BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPITULO 1 - MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1 Antecedentes

El PGOU recoge en la ficha del sector unos objetivos explícitos para su desarrollo:

Reordenación de la zona industrial y terciaria del sur de la ciudad

Unificación de la zona de ordenanza con los suelos urbanos colindantes.

Aumentar el suelo productivo a un mínimo de 20 m²/habitante.

El PGOU plantea la Unidad de Ejecución para resolver situaciones como las actuaciones con estudios pormenorizados, regulación de la parcelación, y redistribución de cargas como resultado del trazado de algún vial u obtención del suelo para dotaciones cuando las parcelas resultan afectadas de modo muy desigual.

En 2010 se aprobó un Estudio de Detalle sobre el ámbito. El Plan Especial que nos ocupa se redacta por indicación de los técnicos del área de urbanismo de la Comunidad de Madrid, al considerar que éste es el instrumento urbanístico correcto para desarrollar la unidad de ejecución UE-34 después de las modificaciones sufridas tras la expropiación para la ejecución del ramal de acceso a la A-42.

1.2 Marco normativo

El presente documento cumple con los siguientes marcos legales:

Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

BOE 154, 26 de junio de 2008. LS07

Reglamento de gestión urbanística. Real decreto 2388/1978 de 25 de agosto BOE 27 Y 28, 31 de enero de 1979. RGU

- Ejecución art. 31-38
- Derechos, obligaciones y cargas: art 39-41

Cesiones obligatorias: 46-47, 52-55

Costes de urbanización y conservación: art 58-70

Reparcelación: art 71-130

• Sistema de compensación: art 157-185

Reglamento de planeamiento urbanístico. Real decreto 2159/1978 de 23 de junio BOE 221 y 222, 15 y 16 de septiembre de 1978. RPU

Ley de la comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de julio del suelo. BOCM 177 de julio de 2001. LSCM y Modificaciones.

1.3 Modelo de ordenación propuesto

El uso predominante en el sector es el industrial, y el de las parcelas de cesión el de zonas verdes y espacios libres, quedando las siguientes ordenanzas:

Industrial – ordenanzas 5.3 y 5.4.1.3

Espacio Libre Público – ordenanza 8-1

Estructura urbana

El presente Plan Especial da continuidad a las directrices existentes en el ámbito.

1.4 Descripción de la ordenación propuesta

Se presentan los siguientes usos en el aprovechamiento del suelo del sector con relación a las zonas de ordenanza de aplicación, en cumplimiento de las NNUU del PGOU

Denominación	Uso	Superficie
Ordenanza 5.3/5.4.1.3	INDUSTRIAL	58.560,19 m ²
Ordenanza 8.1	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	
	VIARIO	3.729,42 m ²
	TOTAL	79.741,68 m ²

PARCELA	USOS	ORDENANZAS	SUPERFICIE PARCELA (m²)	Edificabilidad máx. ordenanza		Edificabilidad máx. P.Especial
А	INDUSTRIAL	Ord. 5.4.1.3	34.292,24 m ²	20.575,34 m ² c	(0,60 m ² /m ²)	18.807,74 m ² c
В	INDUSTRIAL	Ord. 5.3	24.267,95 m ²	31.548,34 m ² c	(Ocp X nº alt)	31.548,34 m ² c

Total Edificabilidad ámbito 50.356,07 m²c

PARCELA	USOS	ORDENANZAS	SUPERFICIE PARCELA (m²)	Ocupación Max
Α	INDUSTRIAL	Ord. 5.4.1.3	34.292,24 m ²	15.431,51 m² (45%)
В	INDUSTRIAL	Ord. 5.3	24.267,95 m ²	15.774,17 m² (65%)

1.5 Determinaciones sobre redes de la ley del suelo 9/2001 DE LA CAM.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas, art. 35 LSCM, es preciso el análisis previo de la determinación de los terrenos de cesión y, por tanto, de lo que se define como "determinaciones sobre redes públicas", Art 36 LSCM, para lo cual consideramos los siguientes datos generales de aplicación sobre el Plan Especial y en aplicación de las consideraciones sobre suelo urbano no consolidado, esto es sin disposición de cesiones supramunicipales:

Superficie UE	79.741,68 m ² s
Aprovechamiento	50.356,07 m ² c
Ratio edificabilidad / 100 m²c	503,56

1.5.1 REDES GENERALES

No se totaliza ninguna cesión a este respecto porque se considera la aplicación de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA, APARTADO 1.c/ de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid y, en especial, de sus modificaciones por ley 14/2001 de 26 de diciembre – artículo 21 de las modificaciones.

"Se modifica el punto 1.c/ de la disposición transitoria cuarta, que queda redactado en los siguientes términos:

c) en suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación."

Por tanto, las únicas obligaciones de superficie de cesión de suelo corresponden a cesiones locales.

1.5.2 RESERVAS MÍNIMAS DE REDES LOCALES

Red local de equipamientos y servicios públicos

La superficie total en la unidad de ejecución de elementos de redes locales de equipamientos y servicios públicos será al menos de 30 m²/100 m²c, por lo que habrá que generar 15.108,33 m². Del total de la reserva, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres arbolados.

Asignándose en el Plan Especial 21.181,49 m², de los cuales se destinan 17.452,07 m² para espacio libre arbolado, asimilable a zonas verdes por el PGOU.

La ficha de gestión del PGOU establece las siguientes determinaciones en cuanto a las cesiones establecidas:

- Superficie total: 90.500 m²
- Superficie de cesión: Espacio libre público: 27.000 m²

No obstante, dado que la superficie incluida en la UE-34 resultó reducida en un 11,89% respecto a la superficie de la Ficha de Gestión del PGOU, se produce el siguiente ajuste de las determinaciones del PGOU de forma proporcional:

- Superficie total: 79.741,68 m²
- Superficie de cesión para espacio libre público: 23.790,34 m²

Tras la expropiación de terrenos del ámbito, y manteniendo lo previsto en el PGOU, la configuración actual impide la cesión de más espacio libre público, quedándose 2.608,85 m² por debajo de lo exigido en el PGOU.

En informe técnico emitido conjuntamente por los técnicos municipales de fecha 21/05/2009, se establece que "en aplicación del artículo 91.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se deberá sustituir la parte no satisfecha de cesión mediante la entrega al ayuntamiento de su valor económico (824.432,72 euros) según resulta del decreto del Sr Concejal Delegado de Patrimonio, Hacienda, Personal, Régimen Interior, Seguridad Ciudadana y Protección Civil, de fecha 17/11/2009 que se une como ANEXO IV. Dicha cantidad se ya encuentra abonada por los propietarios del ámbito a día de hoy.

RESUMEN REDES LOCALES PÚBLICAS LSCM 9/2001

Reserva Redes	Cuantía	PGOU	Sup Ley 9/2001	P. Especial
Equipamientos +	30 m ² /100 m ²	23.790,34 m ²	15.108,33 m ²	21.181,49 m ²
serv. Públicos				

1.6 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

Responsabilidad de los promotores

Los promotores del Plan Especial serán responsables ante el ayuntamiento de Parla de los compromisos contraídos con la documentación del Plan Especial y tienen la obligación de hacer las cesiones y de ejecutar las obras de urbanización de implantación de los servicios.

En el mismo sentido, los promotores se comprometen a la máxima conservación de las especies arbóreas existentes, en cumplimiento de los criterios de la ley de la comunidad de Madrid 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano.

Cesiones obligatorias. Estimación de la cesión del 10% de aprovechamiento. (Ley CM 9/2001)

Los promotores se comprometen a efectuar las cesiones obligatorias fijadas por el cumplimento de las determinaciones de redes públicas y las cesiones en las cuantías que se obligan por el art. 18 y 21 LSCM y en el cuadro resumen de características del Anexo I de esta memoria. Tal y como se ha valorado en la tramitación anterior al presente Plan Especial, la cesión del 10% del aprovechamiento será objeto de monetización.

Plazos de desarrollo del Plan Especial

En cumplimiento de lo establecido en la LSCM se establecen los siguientes puntos:

Al tratarse de una tramitación por Convenio de Gestión, asimilable a propietario único, el proyecto de Urbanización se presentará junto con el de reparcelación para su tramitación y aprobación de manera inmediata tras la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

El plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de 1 año a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial

La recepción de las obras de urbanización se solicitará por el promotor, y el ayuntamiento de Parla procederá a recepcionar en seguimiento del procedimiento equivalente de recepción reglado en la ley de contratos de las administraciones públicas (LCAP) que fuera de aplicación en el momento de la misma.

Recepcionada la obra de urbanización, el ayuntamiento de Parla se encargará de la conservación de la misma.

Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización correrá por cuenta de los promotores hasta la recepción efectuada por el ayuntamiento, momento en el cual ser hará cargo el ayuntamiento de Parla. Los propietarios asumirán la conservación de la urbanización durante un periodo de dos años. Una vez finalizado dicho periodo, se extinguirá y recibirá de forma concluyente la obra por el ayuntamiento de Parla.

Incumplimiento de las obligaciones

El incumplimiento por el promotor o los responsables subsidiarios de cualquiera de las obligaciones dimanantes del plan, o de estos compromisos, conllevará a que éste otorgue al responsable un plazo proporcional a la magnitud de la obligación incumplida, a fin de que proceda al cumplimiento del requerimiento.

Medios económicos del promotor

El promotor del Plan Especial – DESGUACES LA TORRE SA- cuenta para la ejecución de la urbanización con capacidad financiera suficiente, así como con las ayudas precisas que otorguen las Entidades de Crédito a tal fin.

CAPITULO 2 - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 Estructura viaria

Se han adaptado los trazados de la red en base a las previsiones viarias del ámbito, ajustando sus rasantes para establecer la conexión con los viarios ya existentes.

Los distintos tipos de pavimentación se resolverán dando continuidad a los existentes, siendo estos:

Viario: capa de rodadura sobre base de hormigón

Aceras: Baldosa hidráulica de terrazo asentada sobre hormigón

Actualmente se encuentra ejecutada la totalidad de la red viaria del ámbito, siendo necesario modificar el acceso a las parcelas, en el proyecto de urbanización, para generar un vado que dé prioridad a la accesibilidad de los peatones frente a la entrada y salida de vehículos.

2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

En el ámbito existen redes de infraestructuras básicas que habrá que legalizar a la hora de presentar el proyecto de urbanización. A continuación se recoge una breve descripción de las infraestructuras, así como de algunas modificaciones necesarias a ejecutar en el momento de urbanizar el ámbito de cara a su recepción por el ayuntamiento.

Saneamiento

Se encuentra ejecutada una nueva red en la zona de actuación y su conexión necesaria a la Red existente, así como las escorrentías naturales, teniendo en cuenta la única posibilidad para dicho desarrollo de un sistema unitario. El colector general discurre paralelo a la acera, con pozos de registro.

Red abastecimiento

La red de abastecimiento está actualmente en trámite con el Canal de Isabel II, para dar servicio de acometida de suministro y de incendios a las dos parcelas de ordenación industrial y red de riego a la zona verde de la parcela C. El suministro actual de la parcela se lleva a cabo mediante pozos. La red de riego de la parcela D se encuentra actualmente conectada a la red municipal.

Energía eléctrica

Para satisfacer la demanda de suministro, se han proyectado y ejecutado las redes de media tensión cuyo trazado y puntos de conexión exterior atienden a las previsiones de desarrollo de la Compañía Eléctrica suministradora IBERDROLA S.A.U.

Las instalaciones ejecutadas comprenden

Subestación y Centro de trasformación

- Redes subterráneas de baja tensión a 380/220 V
- Acometidas para dotar de energía eléctrica a todos los edificios y demás dotaciones de dicha
 área.
- Actualmente se está tramitando el proyecto para el enterramiento de las líneas aéreas de Media Tensión que atraviesan el ámbito y la supresión de línea y transformador de media tensión en la zona verde. El primero de ellos se encuentra aprobado, a espera de ejecutarse y el segundo se encuentra en estado de trámite administrativo.

Red de alumbrado

Existe una red de alumbrado en la zona de dominio público según los criterios del Plan General, para conseguir un servicio normal. Se ampliará dicha red a la zona verde, con objeto de obtener una iluminación adecuada en todos los espacios libres de cesión.

Red de gas

No se proyecta red de gas en el ámbito.

Red de telecomunicaciones

Existe actualmente una red de telecomunicaciones que presta servicio a las parcelas del ámbito.

2.3 Reserva plazas aparcamiento

Se preverán al menos 1,5 plazas/ 100 m², que resulta en un total de 756 plazas de aparcamiento en el ámbito

RESUMEN PLAZAS APARCAMIENTO

Reserva Redes	Cuantía	PGOU	Sup Ley 9/2001	P. Especial
Aparcamiento	1,5 plazas / 100 m ²	338 plazas	756 plazas	756 plazas

2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

Para el desarrollo de la ordenación se han seguido las pautas marcadas por la de la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Los itinerarios accesibles poseen una anchura libre de 1,80 m, que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

La dotación de plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se realiza según el artículo 45 *"Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos*

dispuestos en este artículo." por lo que se destina una de las 38 plazas existentes para personas de movilidad reducida. Esta plaza está ubicada lo más próxima posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares como indica la norma, además cumple con las dimensiones exigidas y tiene la pertinente zona de aproximación y transferencia posterior.

Supresión de barreras arquitectónicas

A este asunto le es aplicable la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes".

En este apartado se evalúa el impacto del Plan Especial que tiene por objeto la ordenación de los terrenos de la unidad de ejecución UE-34 de Parla, Madrid.

Se garantizan recorridos accesibles y que la instalación cuenta con el número necesario de plazas de aparcamiento accesible.

CAPÍTULO 3 - MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 Impacto por razón de género

En cumplimiento con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres que establece:

Artículo 15 que contempla el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres con carácter transversal, debiendo informar dicho principio la actuación de los Poderes Públicos, para lo cual las Administraciones públicas, "lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades".

Artículo 21.2 establece:

"Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas".

El objetivo de este apartado es recabar la información necesaria y realizar los oportunos análisis para evaluar el impacto en desigualdades de género que pueden producirse con el presente Plan Especial.

Tanto mujeres como hombres contarán con las mismas posibilidades para participar u obtener beneficios de esta actividad.

El impacto de este Plan Especial es neutro. Se dan las mismas oportunidades laborales sin distinción de género y a favor de la igualdad.

3.2 Impacto de infancia adolescencia y familia

En cumplimiento con la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias prevén lo siguiente:

Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor cuyo artículo 22 queda redactado como sigue:

"Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".

Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, cuya disposición adicional decima establece:

"las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".

El objetivo de este apartado es recabar la información necesaria y realizar los oportunos análisis para evaluar el impacto de infancia y adolescencia y familia que pueden producirse con el presente Plan Especial.

La aprobación del Plan Especial posibilita un crecimiento ordenado y sostenible de la unidad de ejecución, lo que aumenta su competitividad a nivel de municipio y se convierte en un generador de empleo para las familias y dinamizador de la zona. Esto da mayor calidad de vida a niños y mejorará las perspectivas de futuro de los adolescentes.

Mejora la calidad de vida de los ciudadanos del municipio al generar trabajo en sus proximidades y recorta los tiempos de desplazamiento de los trabajadores.

Por todo esto, el impacto de este Plan Especial se considera positivo.

3.3 Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual

Los informes de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia, si se encuentran regulados expresamente por la

Normativa de la Comunidad de Madrid, en concreto:

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, cuyo art. 45 establece:

"Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género".

Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 21 establece:

- "1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
- 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deben contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine".

El Plan Especial para la unidad de ejecución UE-34 de Parla, tiene un impacto neutro en este campo.

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPITULO 1 - DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1 Ordenanzas reguladoras

Las ordenanzas reguladoras para las diferentes parcelas, recogidas en la ficha de la unidad de ejecución, son las siguientes:

PARCELA	USOS	ORDENANZAS
Α	INDUSTRIAL	Ord. 5.4.1.3
В	INDUSTRIAL	Ord. 5.3
С	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ord. 8.1
D	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ord. 8.1
Е	VIARIO	

1.2 Disposiciones generales

Las normas generales de edificación para las distintas ordenanzas englobadas en el ámbito provienen de lo estipulado en el PGOU de Parla y se recogen, a modo resumen, a continuación:

- Ordenanza Industrial

Usos permitidos:

Ordenanza 5.3:

Edificio compartido o exclusivo

- Hostelería, tipo A y B
- Industrial, tipo A y B
- Comercial, tipo B y C
- Oficinas tipo A
- Servicios del automóvil y transporte, tipos A y C
- Equipamiento

Edificio exclusivo

- Hostelería, tipo C
- Servicios del automóvil, tipo E

Ordenanza 5.4.1.3:

Edificio compartido o exclusivo

- Hostelería, tipo A
- Industrial, tipos A y B
- Comercial, tipo B
- Servicios del automóvil y transporte, tipos A, C, E y F
- Equipamientos en todas sus modalidades

Edificio exclusivo

Hostelería, tipo B Y C

Edificio compartido

• Oficinas tipo A vinculada a actividad (max 25% sup edificada)

Tabla resumen condiciones particulares ordenación industrial

Grado	Altura máxima edificación	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima	Alineaciones	Tamaño parcela mínimo	Plazas aparcamiento
5.3	12 m (2 plantas B+1) ó 15 m si se guarda la misma distancia de retranqueo	31.548,34 m ²	65%	7,50 m a todos viales y linderos	1.500 m ²	1 cada 100 m² construidos
5.4.1.3	12 m (2 plantas B+1)	18.807,70 m ²	45%	Frontal 10 m Otros 7,5 m	300 m ²	1 cada 100 m² construidos

- Espacios libres y zonas verdes

Usos permitidos en parcela exclusiva: Zonas verdes y espacios libres de uso público

Condiciones particulares – Cerramientos: Los cerramientos no sobrepasarán una altura de 1,0 m en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

CAPÍTULO 2 - EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

El sistema de actuación fijado por el PGOU, así como los criterios de determinación de la gestión y sistematización urbanística es de la compensación

2.2 Regulación del sistema de actuación

El sistema de compensación viene definido en el título III, sección 2ª de la LSCM

2.3 Cesión del 10% urbanizado y aprovechamientos a favor de la administración actuante

La justificación del aprovechamiento de cesión del 10% queda plasmada en la ficha de gestión del PGOU de la UE-34.

Tales determinaciones quedan matizadas para asignar los usos fundamentales en los que se estructura el presente Plan Especial.

Así y en cumplimiento de los Art. 18 y 21 LSCM, el aprovechamiento totalmente urbanizado a favor del ayuntamiento de Parla no será inferior a la superficie precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento definido en el ámbito. Esto es 5.035,60 m²

En cumplimiento de lo previsto en los arts. 18 y 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se opta por monetizar dicha cesión, sustituyéndolo por su equivalente económico.

El importe a abonar al Ayuntamiento de Parla por razón de la sustitución del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria fue de 1.680.411,22 euros (IVA no incluido) según resulta de la copia del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2012 en la que se acordó aprobar la monetización del 10% del aprovechamiento municipal (ANEXO IV).

CAPÍTULO 3 - SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

3.1 Memoria de sostenibilidad económica

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo establece: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La presente memoria de sostenibilidad económica valora el impacto de la actuación urbanística en la hacienda local del municipio de Parla. Contiene la descripción, cuantificación y asignación temporal (generalmente anual) de los ingresos y gastos directos que la actuación genera en la Hacienda municipal, así como la consideración de los previsibles ingresos de carácter patrimonial por la enajenación de cesión de suelos del aprovechamiento urbanístico.

A) INGRESOS PARA LA HACIENDA LOCAL

La actividad inmobiliaria generará tres tipos de ingresos:

A.1) Ingresos patrimoniales:

La ficha de gestión del PGOU establece las siguientes determinaciones en cuanto a las cesiones establecidas:

- Superficie total: 90.500 m₂
- Superficie de cesión: Espacio libre público: 27.000 m²

No obstante, dado que la superficie incluida en la UE-34 resultó reducida en un 11,89% respecto a la superficie de la Ficha de Gestión del PGOU, se produce el siguiente ajuste de las determinaciones del PGOU de forma proporcional, según se indica en el Plan Especial:

- Superficie total: 79.741,68 m₂
- Superficie de cesión para espacio libre público: 23.790,34 m²

Por un lado, En el Plan Especial se prevé una superficie de Zonas Verdes de cesión al Ayuntamiento de 17.452,07 m₂ y una superficie de viario red local de 3.729,42 m₂, lo que hace un total de 21.181,49 m₂s y supone un déficit de cesión de espacios libres públicos de -2.608,85 m₂s.

En informe técnico emitido por los Sres. Arquitectos Municipales de fecha 21/05/2009, se indicaba que "en aplicación del artículo 91.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se debería sustituir la parte no satisfecha de cesión de redes locales (superficie deficitaria que en aquél entonces era de 3.110,48 m₂ puesto que el Estudio de Detalle entonces vigente establecía una cesión inferior a la que ahora se prevé) mediante la entrega al Ayuntamiento de su valor económico, el cual se fijó en 824.432,72 euros según resulta del Decreto del Sr. Concejal Delegado de Patrimonio, Hacienda, Personal, Régimen Interior, Seguridad Ciudadana y Protección Civil de fecha 17/11/2009 que se une como ANEXO IV. Esta cantidad ya fue abonada al Ayuntamiento

Sin embargo, en el Plan Especial que se tramita en la actualidad, la cesión de superficie destinada a espacios libres públicos es igualmente deficitaria (−2.608,85 m₂s).

En el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de este Proyecto se opta por compensar el exceso abonado en su día por DESGUACES LA TORRE S.A. (3.110,48 m₂s – 2.608,85 m₂s = 501,63 m₂s; 501,63 m₂s x -265,05 €/m₂s = -132.957,03€) con la cantidad que a día de hoy está pendiente de abono al Ayuntamiento por la monetización del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria. Quedando por tanto el valor económico por la no cesión de zonas verdes en:

Por otro lado, El importe que se ha de abonar al Ayuntamiento de Parla por razón de la sustitución del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria asciende a **1.680.411,22 euros** (IVA no incluido) según resulta de la copia del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2012 en la que se acordó aprobar la monetización del 10% del aprovechamiento municipal (ANEXO IV).

En resumen, el ayuntamiento recibirá la suma por el déficit de suelo destinado a espacios libres, cifrado en 691.475,69 €, más el importe económico proveniente de la sustitución de cesión obligatoria por su equivalente económico, cifrado en 1.680.411,22 €

Quedando, por tanto, los **ingresos patrimoniales** a favor del ayuntamiento de Parla en:

DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS.

A.2) Ingresos directos de carácter regular o periódico:

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

Se considera la edificabilidad total, y se emplean los parámetros que figuran en las bases de datos municipales siguientes:

	Superficie (m²)	Valor catastral	Valoración catastral	tipo IBI	TOTAL IBI
Suelo Sup. Construida	58.560,19 m ² 50.356,07* m ²	69,13 €/m² 145,79 €/m²	4.048.265,93 € 7.341.411,45 €	0,700%	28.337,86 € 51.389,88 €
			TOTAL IBI		79.727,74 €

^{*}para el cálculo se han tomado los valores máximos de edificabilidad.

IMPUESTO CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (ICVTM)

Dado que no se contempla un único uso para el ámbito, se hará una aproximación a la baja de los vehículos que teóricamente podrían tributar en las parcelas, y se emplean los parámetros que figuran en las bases de datos municipales siguientes:

Vehículo	Tipo ICVTM €/veh	Cantidad vehículos	n ^o naves	TOTAL
Furgoneta	129,49 €/veh	3	3	1.165,41 €
Camión <3000 kg	166,60 €/veh	2	2	666,40 €
			TOTAL	1.831,81 €

A.3) Ingresos directos de carácter irregular no periódico o coyuntural:

Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Licencia de Primera Ocupación y Licencia de Actividad.

Los valores se calcular para una construcción teórica que agote la edificabilidad, siendo el uso industrial, con un coste de referencia extraído de las bases de datos municipales de: 290,69 €/m²

Se emplearán los siguientes parámetros:

Impuesto	Tipo aplicable	Módulo construcción INDUSTRIAL(PEM)	Superficie construida m²	TOTAL
Tasa de licencia urbanística	1%	290,69 €/m²	50.356,07 m ²	146.380,07 €
ICIO	4%	290,69 €/m²	50.356,07 m ²	585.520,28 €
Licencia de primera ocupación	1,27% al emplear más de 10 trabajadores	290,69 €/m²	50.356,07 m ²	185.902,69 €
Licencia de actividad	Hasta 50 m² 418,99€ exceso hasta 100 m² 6,28€/m2 Exceso 100 m² 3,15€/m²		50.356,07 m ²	159.039,62 €
			TOTAL	1.076.842,66 €

GASTOS Y COSTES

Los gastos y costes generados serán de tres tipos. Se obtiene una estimación de los costes para el Ayuntamiento de Parla:

B.1) Mantenimiento de infraestructuras y suministros:

Viarias, jardines, alumbrado público, redes de aqua y saneamiento, tráfico, señalización viaria.

-Ratio mantenimiento zonas verdes y espacios libres: 0,1 €/m²

Total superficies zonas verdes: 17.452,07 m²

Total gastos: 1.745,21 €

-Ratio mantenimiento vías públicas: 0,15€/m²

Total superficie viario: 3.729,42 m²

Total gastos: 559,413 €

Total gastos mantenimiento infraestructuras: 2.304,62 €/año

B.2) Suministros

Alumbrado, gas, agua y tratamiento de aguas

-Suministro de alumbrado:

Con un total de 22 puntos de luz LED de 100 W, obtenemos una potencia de 2,2 kW; y con 4.257 horas de funcionamiento anual, hacen un total de 9.365,4 kWh.

Precio medio anual energía: 0,253 €/kWh Total gastos iluminación: 2.369,44 €

-Tratamiento de aguas residuales: Para el cálculo se toman los datos de superficies de las parcelas industriales suponiéndolas en un escenario teórico en que se agote la edificabilidad.

Coste anual: 12.602,39 €/año

Total gastos **suministros**: 14.971,84 €/año

B.3) Implantación de Servicios Públicos:

Limpieza, seguridad y protección y transporte público

-Ratio limpieza: 0,25 €/m²

Total viario: 3.729,42 m² Total gastos: 932,36 €

-Ratio recogida basuras (tratamiento de residuos): 0,02 €/m²

Total suelo industrial: 58.560,19 m²

Total gastos: 1171,20 €

-Ratio de protección ciudadana: 0,03 €/m²

Total suelo industrial: 58.560,19 m²

Total gastos: 1756,81 €

Total gastos **implantación servicios**: **3.860,36** €

C.) RESULTADO

Se obtiene de la diferencia entre los ingresos y gastos directos de la actuación urbanística. Si la diferencia entre los ingresos directos y los gastos directos de la actuación es positiva, la sostenibilidad económica estará garantizada, lo que no resta importancia a los ingresos de carácter patrimonial, que tendrán una incidencia muy positiva en la Hacienda Local en los periodos o ejercicios presupuestarios en que se generen.

Ingresos directos de carácter irregular no periódico o coyuntural: 3.448.729,57 €

Ingresos directos de carácter regular o periódico: 81.559,55 €/año

Gastos anuales: 21.136,82 €/año

Balance anual = ingresos - gastos = 81.559,55 - 21.136,82 = 60.422,73 €/año

La diferencia entre los ingresos de carácter regular y los gastos anuales es positiva, por lo que la sostenibilidad económica está garantizada.

3.2 Viabilidad económica y financiera

3.2.1 Justificación costes de Obras de Urbanización

Se contabilizan aquí las obras que deberá recoger el proyecto de urbanización, incluyendo las de acondicionamiento de las zonas verdes del Estudio de Integración Paisajística y las medidas de mejora del entorno establecidas en el ISA.

- -DEMOLICIONES: Demolición de pavimentos y muros existentes en el ámbito en el momento en que se redactó el PGOU, más demoliciones de edificaciones existentes fuera de ordenación en zona verde y pavimentos para poder ser recepcionadas éstas por el ayuntamiento: 20.637,00€ + 228.037,94 € = 248.674,94 €
- -MOVIMIENTOS DE TIERRAS: Comprende desbroces del terreno y perfilado, aportes de tierra vegetal y zanjas de saneamiento, más adecuación de zona verde existentes: 30.253,77€ + 21.512,39 € = 51.766,16 €
- -RED VIARIA: Comprende la estabilización de suelos, realización de firmes en la calzada y el acerado junto a bordillos, más la realización de vado en acceso existente: 79.738,72€ + 18.171,01 € = 97.909,73 €
- -ABASTECIMIENTO DE AGUA: red de abastecimiento de agua potable e incendios sumado a las modificaciones necesarias en instalación existente: 2.996 € + 16.665,68€ = 19.661,58 €
- -SANEAMIENTO: Red de saneamiento unitaria conectada a red municipal existente: 29.726,47 €
- -RED ELÉCTRICA: Costes de líneas de Media Tensión, transformadores y canalizaciones de Baja tensión, más enterramiento de líneas aéreas existentes y transformador en zona verde existente: 24.825,72 € + 631.665 € = 656.490,72 €
- -ILUMINACIÓN: costes de red de iluminación urbana más iluminación en zona verde, ambas conectadas a red municipal de iluminación: 11.473,56 € + 15.836,20€ = 27.309,76 €
- -RED TELECOMUNICACIONES: Ejecución de red de telecomunicaciones para dar servicio al ámbito: 3.076,31 €
- -RED DE RIEGO: ejecución de red de riego en zonas verdes existentes, más ampliación de éstas y conexionado a red municipal: 1.955,80 € + 1.085,65 € = 3.041,45 €
- -JARDINERÍA Y TRATAMIENTO PAISAJE: plantación y adecuación de zonas verdes existentes, más ampliación de éstas al total de la superficie: 14.506,76 € + 8.632,21 € = 23.138,97 €
- -EQUIPAMIENTO URBANO: protecciones peatonales existentes más mobiliario urbano en espacios libres: 24.085,75 € + 3.239,35 € = 27.325,10 €

-VALLADO PERIMETRAL: vallado perimetral de zonas verdes, más pantalla acústica en su encuentro con autovía: 47.771,75 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 1.236.323,23 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA: Se estima un 6% de beneficio más un 13% de gastos generales sobre el PEM de urbanización:

PEC = 1,19 x 1.236.323,23 € = 1.471.224,64 €

El coste total será la suma del PEC más los HONORARIOS FACULTATIVOS, que se estiman en 100.000 euros:

COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN = 1.571.224,64 + IVA (21%) = 1.901.181,82 €

La repercusión de la urbanización sobre el metro cuadrado de construcción se hará teniendo en cuenta la edificabilidad final del ámbito:

Ru = 1.901.181,82 € / 50.356,07
$$m^2c$$
 = 37,75 €/ m^2c

3.2.2 Viabilidad de la iniciativa

La viabilidad económico-financiera del sector está garantizada, según se resume en la siguiente estimación:

El aprovechamiento total según la Ficha del PGOU resulta de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento unitario 0,63149 m² del uso característico por cada metro cuadrado de suelo, de lo que resulta lo siguiente:

$$79.741,68 \text{ m}^2\text{x} 0,63149 \text{ m}^2\text{utc/m}_2\text{s} = 50.356,07 \text{ m}^2\text{tutc}$$

Dado que en el planeamiento aplicable sólo se contempla un uso (el uso industrial) y una única tipología (Ordenanza Zona 5 en sus distintos grados), no se han establecido coeficientes de ponderación diferentes al "1", por lo que la superficie edificable máxima propuesta es coincidente con el aprovechamiento urbanístico, resultando un total de 50.356,07 m² edificables de uso Industrial Ordenanza Zona 5.

Sobre estos 50.356,07 m² habrán de repercutirse los gastos y beneficios de la promoción:

a) Cálculo de costes:

Precio del terreno	19,00	€/m²
Repercusión terreno	30,09	€/m²c
Repercusión urbanización	37,75	€/m²c
Repercusión media construcción	290,69	€/m²c
Repercusión honorarios facultativos	18,00	€/m²c

Repercusión licencias 10,00 €/m²c

COSTE / m² constr = Rt+Ru+Rc+Rhon+Rlic = 386,53 €/m²c

b) Precio de venta estimado:

Dadas las características del ámbito y el uso singular al que se dedica, y teniendo en cuenta el valor de mercado medio para nave industrial en la zona, el precio de venta se sitúa en torno a los 450 euros/m²construido

c) Beneficio teórico:

Beneficio/m²construido = valor de venta/ m²construido - Coste/ m²construido - Gastos financieros

Beneficio/m²construido = 450 €/m²c – 386,53 €/m²c – 15,46 €/m²c = 48,01 €/m²c

Este beneficio teórico representa el **12 % sobre la inversión**, que asegura, en condiciones normales, la viabilidad de la promoción.

3.2.3 Viabilidad de la gestión

Al tratarse solo de dos propietarios que aglutinan el 100% de la propiedad del ámbito y existiendo un total acuerdo entre ambos, no se estima necesaria la constitución de una junta de compensación, sino la ejecución de un Convenio Urbanístico de Gestión, instado por ambos propietarios para su aprobación por el Ayuntamiento, previo a la aprobación del proyecto de reparcelación que se presentará conjuntamente con el mencionado Convenio.

3.3 Plan de etapas

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto, mediante convenio a suscribir por ambos propietarios, a través del sistema de compensación. El proyecto recogerá la legalización de las obras ejecutadas así como de las obras pendientes necesarias para materializar las cesiones correspondientes al Ayuntamiento de Parla, y entregar las parcelas finalistas completamente urbanizadas a los propietarios.

La ejecución de las obras de urbanización incluirá las cargas asumidas por el planeamiento general para la UE-34 por el propio PGOU.

La ejecución de la obra de urbanización se podrá realizar conjuntamente con las obras de edificación, cumpliendo con los requisitos establecidos en los art. 42.1 y 42.2 RGU y con lo pautado por el art. 20.3 LSCM.

CONCLUSIÓN

La documentación aportada, que incluye memoria, planos y los anexos correspondientes cumple con las directrices y requerimientos de la legislación vigente para tramitar el presente Plan Especial relativo a la unidad de ejecución UE-34 de Parla.

En Parla, a 29 de diciembre de 2021

La Propiedad, El Arquitecto

P. R

DESGUACES LA TORRE S.A. LA CASA GRAND

LA CASA GRANDE ACEITE DE OLIVA SL

D. Iñigo Pérez-España