



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA PARA LA CREACIÓN DE
UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE
LA CALLE REAL.**

PARLA (MADRID).

JULIO DE 2025

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.

BLOQUE 1 - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN

BLOQUE 2 - DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 1 – MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

CAPÍTULO 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

CAPÍTULO 6. MODELO DE GESTIÓN

CAPÍTULO 7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

VOLUMEN 2 – MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

BLOQUE 3 - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

BLOQUE 4 - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1 – NORMATIVA URBANÍSTICA Y PLANOS DE ORDENACIÓN

BLOQUE 5 - RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN.

La necesidad de crear nuevos espacios libres públicos que resuelvan el déficit que, al igual que ocurre con la gran mayoría de municipios, sufre el casco urbano de Parla, junto con la oportunidad que supone la existencia de una importante bolsa de suelo vacante en una localización estratégica del centro urbano, motiva la iniciativa del Ayuntamiento de Parla de promover la presente modificación puntual del Plan General, **cuyo objeto es la creación de una nueva zona verde pública en el entorno de la calle Real.**



Ámbito de la modificación puntual, en la zona del casco urbano

Para lograr este objetivo, resulta necesario tramitar una modificación del planeamiento, al estar calificado este suelo con uso residencial y de viario público

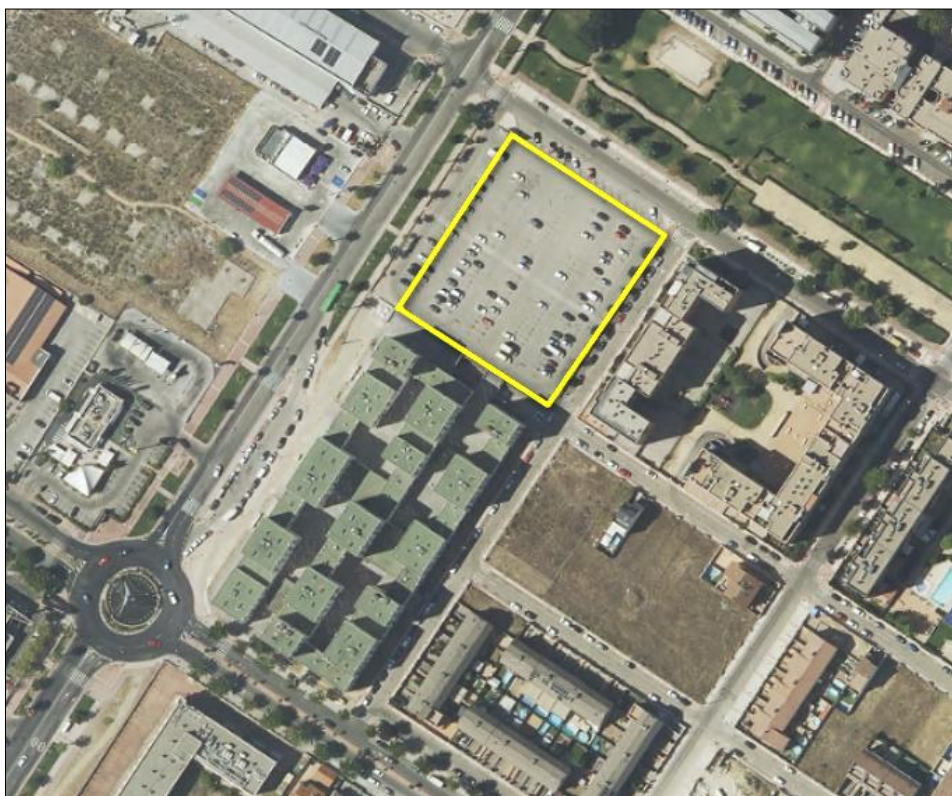
En la actualidad, parte de este suelo se corresponde con parcelas de titularidad privada.

Al proponerse la modificación de su uso, calificándose el suelo como Red General de Zona Verde, para la obtención de los terrenos evitando un procedimiento expropiatorio, será precisa **la reubicación de estos derechos edificatorios calificando a su vez una parcela cuyo uso actual es el de equipamiento, con uso residencial.**

De esta forma se mantendrá, en el conjunto de las redes generales del municipio, la superficie de suelo con esta calificación, tal y como establece la Ley 9/2001, de 17 de

julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) en su artículo 67.2, respecto a las *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*.

La parcela, actualmente calificada como red pública, que se propone desafectar, proviene del desarrollo del PAU-4 “Leguario Sur”, que ha culminado su urbanización en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con las determinaciones que para ello estableció el Plan General, contando por tanto, de acuerdo con los artículos 14.1.d) y 21.2 de la LSCM, con la condición de Suelo Urbano, en su categoría de Consolidado (la recepción de las obras de urbanización del sector se produjo el 10 de octubre de 2006)



Parcela afectada del ámbito del PAU-4 “Leguario Sur”

EQUIPO REDACTOR.

Como adjudicataria del *contrato de servicios de redacción de una modificación puntual del plan general de ordenación urbana “zona verde calle Real”*, se redacta el presente documento por los arquitectos Juan, Pablo, Pedro y Javier Guzmán Pastor, en representación de la sociedad GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPA).

El Documento Ambiental Estratégico, incluido en el Bloque 3, ha sido elaborado por Guillermo García de Polavieja, director técnico de la empresa TASVALOR MEDIO AMBIENTE SL (TMA).



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA PARA LA CREACIÓN DE
UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN LA CALLE REAL.**

PARLA (MADRID).

BLOQUE 1

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

INDICE

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN..... 2

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 2

1.1. Delimitación del ámbito 2

1.2. Estado actual de los terrenos 6

1.3. Posibles afecciones y condicionantes de ordenación 9

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL..... 10

2.1. El documento del Plan General. 10

2.2. Características y Desarrollo del Plan General 10

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 11

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN..... 11

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN..... 15

2.1. Antecedentes de planeamiento. 15

2.2. Análisis del desarrollo urbanístico en el ámbito en relación con el planeamiento general. 17

2.3. Análisis del planeamiento vigente en ámbitos colindantes. 27

2.4. Grado de desarrollo. 30

2.5. Cuantificación en cuadros y cifras. 31

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN 32

I-1 Situación

I-2 Clasificación del planeamiento vigente.

I-3 Ortofoto Zona 1

I-4 Ortofoto Zona 2

I-5 Calificación del planeamiento vigente. Zona 1

I-6 Calificación sobre cartografía. Zona 1

I-7 Calificación del planeamiento vigente. Zona 2

I-8 Estructura de la propiedad del suelo (plano catastral). Zona 1

I-9 Estructura de la propiedad del suelo (plano catastral). Zona 2

Planos de planeamiento vigentes:

Plano 7 de Sistemas Generales del Plan General

Plano vigente de Ordenación y Gestión (Hoja 4-12) del Plan General.

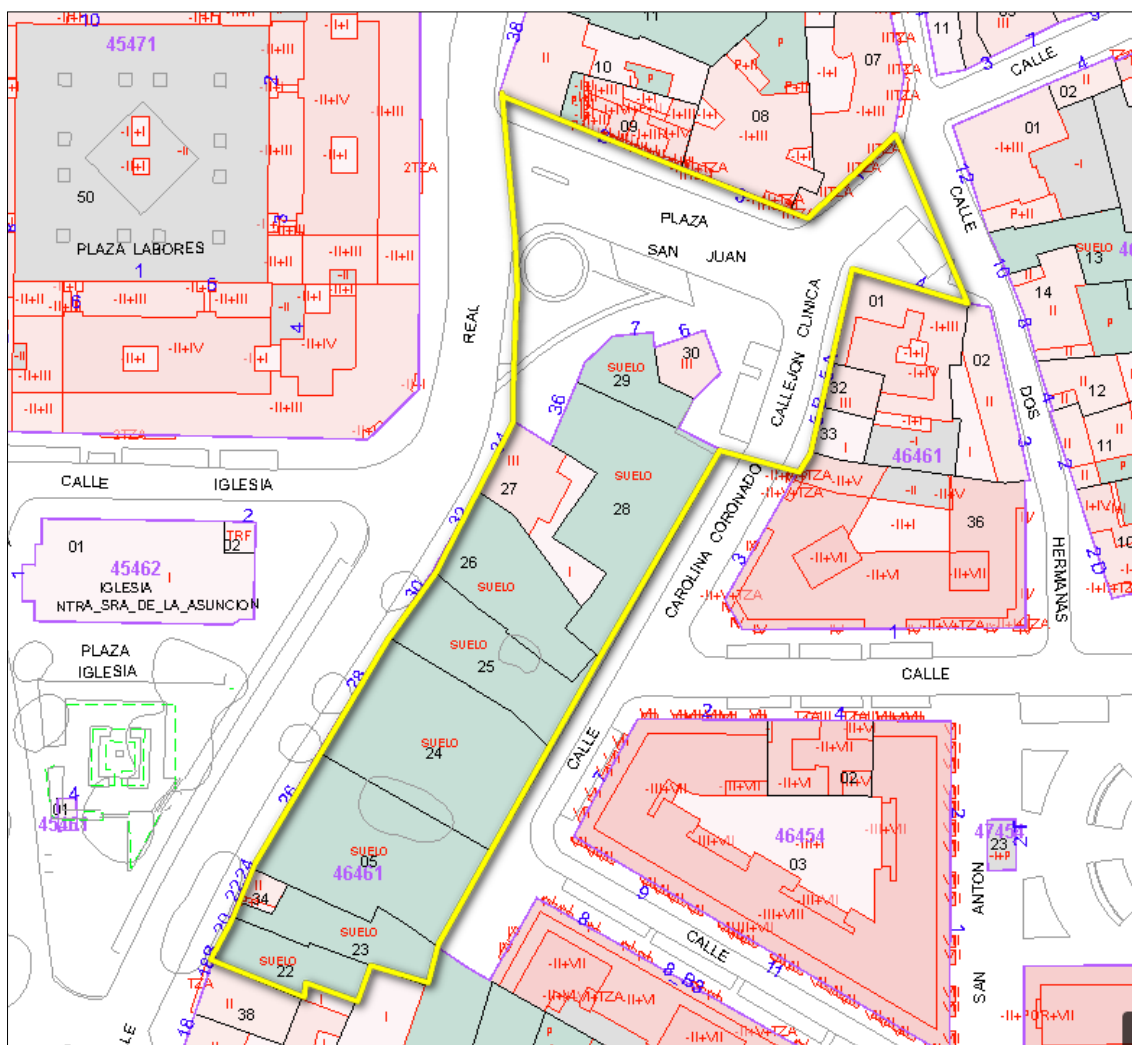
Plano refundido de modificaciones del Plan Parcial “Leguario Sur”

1 – Zona del Casco Urbano (zona 1)

El límite del suelo afectado por la modificación puntual incluye las parcelas residenciales de la calle Real, números 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 y 36, plaza de San Juan 6, y 7 y el espacio libre público, calificado como viario y espacio libre, del entorno de la Plaza de San Juan y el Callejón clínica.

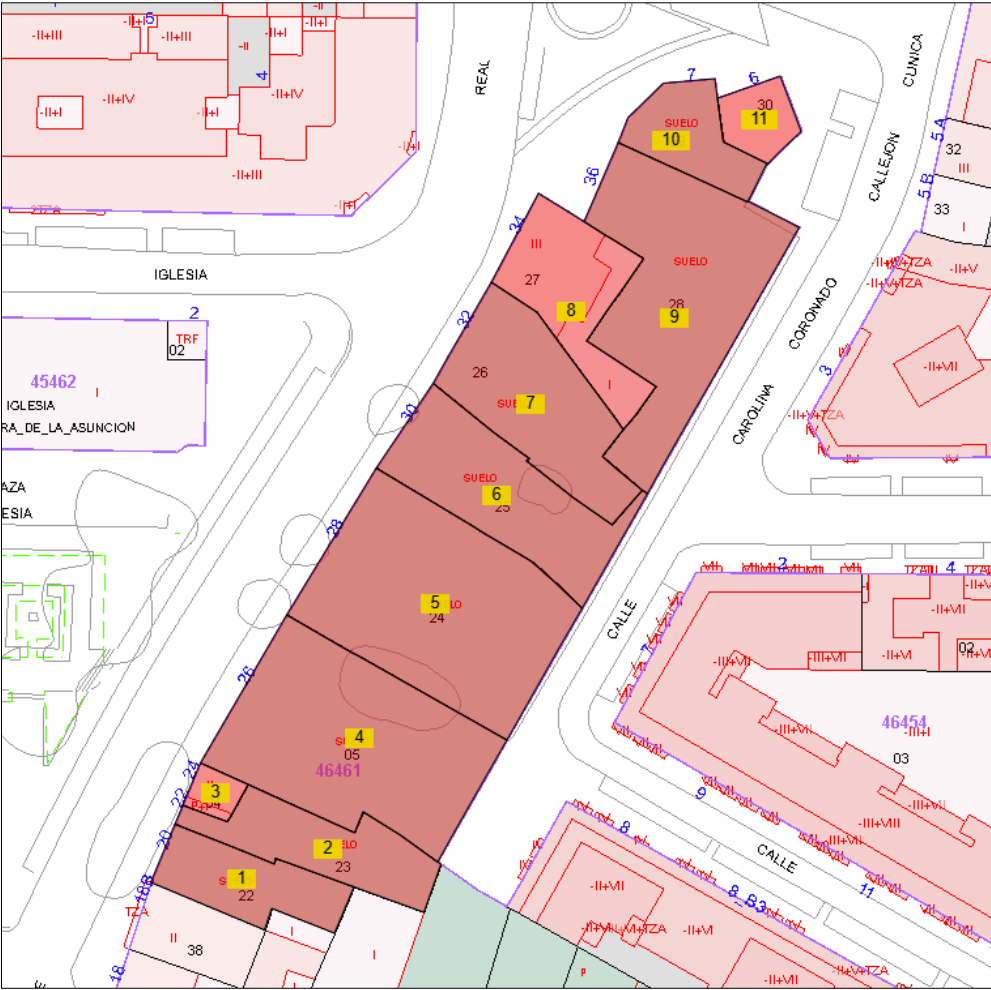
Tiene una superficie de 5.595,0 m².

De esta superficie, 3.444 m² corresponden a parcelas residenciales y el resto, 2.151 m² a viarios (Callejón Clínica y Plaza de San Juan) y espacios libres.



Ámbito de la modificación puntual en la zona del casco urbano.

Catastralmente, además del suelo no incluido como parcela (dominio público), esta zona se compone de 11 parcelas, todas ellas calificadas con uso residencial, con las características siguientes:

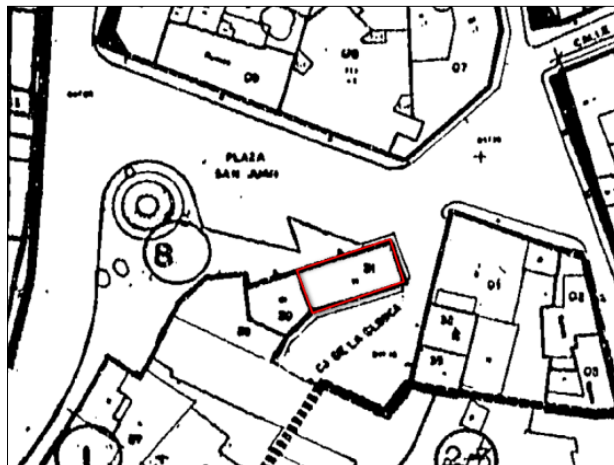


Localización de las parcelas en plano catastral.

Nº	Dirección	Referencia Catastral	Superficie catastral
1	Calle Real, 20	4646122VK3544N0001QM	171 m²
2	Calle Real, 22	4646123VK3544N0001PM	210 m²
3	Calle Real, 24	4646134VK3544N0001DM	34 m²
4	Calle Real, 26	4646105VK3544N0001JM	595 m²
5	Calle Real, 28	4646124VK3544N0001LM	638 m²
6	Calle Real, 30	4646125VK3544N0001TM	332 m²
7	Calle Real, 32	4646126VK3544N0001FM	339 m²
8	Calle Real, 34	4646127VK3544N0001MM	241 m²
9	Calle Real, 36	4646128VK3544N0001OM	553 m²
10	Plaza de San Juan, 7	4646129VK3544N0001KM	140 m²
11	Plaza de San Juan, 6	4646130VK3544N0001MM	73 m²
Total parcelas privativas			3326 m²

Además de estas parcelas residenciales, en la plaza de San Juan, número 5, se encontraba antiguamente el consultorio médico, sobre una parcela de titularidad municipal. Una vez demolida la edificación para ejecutar la conexión de la calle Carolina Coronado con la calle Dos Hermanas (Callejón de la Clínica), fue suprimida la parcela de la cartografía catastral, pero el suelo mantiene su calificación original, por lo que se incluye igualmente como suelo calificado como residencial.

En la imagen siguiente, del plano de ordenación del Plan General, se observa esta parcela, que tenía la referencia catastral 4646131VK3544N0001OMy una superficie de 118 metros cuadrados, por lo la superficie de suelo total con esta calificación es de **3.444 m²**



Parcela municipal en calle Clínica

2 – Parcela PAU-4 “Leguario Sur” (zona 2)

Resultará afectada la parcela denominada RH-2, que se localiza entre las calles Pablo Gargallo, al este, Calle Eduardo Chillida, al norte, calle Toledo, al oeste y parcela dotacional pública, denominada RH-1, al sur.



Ámbito de la modificación puntual en la zona del PAU-4 “Leguario Sur”.

Catastralmente, como se aprecia en la imagen anterior, no está correctamente delimitada, incluyendo en el frente a la Calle Toledo y a la Calle Pablo Gargallo, parte del espacio libre correspondiente al viario.

Su referencia catastral es 3935602VK3533N0001WW y aunque a efectos catastrales consta una superficie de 6.380 m², por lo indicado en el párrafo anterior, su superficie “correcta” es de 5.240,70 m², tal y como se justificará más adelante.

1.2. Estado actual de los terrenos

1 – Zona del Casco Urbano (zona 1)

En la actualidad, con excepción del número 34 de la calle Real, donde existe una edificación residencial y comercial (que será demolida), el suelo residencial incluido en el ámbito de la modificación se encuentra vacante, con alguna construcción provisional en el interior de las parcelas y algún ejemplar arbóreo aislado (que se intentará integrar en la futura zona verde).

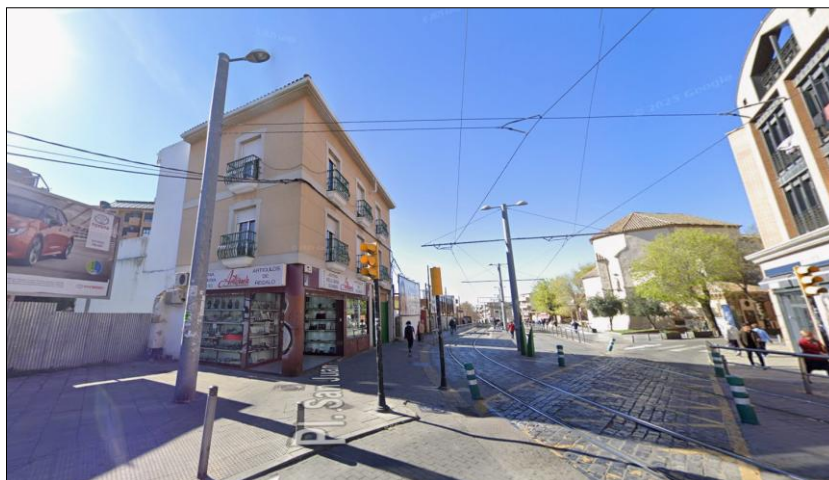
Las parcelas se encuentran valladas y cuentan con elementos publicitarios en el cerramiento hacia la calle Real, la plaza de San Juan y la calle Carolina Coronado.



Vista de la zona 1.



Vista de la zona 1.



Vista de la edificación sita en el número 34 de la calle Real.



Cerramiento y vallas publicitarias en calle Carolina Coronado.

La zona norte, constituida por suelo de titularidad pública, se encuentra urbanizada como viario (conexión de la calle Iglesia con la calle Dos Hermanas) y como espacio libre (plaza de san Juan).



Espacio libre público (plaza de San Juan).

Por la zona este, la calle Domingo Malagón sirve de conexión del centro urbano con la Plaza Adolfo Marsillach y el aparcamiento municipal situado entre las calles San Juan de la Cruz, San José de Calasanz y Domingo Malagón, junto a la Casa de la Cultura y la Plaza de la Guardia Civil.

Queda enclavada en una trama urbana ortogonal y rodeada de viviendas, al este de la calle Toledo, y de actividades terciarias al otro margen de esta vía.

Actualmente se encuentra vacante y se utiliza como aparcamiento en superficie.



BLOQUE 1 - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA - Página 8

1.3. Posibles afecciones y condicionantes de ordenación

El suelo afectado por la modificación del Plan General se encuentra integrado en la trama urbana y constituido por solares, tratándose por tanto de Suelo Urbano consolidado.

No está ubicado ni es cercano a ningún espacio protegido o regulado por legislación regional o de la CEE, tales como Montes Preservados, LIC, Hábitats, ZEPA, Parque Regional, Parque natural, humedal, etc.

Tampoco existen vías pecuarias, cauces públicos ni ningún otro elemento que implique una afección o condicionante para su desarrollo o cambio de calificación.

No se incluye, en el ámbito de la modificación puntual, ningún elemento del Catálogo de elementos protegidos del Plan General, ni queda afectado por ninguna zona de interés histórico o arqueológico, más allá de la proximidad al casco urbano, en la zona 1, que requerirá una especial atención a la hora de ejecutarse las obras de urbanización.

No existen por tanto afecciones paisajísticas, histórico – culturales, científicas, ambientales, culturales, riesgos naturales, instalaciones y servidumbres aeronáuticas o limitaciones para la protección de dominio público, incendio o agresión en los últimos treinta años.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL

2.1. El documento del Plan General.

El planeamiento general vigente en el término municipal lo constituye el Plan General de Ordenación urbana de Parla, aprobado definitivamente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 31 de julio de 1997 (BOCM nº 253, de 24 de octubre de 1997).

No se encuentra por tanto adaptado a la vigente ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante).

El documento del Plan General consta de los siguientes documentos:

- Memoria y estudios complementarios
- Planos de información.
- Planos de Ordenación Urbanística del Territorio.
- Normas Urbanísticas.
- Programa de Actuación.
- Estudio Económico y Financiero.

El Plan General se aprueba definitivamente en julio de 1997, aplazando la aprobación definitiva de diferentes ámbitos, bien por deficiencias de legalidad, por correcciones, modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la ordenación del territorio regional o porque determinados informes evacuados durante su tramitación lo requieren.

Todos estos aspectos se resuelven en los acuerdos del Consejo de Gobierno de 21 de mayo de 1998 (BOCM de 20 de julio de 1998), 3 de diciembre de 1998 (BOCM de 6 de abril de 1999) y 11 de marzo de 1999 (BOCM de 30 de mayo de 1999).

2.2. Características y Desarrollo del Plan General

El Plan General clasifica el suelo del término municipal como Suelo Urbano, Suelo urbanizable (en sus categorías de programado y no programado) y Suelo no Urbanizable (en sus categorías de común y de Especial Protección), de acuerdo a la nomenclatura correspondiente a la legislación anterior a la LSCM, vigente en el momento de su elaboración.

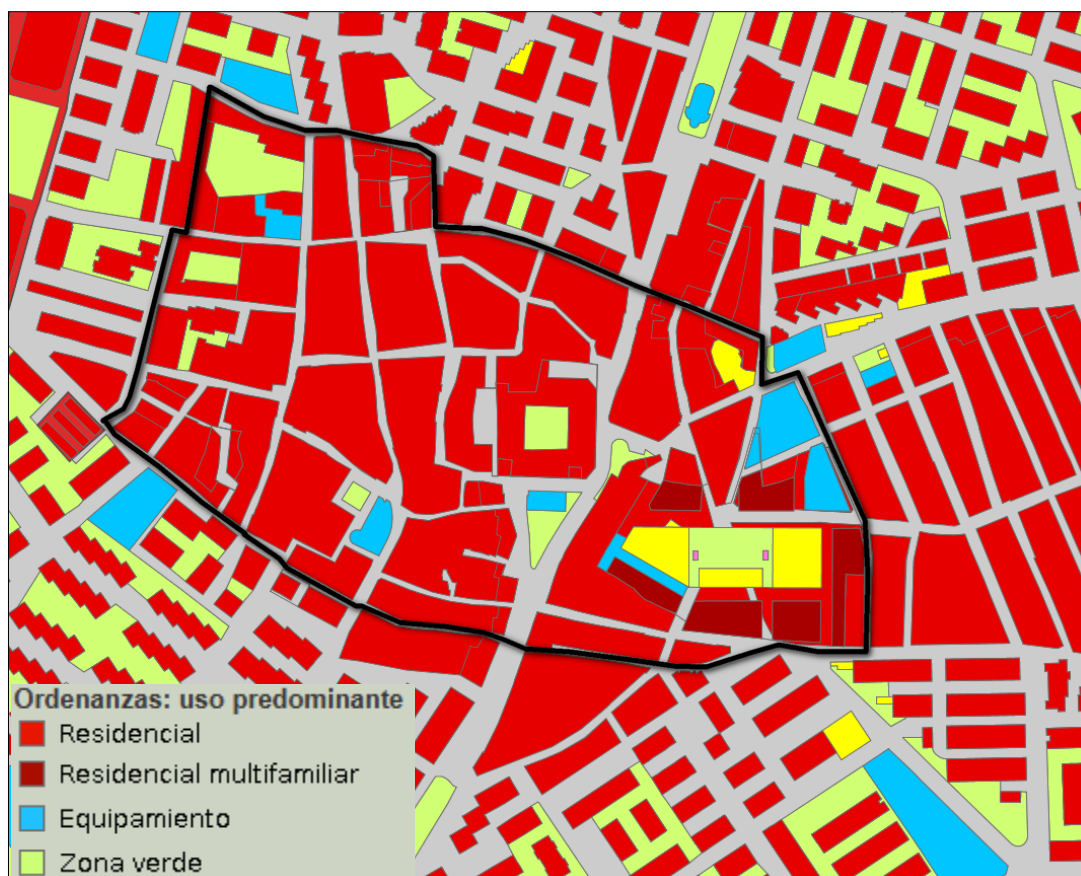
En relación con los terrenos incluidos en la modificación, la zona 1 se clasifica como Urbano, y la zona 2 como Urbanizable no programado, incluido en el ámbito denominado PAU-4 "Leguario Sur".

En el siguiente volumen se describirá el desarrollo urbanístico de las dos zonas, desde la aprobación del Plan General hasta el día de hoy.

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

En la siguiente imagen, sobre un plano de usos del suelo urbano del municipio (obtenida de la página web de Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid idem.madrod.org) se ha delimitado la zona del casco urbano (zonas de aplicación de la ordenanza 1 de Casco).



Delimitación del casco urbano sobre plano de usos del suelo.

Podemos apreciar claramente como, frente a la gran cantidad de zonas verdes que existen en el exterior de esta zona, tanto parques urbanos, de mayor o menor dimensión, como espacios ajardinados públicos o privados, entre bloques o en el interior de manzanas de viviendas, en el casco urbano hay un claro déficit de estos espacios públicos.

Los espacios de mayor dimensión, como la plaza de la Constitución, junto al Ayuntamiento, la plaza de la Iglesia, junto a la calle Real, la plaza Adolfo Marsillach, en la UE-16, la plaza de las Labores, en la UE-15 o la plaza de la Guardia Civil, junto al centro cultural Almudena Grandes y la casa de la cultura, son plazas públicas “duras”, no existe un espacio ajardinado en un estado natural.

Tal y como se ha descrito en el volumen anterior, las parcelas que conforman la zona 1 del suelo afectado por la modificación, se encuentran desocupadas y suponen una

clara interrupción de la trama urbana, impidiendo la continuidad de la plaza de la Iglesia y el nuevo desarrollo urbano resultado de la ordenación de la Unidad de Ejecución 16.

En la siguiente imagen se aprecia cómo su localización, frente a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y la plaza de la Iglesia, tangente al trazado del tranvía y junto a la parada Iglesia Centro, resulta ideal para la localización de un espacio libre público, que conecte –peatonalmente- la zona al oeste del trazado del tranvía (en trazo verde), donde se localiza, además de la iglesia (1), el Ayuntamiento (2), y al este, la Plaza Adolfo Marsillach (3) y el aparcamiento municipal (4) situado entre las calles San Juan de la Cruz, San José de Calasanz y Domingo Malagón, junto a la Casa de la Cultura (5) y la Plaza de la Guardia Civil (6).



Entorno de la zona 1

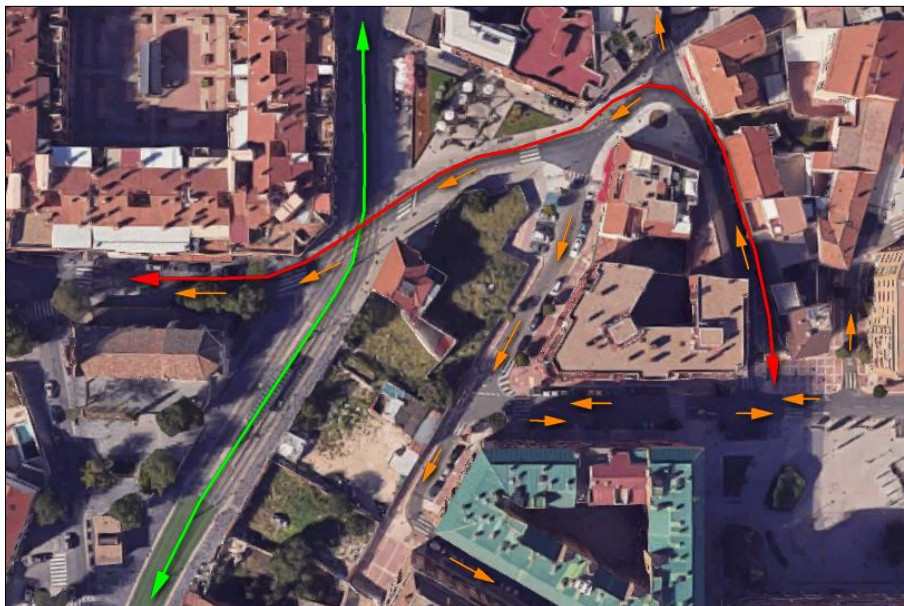
En cuanto al tráfico rodado, la ejecución del tranvía supuso la interrupción de las conexiones viarias entre la zona este y oeste del casco urbano, manteniendo únicamente, entre la rotonda de la Policía Nacional, al sur, y la glorieta donde confluyen la Calle Real y la Calle Río Guadiana, al norte, tres cruces de tráfico rodado unidireccional, la calle de la Paloma (dirección oeste-este), la calle Iglesia (dirección este-oeste) y la calle San Roque (dirección oeste-este).

La conexión a través de la calle de la Iglesia es por tanto la única conexión viaria en dirección este-oeste, que existe entre las dos glorietas, separadas algo más de un kilómetro.

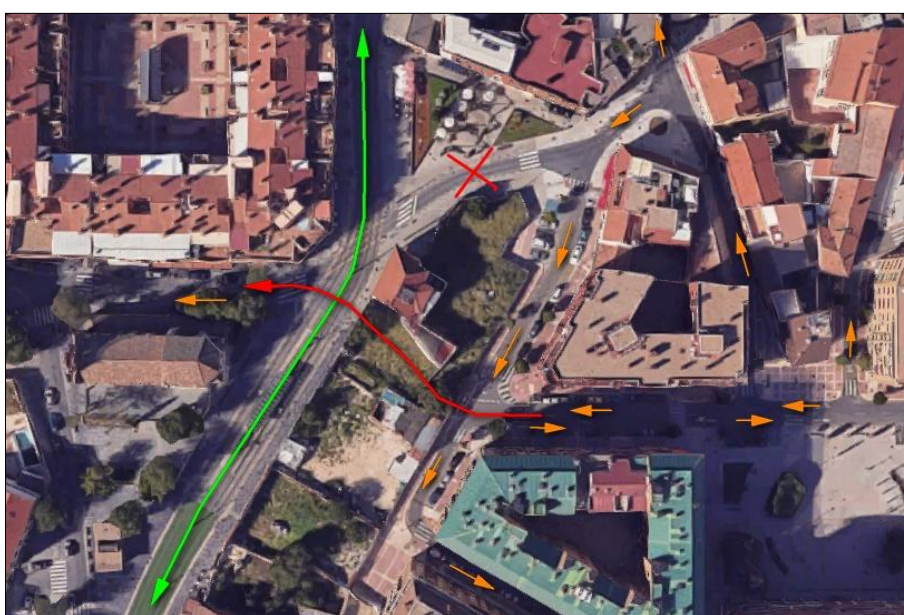


Conexiones de tráfico rodado entre la zona este y oeste del casco urbano

Tal y como se describirá en detalle más adelante, la ejecución del parque supondría la interrupción de esta conexión a través de la calle de la Iglesia, por lo que se propondrá desplazar ésta a la continuación de la calle Domingo Malagón, mucho más directa y funcional.



Conexión actual de la calle Dos Hermanas con calle de la Iglesia.



Conexión propuesta de la calle Domingo Malagón con calle de la Iglesia.

Respecto a la zona 2, la configuración y dimensión actual de la parcela de equipamiento, resulta de la división de la manzana y su empleo para la construcción de las viviendas públicas, una vez constatada la innecesidad de su uso hospitalario.

Esta división ha generado una parcela, aún calificada con uso hospitalario (ya que el cambio a uso asistencial solo se gestionó para la parte segregada al sur) pero sin un destino específico, por lo que se emplea como aparcamiento.

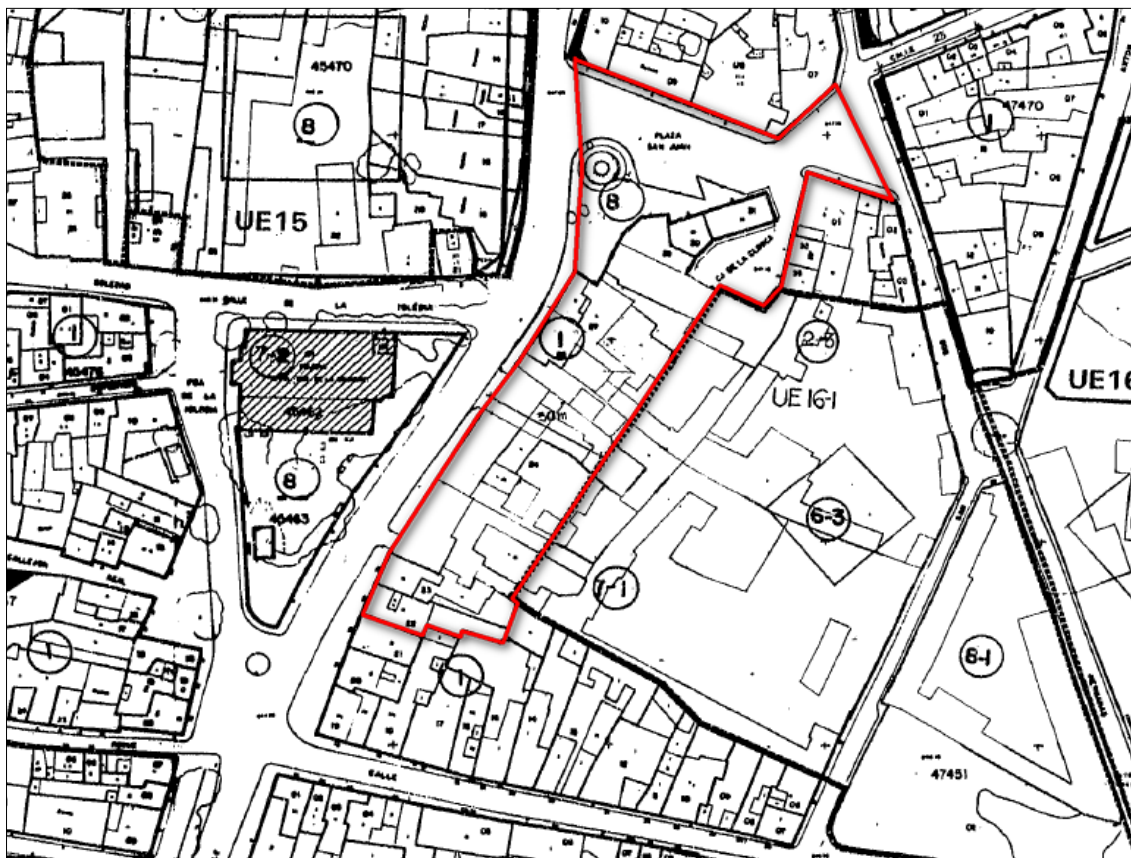
CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Antecedentes de planeamiento.

1 – Zona del Casco Urbano (zona 1)

Se trata de un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el Plan General, que cuenta con varias calificaciones: viario público, residencial y zonas verdes y espacios libres.

En la imagen siguiente se ha delimitado el suelo objeto de la modificación puntual sobre el plano de *Ordenación y Gestión* del Plan General. En el suelo son de aplicación las ordenanzas zonales 1 (casco), y 8 (zonas verdes y espacios libres):



Delimitación sobre el plano de Ordenación y Gestión (Hoja 4-12) del Plan General.

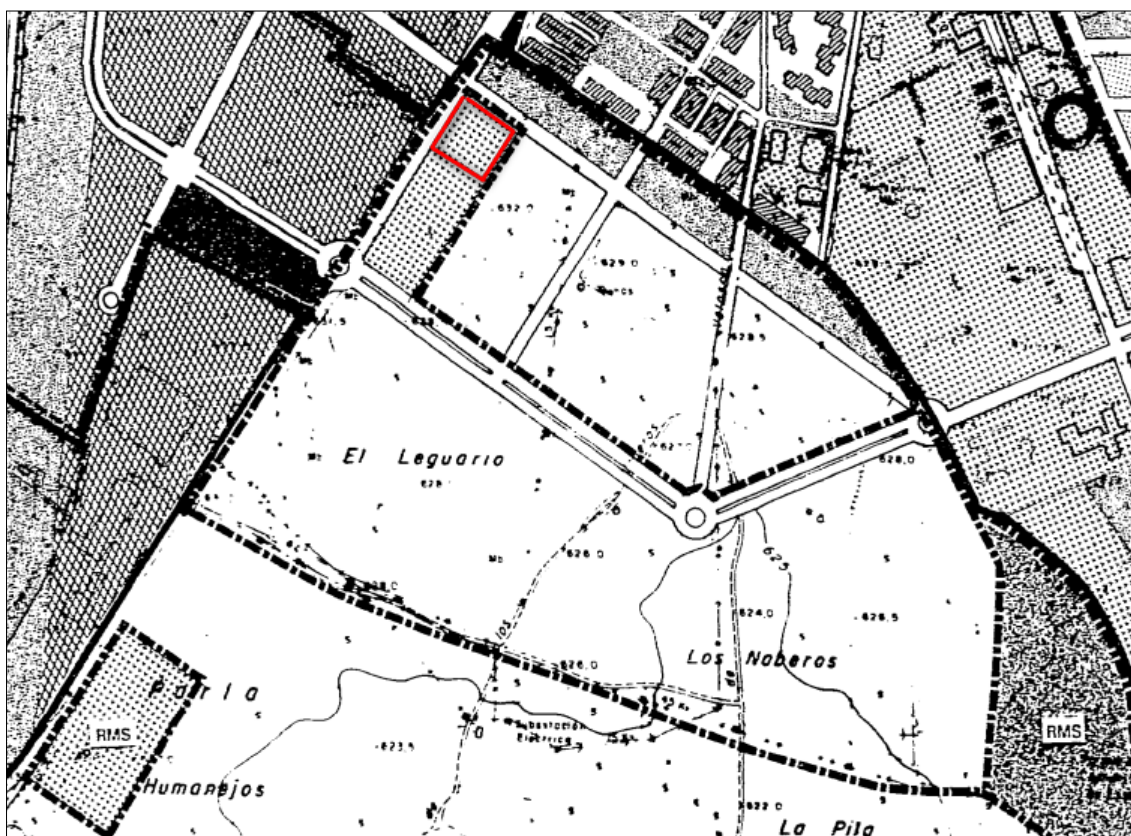
Además, se incluyen la Plaza de San Juan y la calle Clínica, con calificación de viario público (el Plan General no define una ordenanza concreta para este uso).

2 – Parcela PAU-4 “Leguario Sur” (zona 2)

Se trata de un suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Programado (Suelo Urbanizable no Sectorizado de acuerdo a la denominación de la LSCM) por el Plan General, incluido en el ámbito PAU-4 “Leguario Sur”.

De acuerdo con el apartado 1.d) del artículo 14 de la LSCM, tiene la condición de suelo urbano, en su categoría de consolidado, ya que se encuentra *urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones*.

Dentro del ámbito, la parcela objeto de modificación se califica como Sistema General de Equipamientos



Localización del suelo en el plano 2 “Síntesis de la Ordenación” del Plan General.

ORDENANZAS	AMBITOS DE CLASIFICACION
1 CASCO (1 GRADO)	SUELO URBANO
2 MULTIFAMILIAR MANZANA CERRADA (3 GRADOS)	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
3 UNIFAMILIAR (4 GRADOS)	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION
4 MULTIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (2 GRADOS)	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
5 INDUSTRIAL (5 GRADOS)	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
6 TERCIARIO (4 GRADOS)	SUELO NO URBANIZABLE
7 EQUIPAMIENTOS (2 GRADOS)	
8 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (2 GRADOS)	
	RMS RESERVA MUNICIPAL DE SUELO
	LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

2.2. Análisis del desarrollo urbanístico en el ámbito en relación con el planeamiento general.

1 – Zona del Casco Urbano (zona 1)

Si bien las parcelas calificadas con uso residencial, con excepción de una y de lo indicado a continuación, no han sufrido ningún tipo de alteración en el tiempo de vigencia del Plan General, no ha ocurrido lo mismo en la zona norte (plaza de San Juan y calle Clínica).

Las parcelas iniciales incluían parte de su suelo en la Unidad de Ejecución 16, por lo que debido al desarrollo de este ámbito de suelo urbano, se dividieron y se demolieron la mayor parte de las edificaciones antiguas que existían en ellas.

La parte segregada, incluida en la Unidad de Ejecución 16, formó parte de la equidistribución de este ámbito y el resto quedó en el mismo estado en que se encuentran en la actualidad.

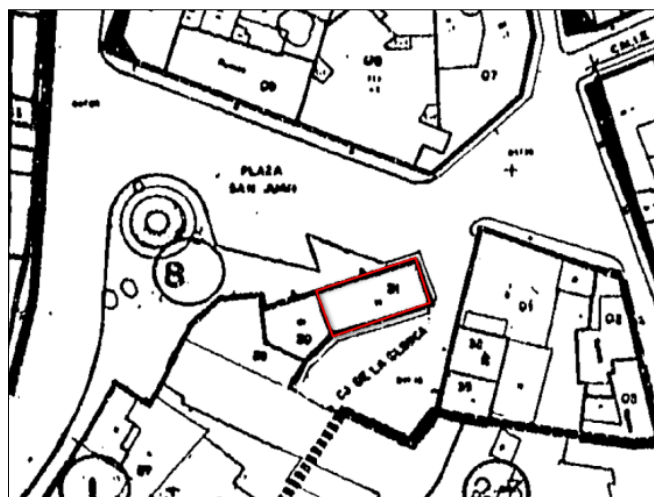


Ortofoto año 1999



Ortofoto año 2004

La edificación situada en la calle Clínica, donde se encontraba el consultorio municipal, sobre un suelo igualmente calificado con uso residencial (ordenanza 1), fue demolido durante el desarrollo de la Unidad de Ejecución 16, al ejecutarse la conexión viaria de la calle Carolina Coronado con la Plaza de San Juan.



Parcela municipal en calle Clínica

Como consecuencia de la ejecución del tranvía a lo largo de la calle Real, esta zona también sufrió una reordenación, cambiando el trazado del viario que se refleja en los planos de ordenación del Plan General y desplazando la zona verde a su situación actual, colindante con las fachadas de las edificaciones situadas al norte de este espacio.

Estas alteraciones no se trasladaron a los planos de ordenación del Plan General, manteniéndose por tanto hasta el día de hoy esta discordancia entre la calificación del suelo y su uso "real".



Ortofoto año 2004



Ortofoto año 2007

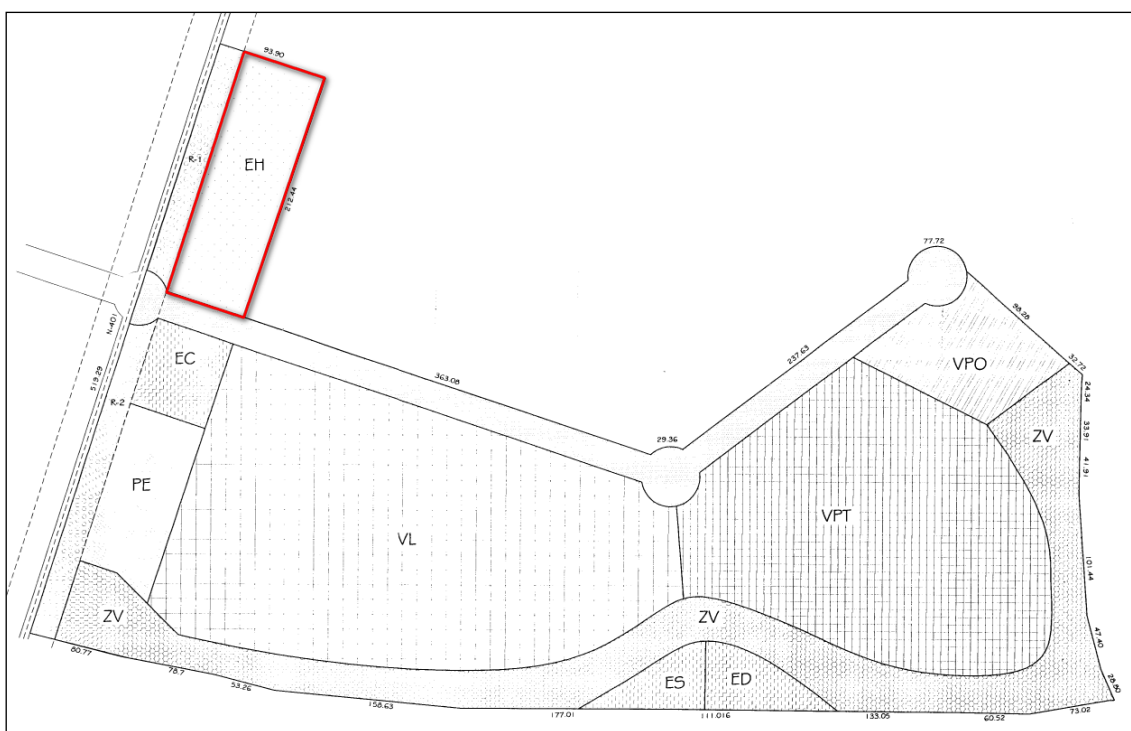
2 – Parcela PAU-4 “Leguario Sur” (zona 2)

Se trata de un suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Programado (Suelo Urbanizable no Sectorizado de acuerdo a la denominación de la LSCM) por el Plan General, incluido en el ámbito PAU-4 “Leguario Sur” y calificado por el Plan General como un Sistema General de Equipamientos.

El desarrollo del PAU-4 tiene los antecedentes siguientes (se indican únicamente los relacionados con la parcela objeto de la presente modificación puntual):

- **Programa de Actuación Urbanística (PAU)** aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2001 (BOCM nº 295 de 12 de diciembre de 2001).

El PAU, en desarrollo de la ficha urbanística del Plan General que establece sus condiciones de desarrollo, define en su parte norte una parcela de 15.000 m², calificada como Sistema General de equipamiento hospitalario (EH).



Plano de Zonificación del PAU-4 “Leguario Sur”. Se marca en color rojo el Sistema General de Equipamiento Hospitalario.

- **Plan Parcial** del Sector “Leguario Sur”, PAU-4 del PG, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2001 (BOCM nº 2 de 3 de enero de 2002).

El Plan Parcial, desarrollando a su vez las determinaciones establecidas por el PAU, mantiene la parcela de Sistema General de Equipamiento Hospitalario (EH), con la misma superficie (15.000 m²) y en la misma ubicación, al norte del sector, entre las calles Toledo y Pablo Gargallo.

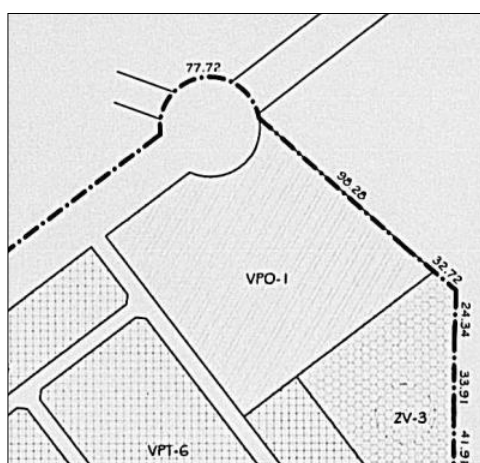


Plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector "Leguario Sur". Se remarca el Sistema General de Equipamiento Hospitalario.

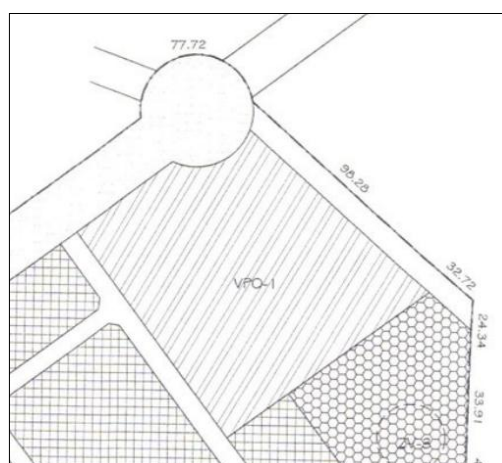
El Plan Parcial ha sido modificado en dos ocasiones:

- **Modificación del Plan Parcial** aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 24 de octubre de 2006 (BOCM nº 283 de 28 de noviembre de 2006).

La modificación se refiere a la definición de un viario público en el extremo noreste del sector, reduciendo la superficie de la manzana VPO-1. Se incrementa el número de viviendas de esta misma manzana, manteniendo la edificabilidad, con objeto de reducir su superficie construida media.



Estado inicial



Estado modificado

La modificación no afecta a la parcela de Sistema General de Equipamiento Hospitalario.

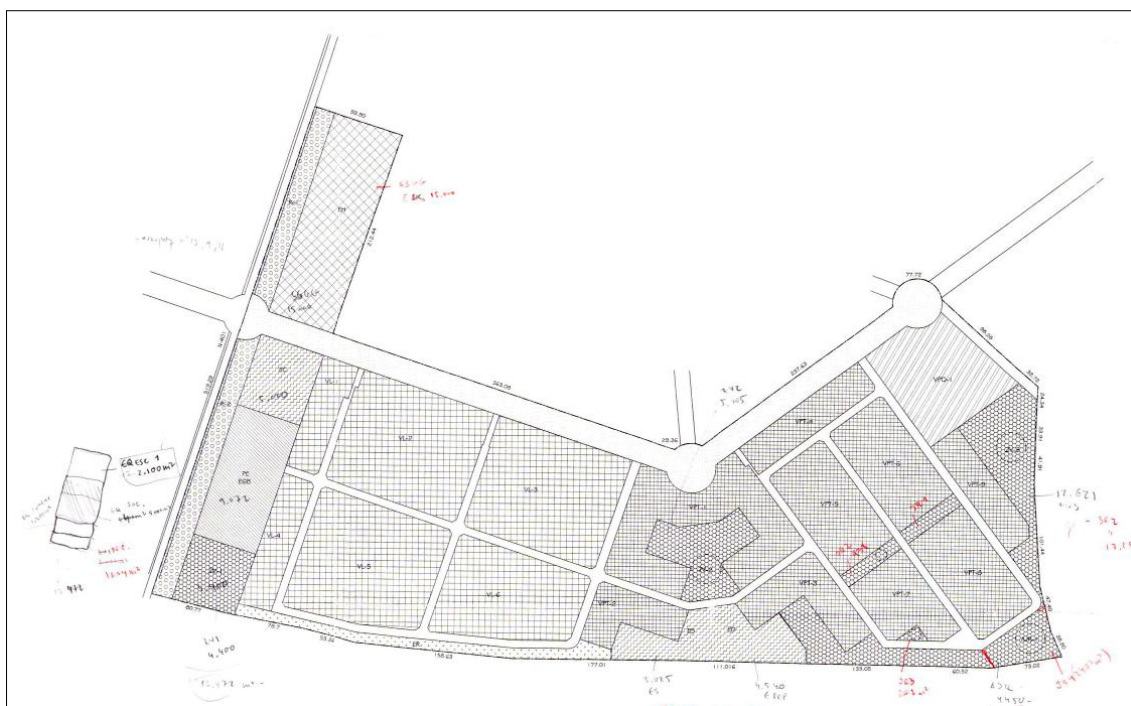
El documento de modificación puntual incluye un plano de zonificación del plan parcial modificado, donde se observa el nuevo viario.

- **Modificación del Plan Parcial** aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 9 de diciembre de 2008 (BOCM nº 6 de 8 de enero de 2009).

Se propone una redistribución de las parcelas de equipamiento público (locales) y de espacios libres, con objeto de mejorar su funcionalidad. Se modifica el tipo de protección (de VPO a VPT) de las viviendas localizadas en parte de la manzana VPO-1.

La modificación no afecta a la parcela de Sistema General de Equipamiento Hospitalario.

Si bien se incorpora al documento de modificación un plano explicativo de la nueva configuración de las manzanas de equipamiento y zonas verdes, no se incluye el plano de zonificación del plan parcial modificado.



Plano de Zonificación de la primera modificación del Plan Parcial del Sector "Leguario Sur". Se observa el nuevo viario al noreste. A falta de un plano que recoja la zonificación resultante de la segunda modificación puntual del Plan Parcial, se indican en este, a mano, las alteraciones de los equipamientos y zonas verdes.



Plano de nueva configuración de equipamientos públicos y zonas verdes de la modificación puntual nº 2 del plan parcial. Se marca en color azul claro el Sistema General de Equipamiento Hospitalario.

- **Plan Especial** para la implantación de edificios públicos de equipamiento para residencial transitoria de jóvenes y personas mayores en determinadas parcelas de equipamiento público, aprobado definitivamente por el Pleno del ayuntamiento, en sesión de 18 de marzo de 2005 (BOCM nº 99 de 27 de abril de 2005).

Este Plan Especial, tal y como se expresa en su memoria, tiene como objeto:

“(...) proporcionar, como alternativa al mercado de la vivienda, alojamiento de forma transitoria, en régimen distinto al de propiedad y a precios asequibles, a la población de jóvenes y personas mayores de la localidad, dentro de una acción dirigida a atender la demanda de estos sectores desfavorecidos de la sociedad. Para ello y dado el carácter de equipamiento asistencial de la propuesta, se plantea la implantación de usos residenciales con este destino concreto en algunas parcelas de equipamiento público, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, que prevé este uso de equipamiento asistencial.”

Se incluyen para ello determinadas parcelas calificadas como equipamiento, distribuidas por el municipio.

Entre estas parcelas, se incluyen en el Plan Especial dos parcelas del sector Leguario Sur, las inicialmente calificadas como Equipamiento Social y deportivo en el Plan Parcial, que se agrupan y cambian su tipo a equipamiento asistencial.



Parcelas de equipamiento social y deportivo que se agrupan y modifican a equipamiento asistencial en el Plan Especial de 2005

- **Modificación del Plan Especial** para la implantación de edificios públicos de equipamiento para residencial transitoria de jóvenes y personas mayores en determinadas parcelas de equipamiento público, aprobada definitivamente por el Pleno del ayuntamiento, en sesión de 14 de marzo de 2006 (BOCM nº 91 de 18 de abril de 2006).

La parcela de sistema general del PAU-4, concebida como un equipamiento hospitalario por el Plan General, pierde su función original una vez construido en el año 2006 el Hospital Universitario Infanta Cristina, en un emplazamiento situado aproximadamente un kilómetro al sur de esta parcela.

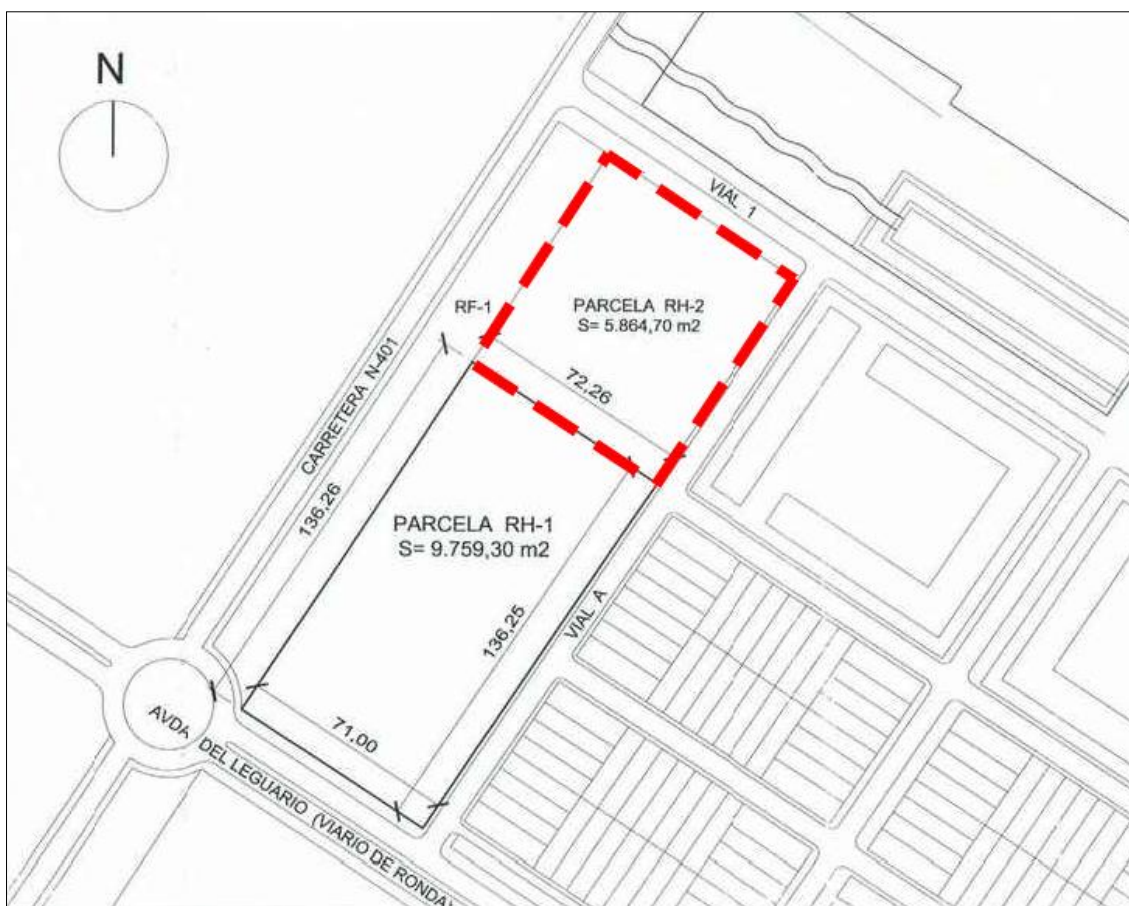
Por ello, mediante esta modificación del Plan Especial, se incorpora a la relación de parcelas afectadas parte de la correspondiente al Sistema General de Equipamiento Hospitalario (a pesar de denominarse en el Plan Parcial como "EH", en el Plan Especial se cambia su denominación a "RH") del sector Leguario Sur, se cambia su uso a "equipamiento asistencial" y se definen sus condiciones de edificación. El resto de la parcela mantiene sus condiciones fijadas por el Plan Parcial en el año 2002.

No consta modificación del Plan Parcial, que recoja esta alteración del tipo de equipamiento de la parcela.

Así, se propone la división de la manzana en dos parcelas:

- RH-1, con una superficie de 9.759,30 m², uso de equipamiento asistencial, que se incluye en el Plan Especial.
- RH-2, con una superficie de 5.864,70 m², mantiene su uso de equipamiento hospitalario.

Gráficamente, la división se observa en la ficha incluida en el Plan Especial:



División de la parcela RH, extracto de la “Ficha de la parcela RH-1 del P.P. del Ámbito 4 – condiciones de ordenación del Plan Especial”.

Si bien en esta ficha se indica una superficie de la parcela RH-2 de 5.864,70 m², se trata de un error, ya que detrayendo de los 15.000 m² iniciales de la parcela hospitalaria, los 9.759,30 m² de la parcela RH-1, que se destina al equipamiento asistencial, resulta una superficie de $15.000 - 9.759,30 = 5.240,70$ m².

Todas las alteraciones incorporadas en la ordenación tras la modificación puntual del Plan Parcial de 2006 no se han visto reflejadas en el plano de zonificación del Plan Parcial, por lo que se elabora en este momento un plano donde se refunden todas estas alteraciones, que se describen en detalle a continuación.

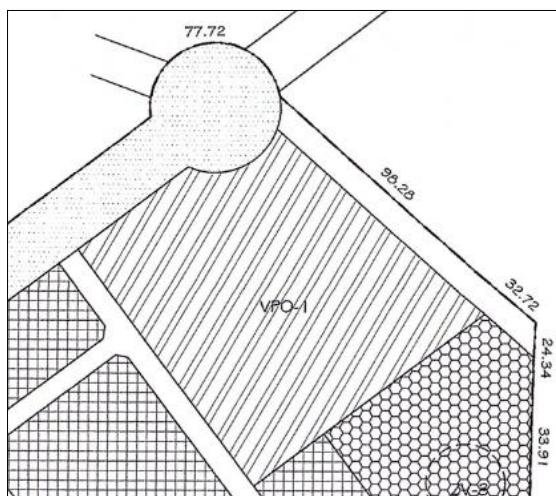
Este plano de refundición servirá como plano inicial (planeamiento vigente) y será alterado a su vez por la presente modificación puntual del Plan General.

• Plano de Zonificación refundido

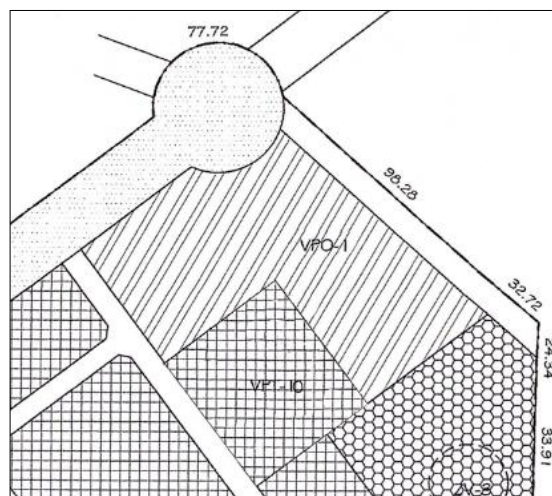
Se describen a continuación las modificaciones incluidas en este plano respecto al *Plano de Zonificación de la primera modificación del Plan Parcial (24 de octubre de 2006)*.

- Se suprime el cuadro justificativo del cumplimiento de las cesiones del Reglamento de Planeamiento.
- Se modifican los cuadros de superficies recogiendo los valores correctos tras las diferentes modificaciones.

- Definición de una nueva manzana de VPT mediante la división de la manzana VPO-1 (modificación del plan parcial de 9 de diciembre de 2008)

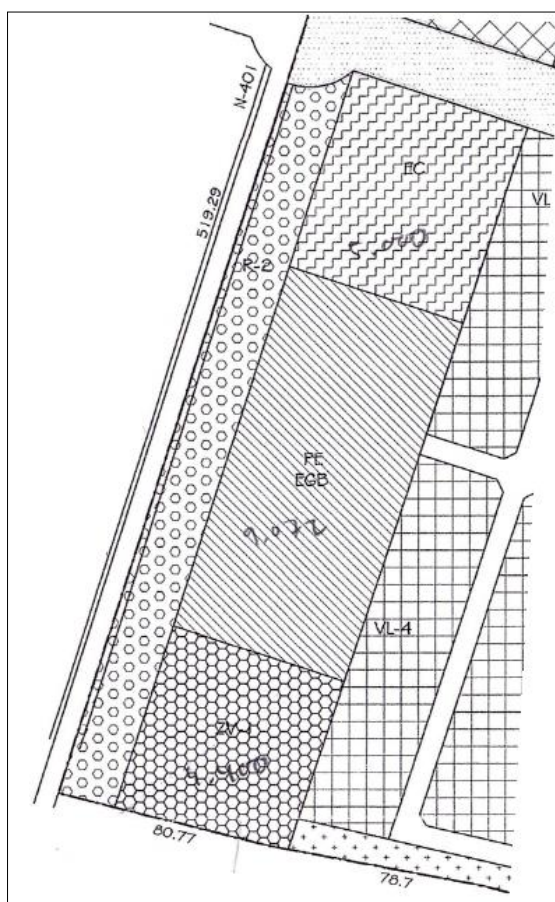


Inicial

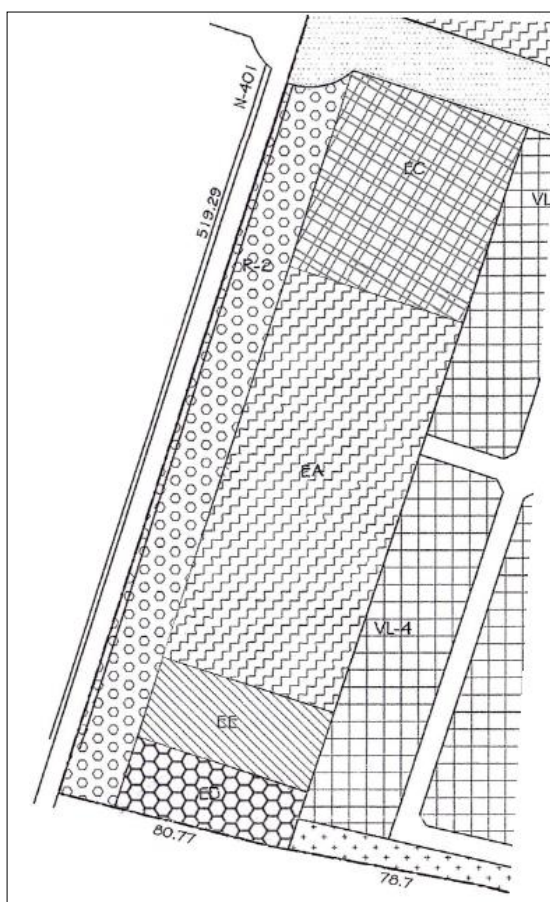


Modificación

- Modificación de la manzana de Equipamiento Educativo (PE-EGB) y de Zona Verde (ZV), a Equipamiento Asistencial (EA), Equipamiento Educativo (EE) y Equipamiento Deportivo (ED) (modificación del plan parcial de 9 de diciembre de 2008)

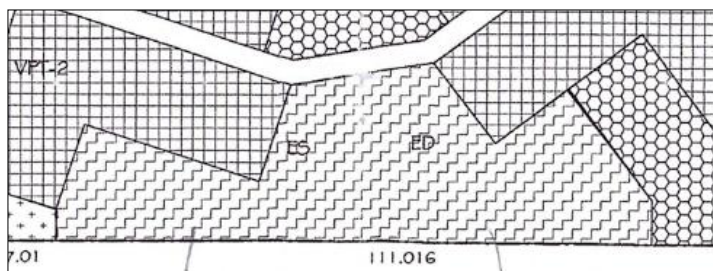


Inicial

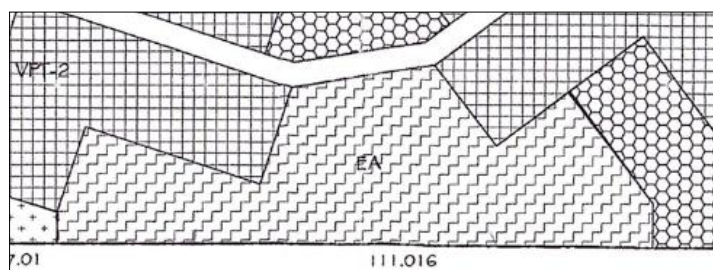


Modificación

- Unificación de las parcelas de Interés Público y Social: Equipamiento Social (ES) y Equipamiento Deportivo (ED) de la zona sur del sector y calificación como Equipamiento Asistencial (EA) (Plan Especial de 18 de marzo de 2005)

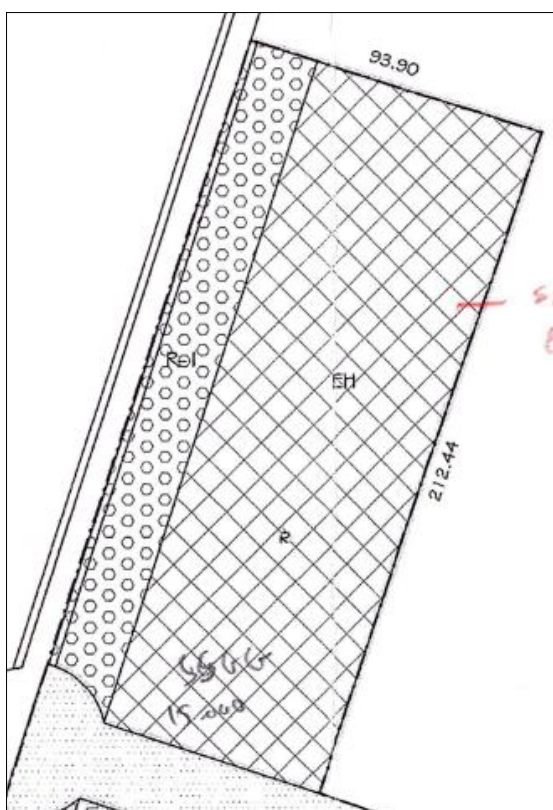


Inicial - Modificación del Plan Parcial (24 de octubre de 2006)

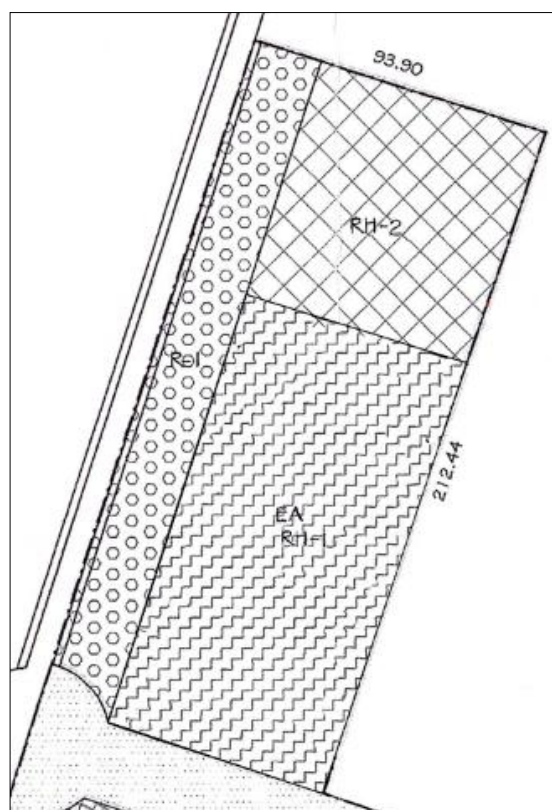


Modificado – Plan Especial (18 de marzo de 2005)

- Modificación de la manzana de Equipamiento Hospitalario (EH), a Equipamiento Asistencial (EA). Se mantiene el resto de parcela de Equipamiento Hospitalario, incluida en la presente modificación, con la denominación (RH-2) (modificación del Plan Especial de 14 de marzo de 2006)



Inicial



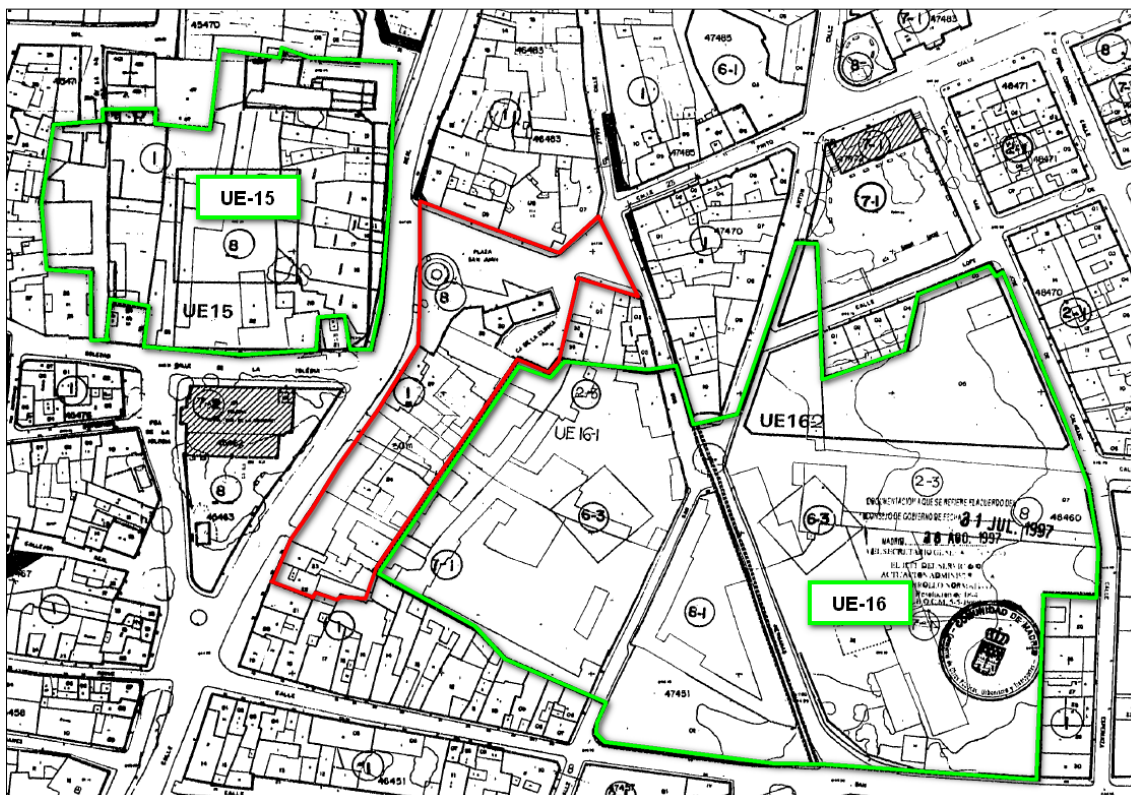
Modificación

2.3. Análisis del planeamiento vigente en ámbitos colindantes.

1 – Zona del Casco Urbano (zona 1)

Existen dos Unidades de Ejecución definidas por el Plan General en el Entorno del suelo afectado por la modificación puntual:

- Unidad de Ejecución nº 15 – PERI 2. “Manzana Iglesia de la Asunción”
- Unidad de Ejecución nº 16 – PERI 1. “Nuevo Centro”



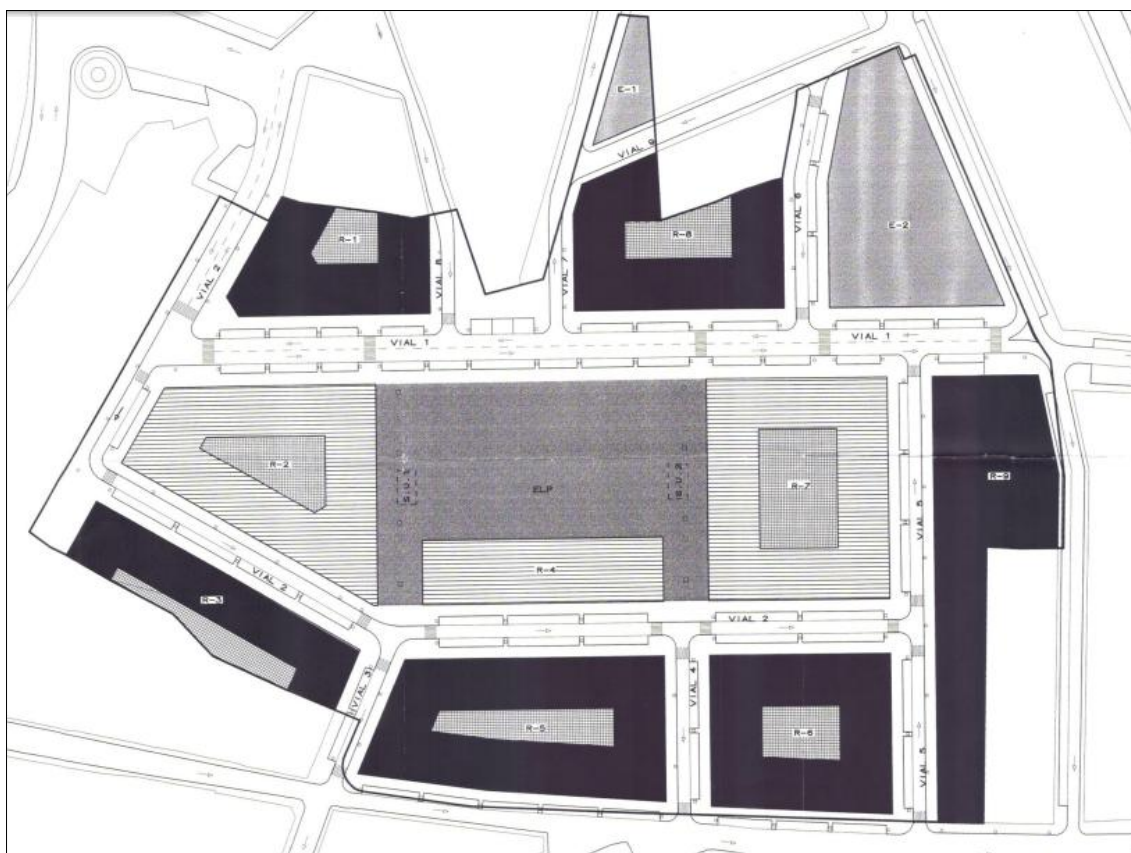
Delimitación de las Unidades de Ejecución 15 y 16 en relación con el suelo afectado por la modificación del Plan General.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución 16 supone, como se ha explicado en el apartado anterior, la división de las parcelas residenciales y la ejecución de un nuevo viario (Calle Carolina Coronado) que las limita por el este. La continuidad de este viario hasta la Plaza de San Juan provoca la demolición del edificio municipal.

La Unidad de Ejecución 15, tal y como se describe en su ficha de condiciones de desarrollo, incluida en las Normas Urbanísticas del Plan General, recoge el ámbito en desarrollo y la ordenación pormenorizada establecida por el antiguo PERI 2 “Camino de las Labores”, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 4 de noviembre de 1992. Se considera por tanto ya ordenado y remite su desarrollo a equidistribución y urbanización.

La aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 16 se acuerda, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1999 (BOCM de 25 de octubre de 1999). Posteriormente, se aprobó una modificación del PERI, igualmente por el Pleno municipal, el 6 de octubre de 2000 (BOCM de 27 de octubre de 2000).

El PERI ordena el ámbito, desarrollando las condiciones de la ficha del Plan General con una estructura viaria que se adapta a las conexiones exteriores y definiendo unas manzanas en las que dispone el aprovechamiento en edificaciones de siete plantas de altura.



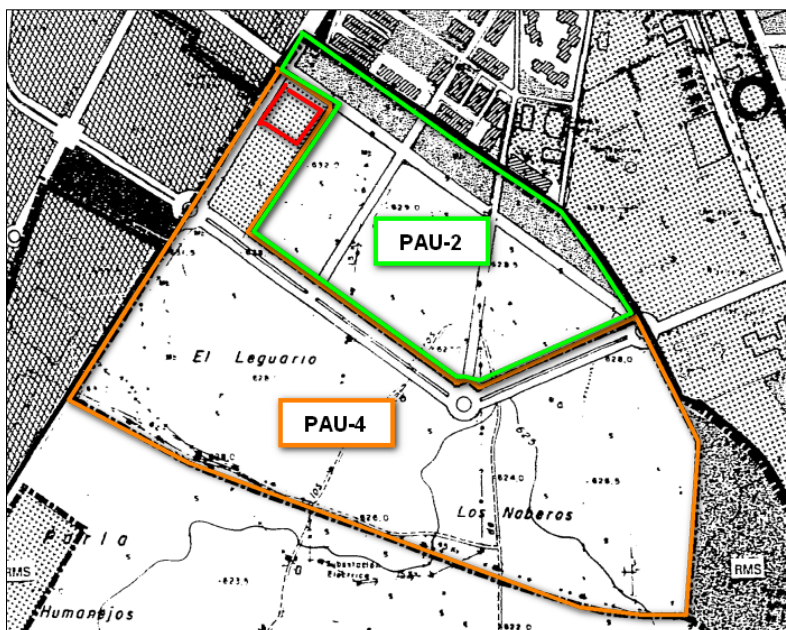
Plano de Zonificación, del PERI de la UE-16

El tranvía urbano se definió mediante el **“Plan Especial de Infraestructuras para la implantación de tranvía urbano en Parla”** de iniciativa municipal y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2002 (BOCM nº 8 de 11 de enero de 2005).

En su recorrido, el tranvía discurre por suelo calificado por el Plan General como Viario, siendo por tanto el tranvía un uso compatible con esta zona y por ello el Plan Especial no alteró la calificación del suelo.

2 – Parcela PAU-4 “Leguario Sur” (zona 2)

Lindando por el este y por el norte con la parcela afectada por la modificación, el Plan General delimita el ámbito de Suelo Urbanizable No Programado PAU-2 “Leguario Norte”.

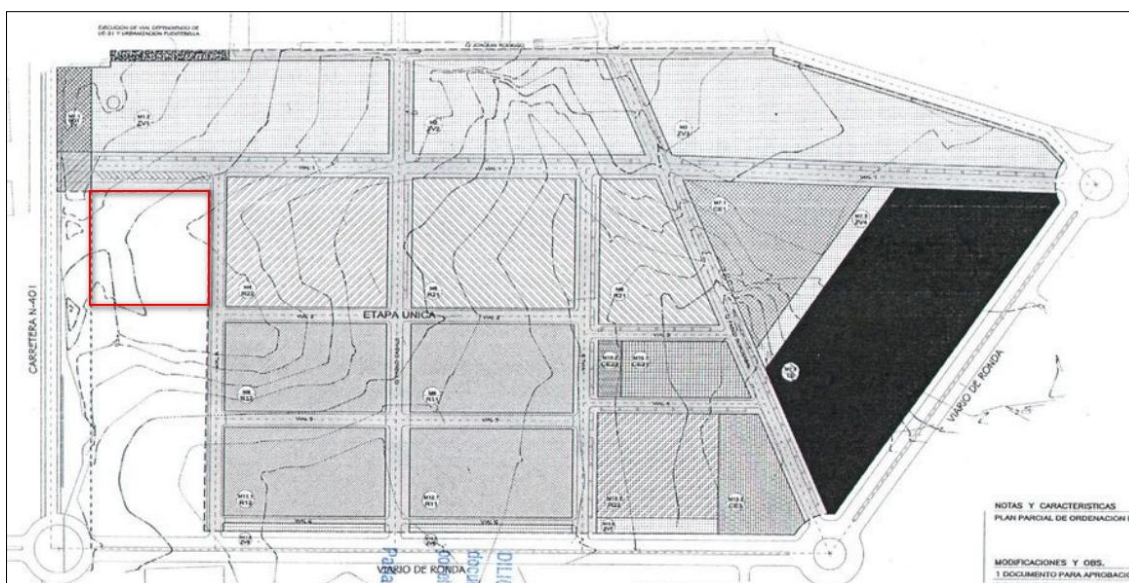


Delimitación del PAU-2, en relación con el PAU-4 y el suelo afectado por la modificación del Plan General.

Su tramitación es la siguiente:

- Programa de Actuación Urbanística (PAU) aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2002 (BOCM nº 34 de 10 de febrero de 2003).
- Plan Parcial del Sector “Leguario Norte”, PAU-2 del PG, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 17 de septiembre de 2002 (BOCM nº 42 de 19 de febrero de 2003).

El Plan Parcial, califica con uso residencial colectiva de protección la manzana localizada al este de la parcela de equipamiento incluida en la presente modificación, y como zona verde pública el suelo situado al norte.



Plano de Zonificación, del Plan Parcial del PAU-2 “Leguario Norte”. En rojo la parcela de equipamiento (Zona 2)

2.4. Grado de desarrollo.

El suelo situado en el casco urbano (zona 1) está clasificado como Suelo Urbano Consolidado, por lo que no precisa desarrollo urbanístico para su consideración como solares urbanos.

Como se ha descrito, con excepción de uno de ellos, en el que existe una edificación que será preciso demoler, el resto del suelo privado se encuentra vacante y vallado.

El suelo situado en el antiguo PAU-4 “Leguario Sur” ha culminado su desarrollo urbanístico por lo que de acuerdo con los artículos 14 y 21.2 de la LSCM tiene la consideración igualmente de Suelo Urbano Consolidado (la recepción de las obras de urbanización del sector se produjo el 10 de octubre de 2006).

Se encuentra vacante y se utiliza como aparcamiento en superficie.

2.5. Cuantificación en cuadros y cifras.

La superficie total de suelo afectado por la presente modificación del Plan General es de 10.835,70 m², correspondiendo 5.595 m² a la zona 1 (suelo junto a la calle Real) y 5.240,70 m² a la parcela dotacional del Leguario Sur.

A su vez, en la zona 1, el suelo calificado con uso residencial (con ordenanza 1 de casco) cuenta con una superficie de 3.326 m², y se compone de las parcelas catastrales siguientes:

Nº	Dirección	Referencia Catastral	Superficie catastral
1	Calle Real, 20	4646122VK3544N0001QM	171 m ²
2	Calle Real, 22	4646123VK3544N0001PM	210 m ²
3	Calle Real, 24	4646134VK3544N0001DM	34 m ²
4	Calle Real, 26	4646105VK3544N0001JM	595 m ²
5	Calle Real, 28	4646124VK3544N0001LM	638 m ²
6	Calle Real, 30	4646125VK3544N0001TM	332 m ²
7	Calle Real, 32	4646126VK3544N0001FM	339 m ²
8	Calle Real, 34	4646127VK3544N0001MM	241 m ²
9	Calle Real, 36	4646128VK3544N0001OM	553 m ²
10	Plaza de San Juan, 7	4646129VK3544N0001KM	140 m ²
11	Plaza de San Juan, 6	4646130VK3544N0001MM	73 m ²
12	Plaza de San Juan, 5	4646131VK3544N0001OM	118 m ²
Total parcelas con uso residencial			3444 m ²

La ordenanza de aplicación 1 (casco), establece un coeficiente de edificabilidad máxima de 2,25 m²/m², por lo que la edificabilidad total máxima es:

$$\text{Edificabilidad máxima} = 3.444 \text{ m}^2\text{s} \times 2,25 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 7.749,0 \text{ m}^2$$

El Plan Parcial del PAU-4 remite las condiciones de la ordenanza de equipamiento a las que, con carácter general, incorpora en su artículo 117 las Normas Urbanísticas del Plan General, en la que se establece una edificabilidad de 3 m²/m².

Resumen:

- Superficie Zona 1 (casco) = 5.595 m²s
 - Superficie residencial = 3.444 m²s
 - Superficie viario y espacio libre = 2.151 m²s
- Superficie zona 2 (Leguario Sur) = 5.240,70 m²s
- **Superficie total afectada por modificación = 10.835,70 m²**
- **Edificabilidad residencial (zona 1) = 7.749,00 m²c**
- **Edificabilidad equipamiento (zona 2) = 15.722,10 m²c**