



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

PARLA (MADRID).

BLOQUE 5

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

CAPÍTULO 1 - OBJETO Y CONTENIDO.	3
CAPÍTULO 2 - OBJETIVOS Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
CAPÍTULO 3 - ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	8
CAPÍTULO 4 - ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN	12

CAPÍTULO 1 - OBJETO Y CONTENIDO.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.”

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística
(...)*

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

CAPÍTULO 2 - OBJETIVOS Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Objetivos de la Modificación Puntual

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 casco urbano, motiva la iniciativa del Ayuntamiento de Parla de promover la presente modificación puntual del Plan General, **cuyo objeto principal es la creación de una nueva zona verde pública en la calle Real.**

Por otra parte, y debido a la innecesariedad de mantener la categoría de *Hospitalario* en el equipamiento de sistema general del PAU-4, al haberse construido en el año 2006 el Hospital Universitario Infanta Cristina, se propondrá **el cambio de categoría del equipamiento, manteniéndolo con un uso *genérico*** que permita al Ayuntamiento disponer del suelo en función de las necesidades que puedan surgir en cada momento.

Se propone la modificación del uso de las parcelas de titularidad privada del casco urbano, calificándose el suelo como Red General de Zona Verde, y **la reubicación de estos derechos edificatorios calificando a su vez parte (la misma superficie) de una parcela cuyo uso actual es el de equipamiento, como residencial.**

Ámbito de la Modificación Puntual

El ámbito de la modificación puntual se compone de dos zonas diferentes, una en el casco urbano, donde se propondrá la creación de la zona verde, objeto principal de este documento, y otra, procedente del desarrollo urbanístico del Pau-4 “Leguario Sur”, donde se reubicarán los derechos edificatorios de las parcelas actualmente con uso residencial, de la zona de casco.



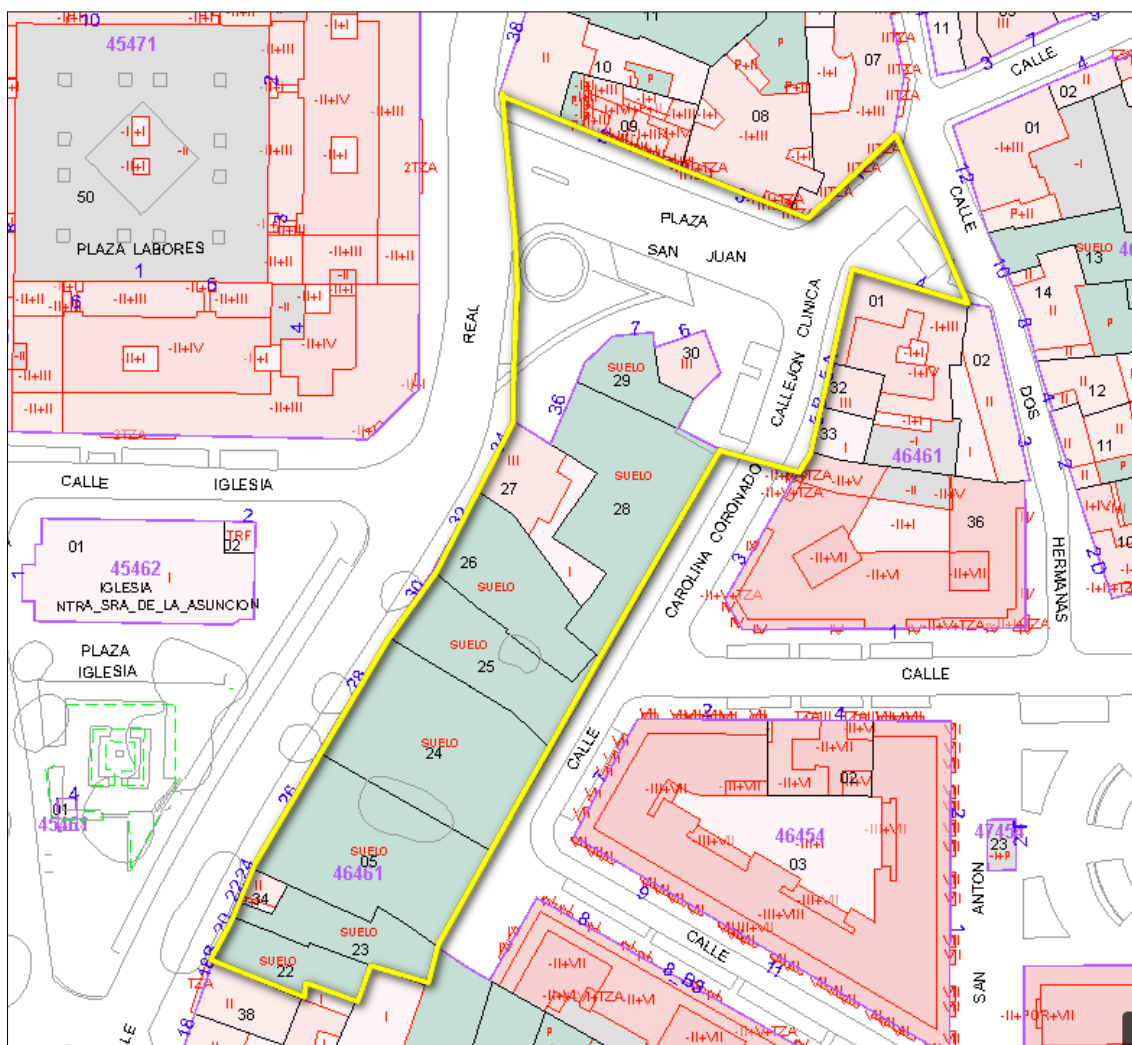
Localización de las dos zonas afectadas por la modificación puntual.

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.

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, su superficie resulta de descontar a la parcela original hospitalaria (15.000 m²) la manzana que se destinó a vivienda social (9.759,30 m²), por lo que su superficie "correcta" es de 5.240,70 m².



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

Zona 2

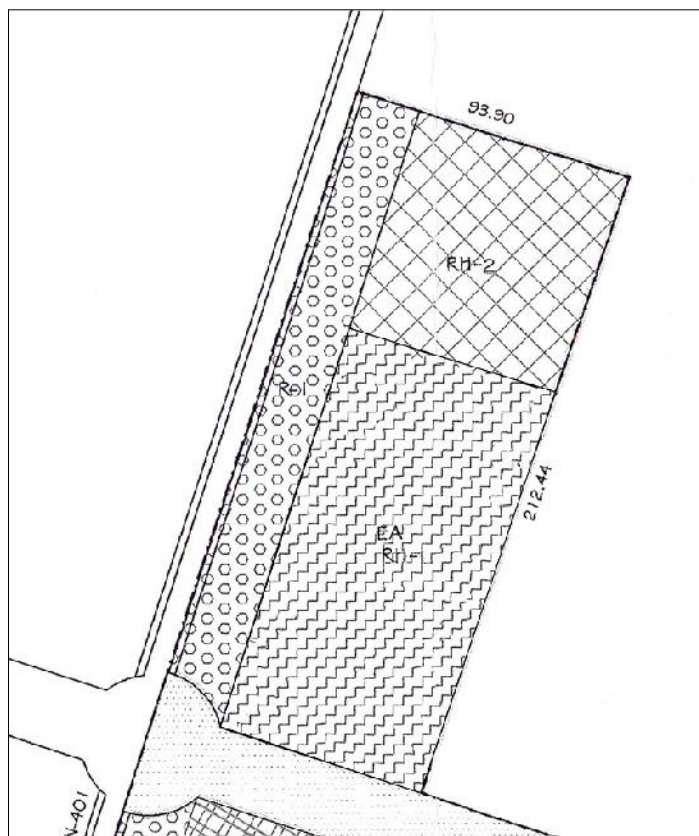
- Se modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial “El Leguario Sur”:

Cambio de calificación del suelo, actualmente con uso de equipamiento hospitalario, a residencial.

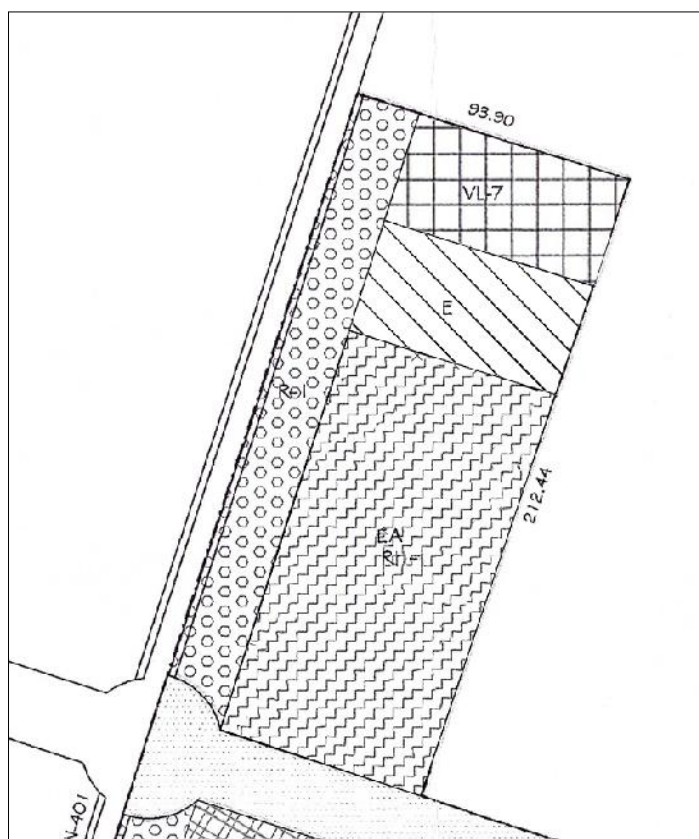
La ordenanza de aplicación actual es la denominada “Equipamiento”, definida en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que, según se indica, se corresponde con la señalada en el Capítulo VIII del PGOU.

La ordenanza de aplicación propuesta será la denominada “Vivienda Multifamiliar en altura”, definida en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, con la particularidad de la edificabilidad, que se mantiene, al igual que en la ordenanza de casco urbano, en 2,25 m²/m².

El cambio de calificación se realiza en el Plano de zonificación del Plan Parcial refundido en el que se han incluido todas las modificaciones descritas en el correspondiente apartado de esta memoria:



Plano vigente de Zonificación del Plan Parcial (refundido).



Plano modificado de Zonificación del Plan Parcial (refundido).

En los cuadros siguientes se indican las superficies y edificabilidades de los suelos incluidos en la modificación puntual, en su estado inicial y modificado.

a) Estado Inicial

ZONA 1			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Residencial	3.444 m ²	2,25 m ² /m ²	7.749 m ²
Espacio libre	2.151 m ²		
Total Zona 1	5.595 m²		7.749 m²
ZONA 2			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Equipamiento Hosp.	5.240,7 m ²		
Total Zona 2	5.240,7 m²		
TOTAL AMBITO MP	10.835,7 m²		7.749,00 m²

b) Estado modificado

ZONA 1			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Residencial 1	917,8 m ²	2,25 m ² /m ²	2.065,05 m ²
Espacio libre 1	1.285 m ²		
Espacio libre 2	2.343 m ²		
Viario público	1.049,2 m ²		
Total Zona 1	5.595 m²		2.065,05 m²
ZONA 2			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Residencial 1	2.526,2 m ²	2,25 m ² /m ²	5.683,95 m ²
Equipamiento	2.714,5 m ²		
Total Zona 2	5.240,7 m²		5.683,95 m²
TOTAL AMBITO MP	10.835,7 m²		7.749,00 m²

CAPÍTULO 4 - ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

El artículo 70 de la LSCM, establece, en su apartado 4º que la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento comporta la suspensión de la realización de cualquier acto de uso del suelo en el ámbito afectado por la nueva ordenación propuesta:

“Artículo 70. *Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística.*

(...)

4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.”

En el caso de la presente modificación puntual, la suspensión afectará a la totalidad del suelo incluido, tanto en la zona del casco urbano como en la parcela de equipamiento del sector “Leguario sur”.