afección de la línea de muy alta tensión (Tramo entre los apoyos 104 y 105 de la línea de 400 Kv Mudarra – San Sebastián de los Reyes que atraviesa el APR1 en el vértice suroeste).

Estos suelos son espacios libres de protección de las líneas de muy alta tensión según establece el informe de REE correspondiente al presente PPRI en virtud de lo establecido al respecto en el RD 1955/2000, vigente desde el 22 de enero de 2001.

Queda prohibida la construcción de edificios y de instalaciones industriales en estos suelos.

No es admisible la segregación de las parcelas afectadas por la Ordenanza de Pasillo Eléctrico.

Asimismo, respecto de las afecciones a la línea de alta tensión deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La altura mínima de los conductores a la rasante de un vial o al terreno, según el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de ahora en adelante RLEAAT, medidos en su máxima flecha vertical debe ser la siguiente:
 - 10,30 m. a la rasante de la vía municipal anterior M111
 - 7,97 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruces de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que la delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los arts. 32 y 33 del RLEAAT
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables será de 7,30 m.
- Los movimientos de tierras que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos, al contar con suficiente aporte de terreno (no removido) para un ángulo de arranque de 35º sexagesimales y respetarse, a partir del extremo del cono de arranque, el talud natural del terreno tomando las debidas precauciones para consolidarlo evitando su erosión, lavado o desmoronamiento. Todo lo anterior se garantizará mediante la prohibición de realizar movimientos de tierras en un espacio circular de radio no inferior a 4 m. cuyo centro se sitúe en cada pata de los apoyos y respetando a partir de esta distancia el talud natural del terreno debidamente consolidado.
- Ninguna conducción bajo tierra (agua, gas, etc,..) debe distar menos de 20 m. a la pata más desfavorables del apoyo.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en el Ley 54/1997, de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000, que establecen, entre otros requisitos, el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.