

INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA
2. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
3. JUSTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

LA PROPIEDAD

Junta de Compensación
Ámbito 6 de Parla
P. P.



Fdo. D. Mariano Bobo Ibañez

MADRID, 18 de febrero de 2005

EL PROYECTISTA



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento se ha aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 13 JUN 2006
Fdo. D. Alberto Gonzalo García
I.C.C.P. nº colegiado: 13.678

Parla, a

27 JUN 2006

EL SECRETARIO GENERAL,



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 08 JUL 2005

PARLA a 05 SEP 2005

Con fecha 30 de agosto de 2001 se aprueba la delimitación del ámbito 6, de acuerdo al informe del arquitecto municipal D. Enrique García. En esta delimitación, se excluye toda la parte delantera de la U.E.29, la zona ocupada por la carretera M-408, y un área limítrofe con la carretera, pero que se ha de urbanizar por cuenta de esta unidad de actuación.

El plano presentado es una fotocopia de un cartografía poco afortunada existente en el Ayuntamiento y que tiene errores dimensionales importantes, como se puede apreciar por los textos escritos sobre el plano en que se advierte de dilataciones en los dos sentidos del plano. Se anexa informe y copia de este plano.

Ante las nuevas incógnitas que plantea esta delimitación, se convoca reunión con el arquitecto municipal para aclarar conceptos, con los siguientes resultados que matizan la delimitación presentada.

En primer lugar, y debido a que la cartografía de la que dispone el Ayuntamiento es poco exacta, se explican los criterios a seguir para que cuando dispongamos de un levantamiento topográfico se puedan establecer con gran aproximación los límites verdaderos.

Se adjunta un croquis sobre plano de URBAM, la empresa proyectista de los PERI de las unidades de ejecución U.E. 29 y U.E.32 que explica la obtención de las lindes traseras y laterales.

Los límites laterales de la zona 2 coinciden con los límites de la U.E. 32 y la U.E.29. Los límites laterales de la zona 1 coinciden con los de la U.E. 29 y con el del vallado, obtenido topográficamente, de la parcela que figura en plano del ayuntamiento como Hermanos Jiménez.

Los límites traseros han de coincidir con la delimitación del PAU 5 (se adjunta planillo con los límites del la Plan Parcial de esta zona); y se obtienen geoméricamente de la siguiente forma. En la zona 2, prolongando el límite de la U.E. 29 hasta cortar la línea de fachada de la última nave de la U.E.32. En la zona 1, prolongando el límite trasero de la parcela de Hnos. Jiménez hasta que corte la línea de fachada de la última nave de la U.E. 29.

En relación a los límites delanteros, Enrique García considera que la superficie que la superficie límite de este ámbito que da derecho a edificabilidad, a multiplicar por el aprovechamiento tipo, es una línea paralela a la línea blanca de la carretera (la existente en ese momento y documentada en nuestro levantamiento topográfico) a una distancia de 15 metros.

Teniendo en cuenta que el sistema general de la carretera viene determinado por una línea paralela a la línea blanca que hemos mencionado anteriormente a unos 4 metros de distancia, que constituía el límite de afección, incluía la cuneta de la carretera.

De esta forma entre estas dos líneas existía una franja de terreno que debía ser urbanizada por el ambito 6 por ser los terrenos a través de los cuales conectaba con el sistema general de la carretera, pero que no daría derecho de mayor edificabilidad.

Esta franja de terreno también figura en los PERI de la U.E.32 y U.E.29 como zonas a urbanizar por los ámbitos respectivos, sin derecho a mayor edificabilidad, pero en ellos sí se sitúan zonas verdes o de aparcamiento que computan dentro de las áreas que tienen el deber de urbanizarlas. Se adjunta copia del plano general de los PERI realizados por la empresa URBAM.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de 13 JUN 2006

Parla a 27 JUN 2006

El SECRETA RIA GENERAL

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 08 JUL 2005

PARLA a 05 SEP 2005

Conforme al artículo 86.a. de la ley 9/2001, puesto que la equidistribución exterior se ha alcanzado asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas supramunicipales o generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.

Por todo lo explicado anteriormente, y teniendo en cuenta el artículo 157.2 del Real Decreto 3288/1978, los propietarios de suelo incluidos en la unidad de actuación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, se han constituido en Junta de Compensación.

Por tanto, y como contestación al requerimiento en el que se mencionaba que el ámbito de actuación no coincidía con lo reflejado en la delimitación hecha por el arquitecto municipal, entendemos que queda convenientemente explicada la existencia de dos áreas: una de ellas que es la que da derecho a edificar; y otra que se debe urbanizar, sin derecho de mayor edificabilidad, pero en la que se pueden situar los sistemas generales que precise el ámbito 6, incluidas zonas arboladas y áreas de aparcamiento.

En cuanto a la inclusión de un plano de delimitación sobre el parcelario se aporta el siguiente croquis, sobre plano catastral escaneado. Este plano sólo podrá usarse a título orientativo, ya que los catastrales de rústica, que es en los que hay que basarse son bastante antiguos y dejan mucho que desear en relación a su exactitud. Mientras que los planos que se presentan en este PERI están basados en un levantamiento topográfico sobre el terreno. El parcelario que existe en el Ayuntamiento, del cual no me ha sido facilitada copia en soporte informático, es bastante erróneo como ya tuve la ocasión de comprobar durante la ejecución del PERI de la UE 32. Por tanto, considero que es suficiente presentar un croquis de encaje de la delimitación sobre catastral, para poder apreciar las parcelas que ocupa el total de la actuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente

Con esta delimitación del ámbito procedemos a analizar que distribución podemos dar a las calles favoreciendo la formación de parcelas con frente de calle.

por el Pleno en sesión de 13 JUN 2006

En los planos de los PERI de URBAM existe una propuesta de ordenación no vinculante, poco realista y adaptada a la topografía existente.

Parla, a

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

En la zona 2, la primera propuesta de PERI incluía un cierre similar al propuesto por URBAM con las siguientes modificaciones. Por un lado se elimina la rotonda de la cima del cerro, ya que se sale del ámbito y sería difícil de encajar en esa zona. Por otro lado, al no encajar con la nueva propuesta de distribuir las calles con sentido único (más favorable para el tráfico de zonas industriales, para evitar trailers en espera a la puerta de las naves en los dos lados de la calle, y para evitar el cruce de sentidos en la cabecera del polígono), no ha lugar la rotonda.

El resto de la calle se pega más en su parte superior a la UE 29 y en la inferior a la UE 32; lo que favorece la creación de espacios para parcelas, con muchos frontales a calle.

Ante la petición de una parcela de mayor superficie, por parte del ayuntamiento, se modifica la propuesta de la versión anterior, ya que es el único sitio en que es factible encajar esta parcela con el acuerdo de la Junta. Las calles públicas que iban a rodear esta parcela, de esta manera deberán sustituirse por distribuciones de tráfico internas, a iniciativa del futuro propietario de esta parcela.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 08 JUL 2005
PARLA a 05 SEP 2005

En la zona 1, la distribución propuesta por URBAM es totalmente inviable por las tremendas diferencias de cota existentes en la zona. La distribución de calles interiores se planifica prácticamente separando las parcelas de los tres propietarios que ocupan esta zona. Además se introduce otro vial en el límite con Hermanos Jiménez que da continuidad, a la aparente servidumbre de paso, nunca realizada formalmente, hasta el camino forestal posterior, perteneciente a Fuenlabrada y límite del PAU 5.

B. CARRETERA M-408

Para poder facilitar el sentido de vuelta a Parla desde la U.E. 29, U.E. 32 y el Ambito 6; y para poder efectuar entrada y salida de vehículos a la parcela actualmente propiedad de Gevisa-Iveco, se viene negociando desde hace tiempo por parte del Ayuntamiento de Parla la construcción de una rotonda en esta entrada norte.

Esta rotonda y distribución de accesos parece que se va ejecutar a través de convenio entre los polígonos afectados y el Ayuntamiento de Parla. La junta de compensación UE 32, primera en legalizar su situación urbanística, va a encargar el proyecto para agilizar los trámites con las administraciones implicadas, Comunidad de Madrid y Fomento.

La distribución de calles se ha adaptado al último croquis que el Ayuntamiento de Parla ha negociado con la Comunidad de Madrid. Para poder efectuar esta redistribución de circulaciones de los polígonos norte de Parla, el ámbito 6 ha tenido que ceder mayor superficie por ser el único ámbito que no tiene que demoler para poder encajar una rotonda.

Este hecho ha supuesto un problema adicional a la discontinuidad, formas asimétricas de sus límites, naves colindantes ya construidas, grandes diferencias de cota entre los extremos del polígono, y zona de protección de carreteras.

Por otro lado, la existencia de zonas de protección de carreteras obliga a dejar una franja frontal en la que no está permitida la edificación. Esta zona de protección es diferente en las dos zonas en que se haya dividida la actuación. Ley 3/1991 de 7 de marzo.

En la zona 2, la zona de protección llega hasta 15 m del borde de la explanación, puesto que aunque se haya en una carretera de la red básica de primer orden, al pertenecer a un tramo urbano consolidado, al igual que UE 29 y UE 32, su límite se debe adaptar al de la red local.

En la zona 1, aunque también está definida como urbana, esta calificación es menos afortunada pues no depende tanto de la distribución de los polígonos colindantes. Por esa razón, el proyectista entiende que la zona de protección debe ser de 25 m desde borde de explanación. En relación al requerimiento de la arquitecta municipal, la línea de protección ya incluye la de dominio público, 3 metros, y por tanto no se suma hasta 28.

En cualquiera de los casos, esta distribución de límites de zonas de protección deberá someterse a consideración de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de Fomento en los tramos que les afectan en el trámite de aprobación definitiva de este PERI, debiéndose de retranquear hasta la línea que finalmente quedara aprobada en caso de haber alegaciones por parte de estos organismos. Si por lo avanzado de la tramitación, esto supusiera una reducción en

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 13 JUN 2006
13 JUN 2006
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,
Diligencia. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 08 JUL 2005
PARLA 05 SEP 2005

la zona de ocupación de alguna parcela, deberá procederse a indemnizar esa pérdida con arreglo a lo acordado en bases y estatutos de la Junta de Compensación.

C. VIALES DE POLÍGONOS COLINDANTES

En el caso de los viales que provienen de la U.E. 32 se ha efectuado una modificación con respecto a la propuesta no vinculante del arquitecto autor de su PERI. La calle principal que en un principio iba a proseguir hacia la cima del cerro para después volver hacia la rotonda por el perímetro exterior de la zona 2 ya no se va a construir. Por convenio con el Ayuntamiento de Parla para dotarlo de una parcela con mayor superficie, aunque con la misma edificabilidad, se ha diseñado el cierre de la calle partiendo desde aproximadamente la mitad de la calle preexistente, dejando por tanto la parte superior del polígono hasta el cerro como una única parcela.

La calle que proviene desde la U.E. 29 hasta la zona 2, por detrás del polígono, no es técnicamente viable, ya que existe una diferencia de cota superior a 5 metros entre el punto de enlace y nuestro polígono, con un espacio de enlace tan corto que la pendiente no es posible.

En la zona 1 se respeta el vial de acceso y la servidumbre de paso al camino forestal existente en el PAU 5.

D. CERRO

La existencia de un alto cerro en la parte posterior del ámbito, cuya cumbre ya pertenece al PAU 5, y la necesidad de respetar las alturas de cimentación de las naves de los polígonos colindantes, ha obligado a concentrar la mayor parte de la zona verde en los futuros taludes que se precisan para nivelar la calle a la altura determinada por los accesos del polígono.

En el caso de la zona 2, la calle se adaptará sensiblemente a la topografía existente ya que la colindancia con naves y estrechez de esta zona no permiten otra cosa.

E. GASOLINERA

La existencia de una gasolinera recientemente construida en la U.E. 32 obliga a que la calle de salida del polígono sea colindante con la U.E. 32.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 27 JUN 2006
Parla, a 27 JUN 2006
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 08 JUL 2005
PARLA a 05 SEP 2005

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA

Uno de los objetivos fundamentales de este Plan Especial de Reforma Interior, como la propia ficha del Plan General refleja, es: "ampliar el suelo urbano colindante con la U.E. 29 y U.E. 32 para conseguir la ordenación completa del área colindante con la carretera N-401." En definitiva, se trata de terminar de urbanizar y conectar estos polígonos ya existentes, tomando parte en la vinculación de todo el área con los servicios municipales y la carretera M-408.

Las calles y parcelas en este ámbito están muy limitadas a la libre distribución debido a las características particulares de ésta unidad de actuación.

Las limitaciones a las que se hace referencia principalmente son las siguientes:

- Unidad discontinua.
- Carretera M-408.
- Viales de polígonos colindantes.
- Cerro.
- Gasolinera

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 13 JUN 2006
Parla, a 27 JUN 2006
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

A. UNIDAD DISCONTINUA. DELIMITACION DE LA ACTUACION

El trazado de las calles viene muy influido por el perímetro irregular de los ámbitos colindantes; y además al estar ya construidos sus viales y rasantes obligan en gran medida la distribución de éste polígono.

El camino para la obtención de la delimitación definitiva sigue el siguiente proceso evolutivo.

En el proceso de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, la delimitación de este ambito aparece modificado en los sucesivos planos que se van presentando. Así mismo, la inexistencia de una ficha propia para esta unidad de actuación con un croquis válido, cómo sí sucede con la U.E.32 y U.E.29, y la escasa definición en el texto de la definición de esta área urbanizable obliga a consultar planos generales del municipio que, cómo ya se ha explicado anteriormente sufren varias modificaciones. Se adjunta copia de la distribución vigente en ese momento realizada sobre planos generales del municipio.

Ante este grado de inexactitud en la definición de los límites, INNAVA, S.A. presenta propuesta de delimitación del Ambito 6 el 12-julio-2001.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 08 JUL 2005
PARLA a 05 SEP 2005