



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

**PARLA (MADRID).**

## **BLOQUE 2**

### **DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

## INDICE

### **VOLUMEN 1 – MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA..... 4**

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>                                                               | <b>4</b>  |
| 1.1. Marco normativo urbanístico. ....                                                                                          | 4         |
| 1.2. Interés general, motivación y oportunidad. ....                                                                            | 4         |
| <b>CAPÍTULO 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>                                                                      | <b>6</b>  |
| 2.1. Objetivos. ....                                                                                                            | 6         |
| 2.2. Criterios generales de ordenación. ....                                                                                    | 6         |
| <b>CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....</b>                                                                  | <b>8</b>  |
| 3.1. Descripción de las alternativas. ....                                                                                      | 8         |
| 3.2. Justificación de la alternativa seleccionada. ....                                                                         | 16        |
| <b>CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>                                                  | <b>17</b> |
| 4.1. Descripción de la ordenación propuesta.....                                                                                | 17        |
| 4.2. Descripción y justificación de las determinaciones estructurantes de la ordenación.....                                    | 18        |
| 4.3. Afección, sobre el área homogénea del PAU-4, del incremento de edificabilidad propuesto por la modificación puntual. ....  | 21        |
| 4.4. Afección, sobre el área homogénea del CASCO, de la reducción de edificabilidad propuesto por la modificación puntual. .... | 24        |
| 4.5. Descripción y justificación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación.....                                    | 25        |
| 4.6. Documentación del planeamiento vigente que se altera mediante la modificación puntual. ....                                | 29        |
| <b>CAPÍTULO 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....</b>                                                                         | <b>30</b> |
| <b>CAPÍTULO 6. MODELO DE GESTIÓN .....</b>                                                                                      | <b>31</b> |
| <b>CAPÍTULO 7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....</b>                                                                            | <b>32</b> |
| 7.1. Introducción .....                                                                                                         | 32        |
| 7.2. Motivación, oportunidad e interés general de la propuesta.....                                                             | 32        |
| 7.3. Objetivos y criterios generales de ordenación. ....                                                                        | 33        |
| 7.4. Alternativas de ordenación.....                                                                                            | 34        |
| 7.5. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación .....                                                         | 42        |
| 7.6. Análisis jurídico .....                                                                                                    | 42        |
| 7.7. Descripción de la tramitación .....                                                                                        | 46        |

|                                                                                     |                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.8.                                                                                | Impacto por razón de género .....                                                                                                     | 47        |
| 7.9.                                                                                | Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.<br>.....                                                    | 47        |
| 7.10.                                                                               | Impacto sobre la infancia y la adolescencia. ....                                                                                     | 47        |
| 7.11.                                                                               | Impacto en la unidad de mercado .....                                                                                                 | 47        |
| 7.12.                                                                               | Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y<br>accesibilidad universal de las personas con discapacidad..... | 48        |
| <b>VOLUMEN 2 – MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA<br/>PROPUESTA .....</b> |                                                                                                                                       | <b>49</b> |
| <b>CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA<br/>.....</b>     |                                                                                                                                       | <b>49</b> |
| 1.1.                                                                                | Introducción. ....                                                                                                                    | 49        |
| 1.2.                                                                                | Estimación de la inversión.....                                                                                                       | 49        |
| 1.3.                                                                                | Capacidad del promotor para acometer el desarrollo del ámbito. ....                                                                   | 50        |
| 1.4.                                                                                | Evolución prevista de las inversiones. ....                                                                                           | 50        |
| 1.5.                                                                                | Viabilidad económica. ....                                                                                                            | 50        |
| <b>CAPÍTULO 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .</b>               |                                                                                                                                       | <b>51</b> |

## VOLUMEN 1 – MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

### CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### 1.1. Marco normativo urbanístico.

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- A nivel **autonómico** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- A nivel **municipal**, 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).

Programa de Actuación Urbanística del PAU-4 “Leguario Sur”, 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) y 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), en cuanto a las condiciones de la manzana de equipamiento del PAU-4 (zona 2).

#### 1.2. Interés general, motivación y oportunidad.

Tal y como indica el artículo 4.1 del TRLSRU, *“el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística **deberá ser motivado**, con expresión de los **intereses generales** a que sirve”*.

En primer lugar, el **Interés general** que persigue la presente modificación puntual consiste en la creación de una zona verde pública en el casco urbano, ámbito claramente deficitario de espacios libres de relación.

Esta actuación no solo responde a una necesidad urbana y ecológica evidente, sino que también **representa una inversión en salud pública, cohesión social y revitalización del centro urbano**. Es, por tanto, una actuación de evidente interés público que también **responde al cumplimiento de derechos fundamentales y principios constitucionales** que obligan a los poderes públicos a fomentar el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas.

También contribuye a un desarrollo territorial y urbano sostenible, lo que resulta conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del TRLSRU.

La **motivación**, o la razón por la que se propone la tramitación de la presente modificación puntual (frente a su inclusión en una revisión del planeamiento general), es considerar éste como el procedimiento más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen, frente a otras alternativas mucho más complejas y dilatadas en el tiempo.

La LSCM, desde su modificación mediante la Ley 11/2022, de 21 de diciembre y la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, permite a los Planes Especiales alterar determinaciones de carácter estructurante (con las limitaciones establecidas en los artículos 34 y 35 de la LSCM), lo que podría, a priori, parecer más adecuado para lograr los objetivos de la presente modificación al tener como objeto la definición de una red pública de carácter general en el casco urbano.

No obstante, al no estar el Plan General adaptado a la LSCM, y no incluirse este caso en los supuestos que contempla la Disposición Adicional quinta de dicha Ley (en su redacción dada por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre), al afectar a dos áreas homogéneas de suelo urbano, no es posible la redacción de un Plan Especial.

Del análisis realizado en la Memoria Informativa desarrollada en el Bloque 1 del presente documento, se extraen las siguientes **conclusiones**:

- Existe un déficit claro de zonas verdes en el casco histórico de Parla.
- El suelo previsto por el Plan General para la implantación de un uso hospitalario en el PAU-4 resulta actualmente innecesario, debido a la construcción del Hospital Universitario Infanta Cristina.
- La existencia de solares urbanos vacantes, junto a la calle Real, posibilitan en este momento la generación de un gran espacio libre en una situación idónea por su situación central en el casco urbano y su accesibilidad, tanto peatonal como rodada o mediante el uso del tranvía, que cuenta con una parada muy próxima.

La **oportunidad** surge de la posibilidad real con la que cuenta el Ayuntamiento de Parla actualmente de obtener el suelo residencial (zona 1) mediante el traslado de los derechos edificatorios de los propietarios a la parcela actualmente con uso de equipamiento en el PAU-4.

## **CAPÍTULO 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **2.1. Objetivos.**

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.

### **2.2. Criterios generales de ordenación.**

Para lograr estos objetivos, resulta necesario tramitar una modificación del planeamiento general, al estar calificado el suelo donde se prevé la materialización del espacio libre con uso residencial y tener la parcela de equipamiento la consideración de Red General (y por ello tratarse de una determinación de carácter estructurante).

Se propone la modificación del uso de las parcelas de titularidad privada del casco urbano, calificándose el suelo, en parte como Red Local de Servicios Urbanos (viario público) y en parte 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.**

La consideración de la parcela del PAU-4 como Red General posibilita su reubicación, desde un área homogénea en que resulta innecesaria, a otra área homogénea claramente deficitaria de espacios libres públicos, sin provocar por tanto con ello una reducción de las Redes públicas locales en el área homogénea que conforma el PAU-4.

Tampoco será precisa, tal y como se justificará más adelante, compensación alguna en forma de redes públicas debido al incremento de edificabilidad que supondrá, en el área homogénea del PAU-4, la reubicación en este espacio de los derechos edificatorios de las parcelas residenciales de la calle Real.

Es evidente que tampoco será preciso reajuste o compensación alguno en el área homogénea del casco urbano, al suponer la modificación una reducción de la edificabilidad en el ámbito.

Se trata por tanto de mantener, en el conjunto de las redes generales del municipio, la superficie de suelo calificado de esta forma, tal y como establece la LSCM en su artículo 67.2, respecto a las *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*, que dice:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.”*

Respecto a la “calidad” del nuevo suelo que se clasifica como Red pública, se modifica la categoría de la red, pasando de la actual, de equipamiento, a zona verde, lo que se considera una “calidad equivalente”.



### **CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

#### **3.1. Descripción de las alternativas.**

Contemplando los criterios, objetivos y condicionantes expuestos en apartados anteriores, para la modificación puntual se han considerado tres alternativas, todas ellas viables tanto técnica como urbanística y ambientalmente.

Siendo el objeto principal de la modificación puntual la creación de la zona verde, las únicas opciones en este sentido es hacerla o no, por lo que básicamente las alternativas se diferencian en la cantidad de edificabilidad que se mantiene en el suelo junto a la calle Real y la que se traslada a la parcela del Leguario Sur, así como el diseño y disposición del viario de conexión de la zona este con la calle de la Iglesia, que podrá ser mantenida en su estado actual partiendo de la calle Dos Hermanas, o crear una nueva conexión desde la calle Domingo Malagón.

A continuación se describirán y evaluarán estas alternativas, con objeto de justificar que la finalmente escogida y desarrollada es la más adecuada, teniendo en cuenta el objeto principal de la modificación puntual y por tanto el mayor beneficio para el entorno y para el conjunto de la sociedad.

Como elemento común a las tres alternativas se propone la definición de una manzana residencial al sur de la zona 1, que sirva como remate de las edificaciones existentes, algunas con fachada a la calle Real y otras a la calle San Roque, y que funcione también como fondo de la nueva zona verde.



*Edificaciones en la esquina de la calle Real con la calle San Roque.*

Esta nueva edificación continuará la alineación sur de la calle Carolina Coronado hasta su encuentro con la calle Real, tal y como se observa en el esquema siguiente:





*Manzana de remate hasta la alineación de la calle Carolina Coronado (línea amarilla)*

### 3.1.1. Alternativa primera.

Además de la manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona verde, se propone la definición de otra manzana que incluya la edificación sita en el número 34 de la calle Real, evitando de esta forma su demolición, de acuerdo con el esquema siguiente:



*Alternativa con definición de dos manzanas residenciales.*

De esta forma, se configuran en la zona 1 dos manzanas residenciales y dos con uso de espacio libre, y en la zona 2, se define una manzana residencial y la parcela correspondiente al resto de suelo de equipamiento, con las características siguientes:

| <b>ZONA 1</b>          |                               |                                     |                               |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Manzana                | Superficie                    | Coef. Edificabilidad                | Edificabilidad                |
| Residencial 1          | 855 m <sup>2</sup>            | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 1.923,75 m <sup>2</sup>       |
| Residencial 2          | 917,8 m <sup>2</sup>          | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 2.065,05 m <sup>2</sup>       |
| Total Residencial      | 1.772,8 m <sup>2</sup>        |                                     | 3.988,80 m <sup>2</sup>       |
| Espacio libre 1        | 1.294 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Espacio libre 2        | 468,6 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Espacio libre 3        | 839,7 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Total Espacio Libre    | 2.602,3 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| Viario público         | 1.219,9 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| <b>Total Zona 1</b>    | <b>5.595 m<sup>2</sup></b>    |                                     | <b>3.988,80 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ZONA 2</b>          |                               |                                     |                               |
| Manzana                | Superficie                    | Coef. Edificabilidad                | Edificabilidad                |
| Residencial 1          | 1.671,2 m <sup>2</sup>        | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 3.760,20 m <sup>2</sup>       |
| Equipamiento           | 3.569,5 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| <b>Total Zona 2</b>    | <b>5.240,7 m<sup>2</sup></b>  |                                     | <b>3.760,20 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL AMBITO MP</b> | <b>10.835,7 m<sup>2</sup></b> |                                     | <b>7.749,00 m<sup>2</sup></b> |



Ordenación Zona 1. Alternativa primera.

Será preciso trasladar, a la zona 2, un total de 1.671,2 m<sup>2</sup> de suelo residencial, con una edificabilidad de  $1.671,2 \times 2,25 = 3.760,20$  m<sup>2</sup>.

Se propone la calificación de la zona noreste de la manzana, con frente a la calle Eduardo Chillida y el parque situado al norte de esta calle.



*Ordenación Zona 2. Alternativa primera.*

Los aspectos positivos de esta alternativa son:

- Creación de nuevos espacios libres en el casco urbano, cumpliendo por tanto el objetivo principal de la modificación puntual.
- Mantenimiento de la edificación existente, evitando de esta forma su demolición y la necesidad de compensación por ello a los propietarios de dicha construcción.
- Definición de una manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona 1, que dé continuidad a la alineación sur de la calle Carolina Coronado y ofrezca una nueva fachada al espacio libre de nueva creación.

Como aspectos negativos se podrían destacar el siguiente:

- Interrupción de los nuevos espacios libres, creando varios espacios de menor dimensión frente a zonas de mayor dimensión que resultarían en caso de no existir la manzana intermedia.
- Mantenimiento de la conexión viaria de la calle Dos Hermanas con la calle de la Iglesia, dividiendo la zona norte en dos espacios y obligando a mantener este tráfico por la calle Dos Hermanas, desde la calle Domingo Malagón.

### 3.1.2. Alternativa segunda.

La única diferencia que se propone, respecto a la alternativa anterior, es la eliminación de la edificación de la calle Real número 34 y la definición de un espacio libre, que abarca todo el frente de la calle Real, desde la nueva fachada que se crea con la manzana sur, hasta la actual conexión viaria con la calle de la Iglesia, u otro espacio coincidente con la Plaza de san Juan.

De esta forma, se configuran en la zona 1 una manzana residencial y dos con uso de espacio libre, y en la zona 2, se define, al igual que en la alternativa anterior, una manzana residencial y la parcela correspondiente al resto de suelo de equipamiento, con las características siguientes:

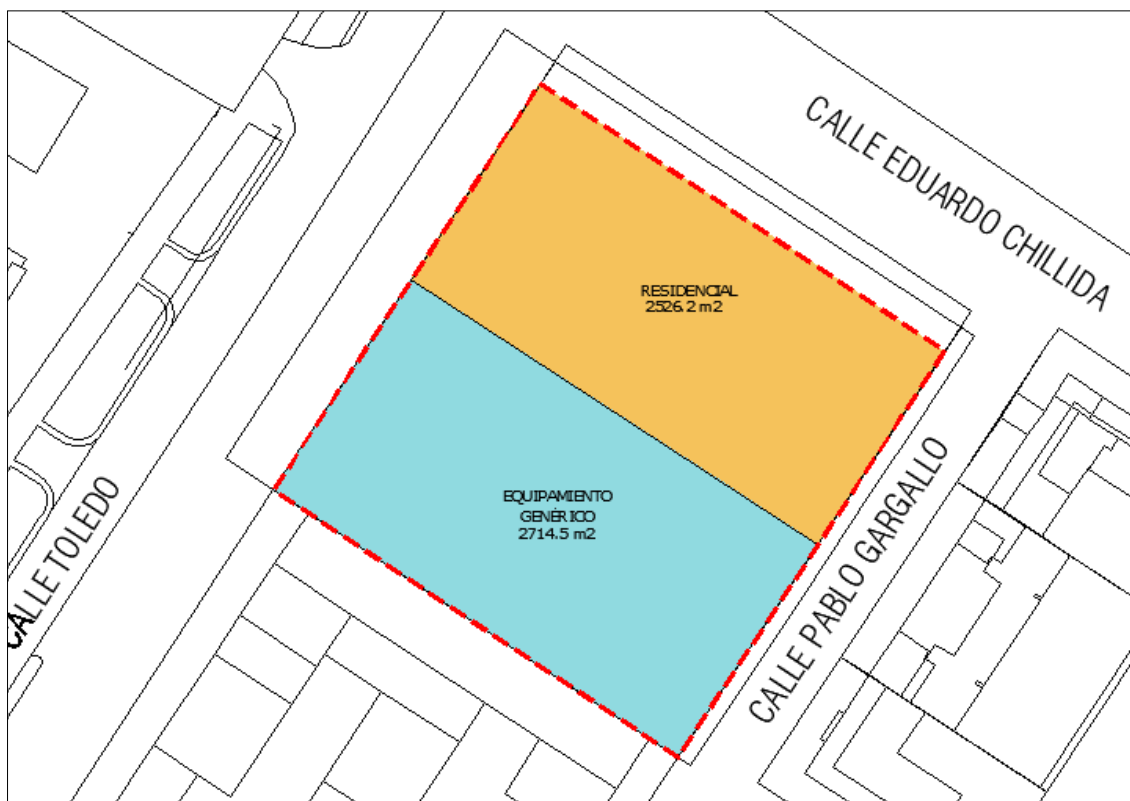
| <b>ZONA 1</b>          |                               |                                     |                               |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Manzana                | Superficie                    | Coef. Edificabilidad                | Edificabilidad                |
| Residencial 1          | 917,8 m <sup>2</sup>          | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 2.065,05 m <sup>2</sup>       |
| Espacio libre 1        | 2.617,6 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| Espacio libre 2        | 839,7 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Viario público         | 1.219,9 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| <b>Total Zona 1</b>    | <b>5.595 m<sup>2</sup></b>    |                                     | <b>2.065,05 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ZONA 2</b>          |                               |                                     |                               |
| Manzana                | Superficie                    | Coef. Edificabilidad                | Edificabilidad                |
| Residencial 1          | 2.526,2 m <sup>2</sup>        | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 5.683,95 m <sup>2</sup>       |
| Equipamiento           | 2.714,5 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| <b>Total Zona 2</b>    | <b>5.240,7 m<sup>2</sup></b>  |                                     | <b>5.683,95 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL AMBITO MP</b> | <b>10.835,7 m<sup>2</sup></b> |                                     | <b>7.749,00 m<sup>2</sup></b> |



*Ordenación Zona 1. Alternativa segunda.*

Será preciso trasladar, a la zona 2, un total de 2.526,2 m<sup>2</sup> de suelo residencial, con una edificabilidad de  $2.526,2 \times 2,25 = 5.683,95$  m<sup>2</sup>.

Se propone igualmente la calificación de la zona noreste de la manzana, con frente a la calle Eduardo Chillida y el parque situado al norte de esta calle.



*Ordenación Zona 2. Alternativa segunda.*

Los aspectos positivos de esta alternativa son:

- Creación de nuevos espacios libres en el casco urbano de mayor dimensión, cumpliendo por tanto el objetivo principal de la modificación puntual. Se definen dos zonas separadas por la actual conexión viaria entre la calle Dos Hermanas y la calle Iglesia.
- Definición de una manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona 1, que dé continuidad a la alineación sur de la calle Carolina Coronado y ofrezca una nueva fachada al espacio libre de nueva creación.

Como aspectos negativos se podrían destacar el siguiente:

- Necesidad de demolición de la edificación existente, precisando de compensación por ello a los propietarios de dicha construcción.
- Mantenimiento de la conexión viaria de la calle Dos Hermanas con la calle de la Iglesia, dividiendo la zona norte en dos espacios y obligando a mantener este tráfico por la calle Dos Hermanas, desde la calle Domingo Malagón.



### 3.1.3. Alternativa tercera.

La única diferencia que se propone, respecto a la alternativa anterior, es la eliminación de la conexión viaria con la calle de la Iglesia desde la calle Dos Hermanas, trasladando este vial como continuación de la calle Domingo Malagón. Se mantiene el vial al este de la nueva zona verde para conservar de esta forma los espacios de carga y descarga, las plazas de aparcamiento y el acceso al vado existente.

De esta forma, se configuran en la zona 1 una manzana residencial y dos con uso de espacio libre, y en la zona 2, se define, al igual que en la alternativa anterior, una manzana residencial y la parcela correspondiente al resto de suelo de equipamiento, con las características siguientes:

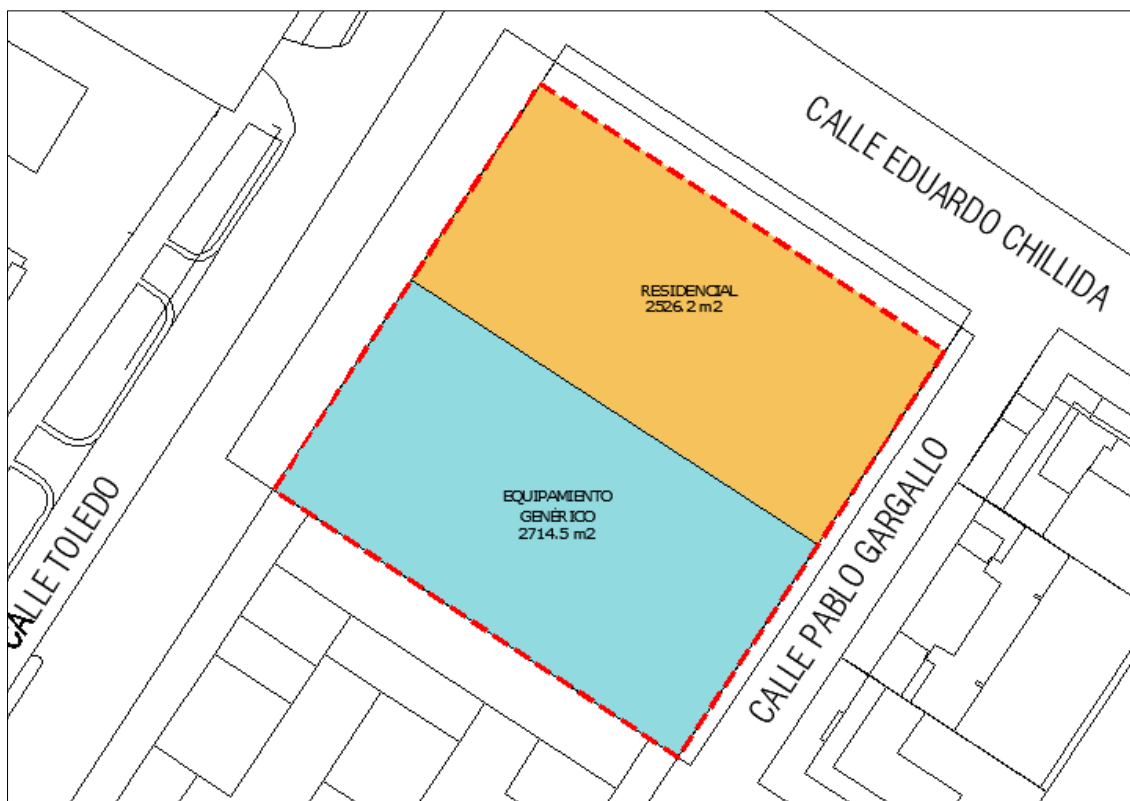
| <b>ZONA 1</b>          |                               |                                     |                               |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Manzana                | Superficie     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



Ordenación Zona 1. Alternativa tercera.

Será preciso trasladar, a la zona 2, un total de 2.526,2 m<sup>2</sup> de suelo residencial, con una edificabilidad de  $2.526,2 \times 2,25 = 5.683,95$  m<sup>2</sup>.

Se propone igualmente la calificación de la zona noreste de la manzana, con frente a la calle Eduardo Chillida y el parque situado al norte de esta calle.



*Ordenación Zona 2. Alternativa segunda.*

Los aspectos positivos de esta alternativa son:

- Creación de nuevos espacios libres en el casco urbano de mayor dimensión, cumpliendo por tanto el objetivo principal de la modificación puntual. Se definen dos zonas separadas por la conexión viaria entre la calle Domingo Malagón y la calle Iglesia.
- Definición de una manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona 1, que dé continuidad a la alineación sur de la calle Carolina Coronado y ofrezca una nueva fachada al espacio libre de nueva creación.
- La nueva conexión viaria elimina el tráfico actual de la calle Dos Hermanas, que desde la calle Domingo Malagón accedía a la calle Iglesia.

Como aspectos negativos se podrían destacar el siguiente:

- Necesidad de demolición de la edificación existente, precisando de compensación por ello a los propietarios de dicha construcción.
- Conexión viaria de la calle Domingo Malagón con la calle Iglesia, dividiendo la zona verde en dos espacios.



### **3.2. Justificación de la alternativa seleccionada.**

Obviando la habitual alternativa cero, o la opción de no desarrollar la presente modificación del Plan General, que no se analiza por ser evidentes y sobradamente explicados los aspectos negativos, se analizan a continuación las tres alternativas propuestas.

Es importante señalar que en todos los casos se ha limitado el coeficiente de edificabilidad de las manzanas residenciales propuestas en la calle Real, así como las alturas de la edificación, a pesar de que si se diera continuidad a la volumetría de las manzanas de la UE-16 (con seis plantas de altura), sería posible la materialización de más edificabilidad en esta zona y por tanto reducir la que resulta necesario trasladar a la zona 2.

Frente a esta posibilidad, evaluada al inicio de los trabajos, se ha considerado que una mayor altura en esta zona resultaría perjudicial para el entrono de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, por lo que se desestima.

Se considera que, si bien las tres alternativas básicamente persiguen, y consiguen, en mayor o menor medida, el objetivo principal de la modificación puntual -la creación de un espacio libre público en el entorno de la calle Real-, resulta mucho más beneficioso y más coherente con los objetivos calificar, en la zona 1, la mayor cantidad posible de zona verde, por lo que es este aspecto, la alternativa tercera sería la idónea.

Además, respecto a la conexión viaria con la calle Iglesia, también resulta más favorable la alternativa tercera, ya que por la calle Domingo Malagón circula la mayoría del tráfico que utiliza esta conexión, y con la propuesta de esta alternativa se elimina el tráfico que, en la actualidad, utiliza la calle Dos Hermanas para acceder a la calle Iglesia.

Por otra parte, la afección a la manzana de equipamiento del PAU-4, resulta muy similar en todos los casos, ya que continua con superficie suficiente para su desarrollo como equipamiento en su momento, en función de las necesidades municipales.

Económicamente, si bien es cierto que las alternativas segunda y tercera conllevan la demolición y compensación por ello de la edificación del número 34 de la calle Real, este aspecto queda compensado sobradamente por la mejora en cuanto a aspectos sociales y medioambientales.

Finalmente, y en relación con aspectos medioambientales, es evidente que la creación de una zona verde de la mayor dimensión posible, en una zona deficitaria de estos espacios, supone una mejora del medio ambiente del casco urbano.

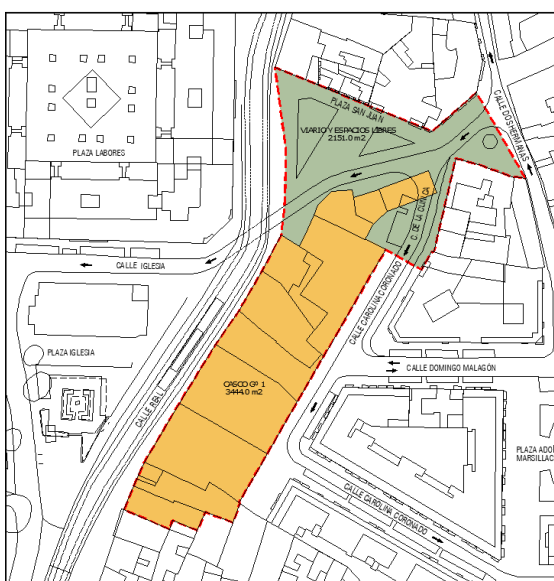
**SE SELECCIONA POR TODO ELLO, PARA SU DESARROLLO, LA ALTERNATIVA TERCERA.**

## CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1. Descripción de la ordenación propuesta.

Como ya se ha descrito en varias ocasiones a lo largo de este documento, básicamente, la modificación puntual del Plan General supone el traslado de parte del suelo actualmente calificado con uso residencial junto a la calle Real, a la manzana de equipamiento hospitalario del PAU-4 y la modificación de la conexión viaria de la calle de la Iglesia con la zona este del casco urbano.

A su vez, el suelo que se “intercambia” entre las dos zonas, altera su calificación, de equipamiento (ordenanza 7), a zonas verdes y espacios libres (ordenanza 8).



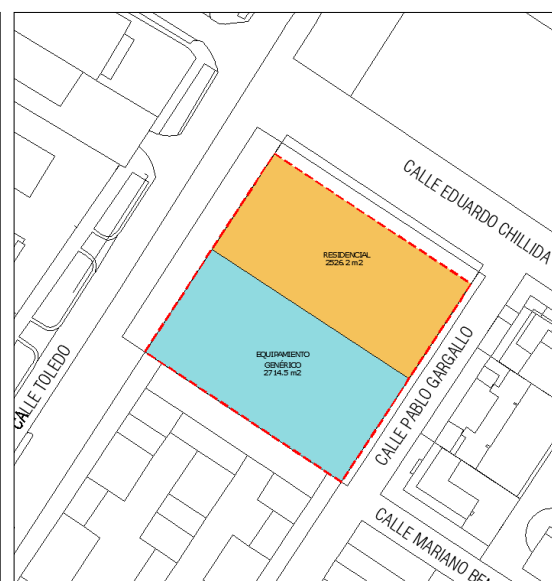
Zona 1. Calificación actual



Zona 1. Calificación modificada



Zona 2. Calificación actual



Zona 2. Calificación modificada

El suelo que, con igual calificación (residencial de casco, ordenanza 1) se mantiene en su localización, se incorpora en la modificación con objeto de incluirlo en el procedimiento de equidistribución que se realizará para el desarrollo de las determinaciones que se fijan en el presente documento.

Finalmente, el suelo que mantiene igualmente su calificación y se mantiene en la parcela del PAU-4, con menor dimensión, se incluye en la modificación puntual con objeto del cambio de clase de equipamiento, del actual uso hospitalario. A un uso genérico, que permita al Ayuntamiento su uso en función de las necesidades de cada momento.

#### **4.2. Descripción y justificación de las determinaciones estructurantes de la ordenación.**

La LSCM, en su artículo 35.1, respecto a las *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*, define las determinaciones estructurantes como:

*“1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.  
(...)”*

Y el apartado 2 del mismo artículo:

*2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 39.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.”*

La presente modificación puntual **no altera la clasificación ni la categoría del suelo** incluido en su ámbito, ya que, como se ha explicado anteriormente, el suelo clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable no Sectorizado, tiene en la actualidad la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al haber sido completamente *urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones* (arts. 14.1 y 21.2 LSCM).

La modificación puntual, en cuanto al suelo calificado como Sistema General de Equipamiento Hospitalario por el Plan Parcial del PAU-4 (suelo asimilable a la denominación de **Red General de equipamiento social** en la LSCM), sin alterar su superficie, cambia su categoría, a **Red General de equipamiento de zonas verdes y espacios libres**.

Por tanto en relación con la determinación estructurante de la *definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas*:

- No se altera la superficie total de suelo calificado como Red General de equipamiento.
- Se modifica el tipo de Red General de equipamiento que se traslada a la zona 1, de social (hospitalario) a zonas verdes y espacios libres.
- Se modifica el tipo de Red General de equipamiento que se mantiene en su ubicación en el PAU-4, de social (hospitalario) a genérico, sin uso concreto.
- Se cambia la ubicación de parte del suelo calificado como Red General, que se traslada del PAU-4 al casco urbano.

Estos cambios se consideran justificados por:

- La innecesaridad de suelo calificado con uso de equipamiento hospitalario, debido a la construcción del Hospital Universitario Infanta Cristina.
- La necesidad de suelo calificado como zona verde y espacio libre en el casco urbano, área claramente deficitaria de estos espacios.

El artículo 67.2 de la LSCM, respecto a las *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*, dice:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.*

*Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.*

*Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social,*

*deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesaridad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.”*

La modificación propone, en el casco urbano, la calificación de suelo con destino a espacio libre con la misma superficie que se descalifica en el PAU-4. Respecto a la “calidad” del nuevo suelo, se considera que cuenta con una “calidad equivalente”.

Durante la tramitación del presente documento se requerirá informe a la Consejería competente en materia sanitaria, que justifique la innecesaridad del mantenimiento de esta categoría en la parcela del PAU-4.

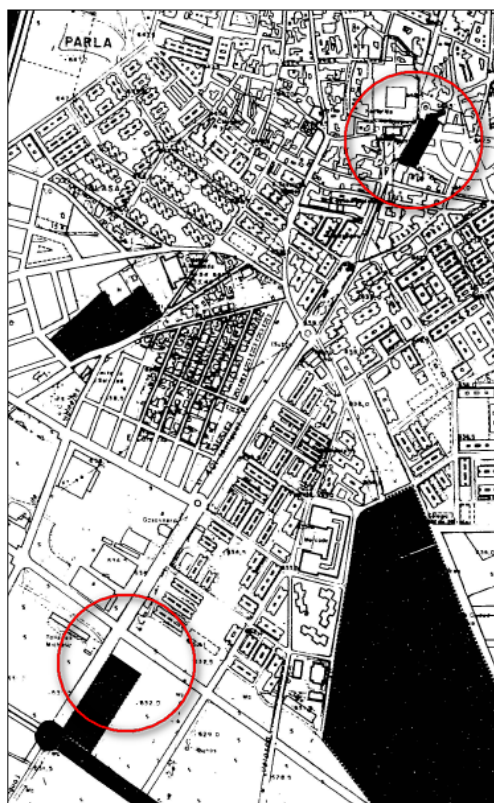
Finalmente, no se altera la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, ni sus criterios y condiciones básicas de ordenación o el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Tanto el incremento de edificabilidad en el área homogénea del Leguario Sur, como su reducción en el área homogénea del casco suponen la variación de la edificabilidad de dichas áreas, lo que, de acuerdo con el artículo 35.2 también tiene carácter estructurante.

El cambio de ubicación del Sistema General se observa en el plano 7 del Plan General (Sistemas Generales):



*Plano 7 vigente*



*Plano 7 modificado*

#### 4.3. Afección, sobre el área homogénea del PAU-4, del incremento de edificabilidad propuesto por la modificación puntual.

El artículo 19bis de la LSCM, en su redacción dada por la LEY 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio establece lo siguiente:

*«Artículo 19 bis. Régimen de las actuaciones de dotación.*

*1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, **deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales** del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.*

***No será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de esta ley.”***

Por otra parte, los estándares mínimos establecidos en el artículo 36.6 son los siguientes:

*“(…)*

*En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*

*a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

*b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*

*(…)”*

Considerando el ámbito del Sector PAU-4 como un área homogénea, en el cuadro siguiente, resultado de la ordenación del plan parcial, se muestra un resumen de las condiciones de ordenación, tanto en cuanto a usos lucrativos como redes públicas.

Se incluye posteriormente un cuadro con las superficies mínimas que fija el artículo 36 de la LSCM.



## PLAN PARCIAL LEGUARIO SUR - PARLA (INICIAL)

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Superficie total del sector | <b>266.243,00</b> |
|-----------------------------|-------------------|

| USOS<br>LUCRATIVOS            | sup. Suelo<br>m <sup>2</sup> | edif.<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | edificabilidad<br>m <sup>2</sup> constr. |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Residencial Unifamiliar libre | 70.763,00                    | 0,600                                   | 42.457,00                                |
| Residencial Unifamiliar VPT   | 62.550,00                    | 0,600                                   | 37.530,00                                |
| Residencial Plurifamiliar VPO | 11.909,00                    | 1,677                                   | 19.980,00                                |
| Terciario                     | -                            | 0,820                                   | 4.086,00                                 |
| <b>total usos lucrativos</b>  | <b>145.222,00</b>            |                                         | <b>104.053,00</b>                        |

| REDES PUBLICAS                                 |  | suelo            |
|------------------------------------------------|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES DEL PAU-4 (REDES GENERALES) |  |                  |
| Sistema General Vario (Vario de Ronda)         |  | 23.500,00        |
| Sistema General de Equipameinto (Hospitalario) |  | 15.000,00        |
| Total                                          |  | 38.500,00        |
| SISTEMAS INTERIORES (REDES LOCALES)            |  |                  |
| Centros Docentes                               |  | 9.072,00         |
| Servicios interés público y social             |  | 12.565,00        |
| Reserva Ferrovia                               |  | 10.229,00        |
| Espacios libres residuales                     |  | 4.173,00         |
| Vario                                          |  | 19.004,00        |
| Espacios libres                                |  | 27.478,00        |
| total                                          |  | <b>82.521,00</b> |

**REDES PUBLICAS LOCALES (Art. 36 L.S.C.M)** m<sup>2</sup> constuidos totales: 104.053,00

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| M= m <sup>2</sup> constr. de cualquier uso / 100 = | <b>1.040,53</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------|

| Redes públicas (m <sup>2</sup> de suelo) |                     | Locales |                  |
|------------------------------------------|---------------------|---------|------------------|
| A - Infraestructuras                     | A1 Comunicaciones   | 30*M    | 31.215,90        |
|                                          | A2 Sociales         |         |                  |
|                                          | A3 Energéticas      |         |                  |
| B - Equipamientos                        | B1 Zonas Verdes     |         |                  |
|                                          | B2 Sociales         |         |                  |
| C - Servicios                            | C1 Serv. urbanos    |         |                  |
|                                          | C2 Vivienda pública |         |                  |
| Totales:                                 |                     | 30*M    | <b>31.215,90</b> |

mínimo 50% ZV

Se observa cómo las redes públicas locales (sistemas interiores) superan ampliamente el mínimo de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos exigidos por la LSCM (82.521 m<sup>2</sup> de redes locales suponen 79,30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>c)

En el cuadro siguiente se muestra el mismo cálculo, tras el incremento de edificabilidad que supone la calificación con uso residencial, de parte de la parcela de sistema general de equipamiento.

## PLAN PARCIAL LEGUARIO SUR - PARLA (FINAL)

Superficie total del sector **266.243,00**

| USOS                                              |  | sup. Suelo<br>m <sup>2</sup> | edif.<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | edificabilidad<br>m <sup>2</sup> constr. |
|---------------------------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>LUCRATIVOS</b>                                 |  |                              |                                         |                                          |
| Residencial Unifamiliar libre                     |  | 70.763,00                    | 0,600                                   | 42.457,00                                |
| Residencial Unifamiliar VPT                       |  | 62.550,00                    | 0,600                                   | 37.530,00                                |
| Residencial Plurifamiliar VPO                     |  | 11.909,00                    | 1,677                                   | 19.980,00                                |
| Residencial Colectiva Libre (M.P. Parque Central) |  | 2.526,20                     | 2,250                                   | 5.683,95                                 |
| Terciario                                         |  | -                            | 0,820                                   | 4.086,00                                 |

**total usos lucrativos 147.748,20 109.736,95**

| REDES PUBLICAS                                     |  | suelo            |
|----------------------------------------------------|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES DEL PAU-4 (REDES GENERALES)     |  |                  |
| Sistema General Vario (Vario de Ronda)             |  | 23.500,00        |
| Sistema General de Equipamiento (Hospitalario)     |  | 15.000,00        |
| Reducción suelo Equipamiento (M.P. Parque Central) |  | -2.526,20        |
| Total                                              |  | 35.973,80        |
| SISTEMAS INTERIORES (REDES LOCALES)                |  |                  |
| Centros Docentes                                   |  | 9.072,00         |
| Servicios interés público y social                 |  | 12.565,00        |
| Reserva Ferroviaria                                |  | 10.229,00        |
| Espacios libres residuales                         |  | 4.173,00         |
| Vario                                              |  | 19.004,00        |
| Espacios libres                                    |  | 27.478,00        |
| total                                              |  | <b>82.521,00</b> |

**REDES PUBLICAS LOCALES (Art. 36 L.S.C.M)** m<sup>2</sup> constuidos totales: 109.736,95

M= m<sup>2</sup> constr. de cualquier uso / 100 = **1.097,37**

| Redes públicas (m <sup>2</sup> de suelo) |                     | Locales |                  |
|------------------------------------------|---------------------|---------|------------------|
| A - Infraestructuras                     | A1 Comunicaciones   | 30*M    | 32.921,09        |
|                                          | A2 Sociales         |         |                  |
|                                          | A3 Energéticas      |         |                  |
| B - Equipamientos                        | B1 Zonas Verdes     |         |                  |
|                                          | B2 Sociales         |         |                  |
| C - Servicios                            | C1 Serv. urbanos    |         |                  |
|                                          | C2 Vivienda pública |         |                  |
| Totales:                                 |                     | 30*M    | <b>32.921,09</b> |

mínimo 50% ZV

Por tanto, considerando que están garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6, a pesar del incremento de edificabilidad propuesto, **no es necesario reajustar la proporción de redes públicas, y por tanto el incremento de las redes locales.**

#### 4.4. Afección, sobre el área homogénea del CASCO, de la reducción de edificabilidad propuesto por la modificación puntual.

Resulta evidente que la reducción de edificabilidad en el área homogénea no hará necesario reajustar la proporción de redes públicas mediante la calificación de nuevos suelos de este tipo, no obstante, se incluye a continuación el resumen del estado inicial y final del área homogénea.

| AH "CASCO"                                   | INICIAL        |              |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|
| Superficie total del Área Homogénea          | 205.686,00     |              |
| Edificabilidad Total                         | 411.380,00     |              |
|                                              | Coef. Edificab | 2,00         |
| REDES PÚBLICAS:                              | (m²s)          | (m X 100m²c) |
| Red local Espacios libres                    | 7.567,00       | 1,84         |
| Red local Equipamientos                      | 11.791,00      | 2,87         |
| Red local otras dotaciones                   | 77.092,00      | 18,74        |
| Total Redes Públicas locales                 | 96.450,00      | 23,45        |
| Número de viviendas existentes               | 4.113,80       |              |
| Estándar dotacional (redes locales)          |                |              |
| establecido por vivienda (m²s/viv)           | 1,84           |              |
| establecido por edificabilidad (m²s/100 m²c) | 23,45          |              |

| AH "CASCO"                                   | FINAL          |              |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|
| Superficie total del Área Homogénea          | 205.686,00     |              |
| Edificabilidad Total                         | 405.696,05     |              |
|                                              | Coef. Edificab | 1,97         |
| REDES PÚBLICAS:                              | (m²s)          | (m X 100m²c) |
| Red local Espacios libres                    | 7.567,00       | 1,87         |
| Red local Equipamientos                      | 11.791,00      | 2,91         |
| Red local otras dotaciones                   | 77.092,00      | 19,00        |
| Total Redes Públicas locales                 | 96.450,00      | 23,77        |
| Número de viviendas existentes               | 4.056,96       |              |
| Estándar dotacional (redes locales)          |                |              |
| establecido por vivienda (m²s/viv)           | 1,87           |              |
| establecido por edificabilidad (m²s/100 m²c) | 23,77          |              |

Se observa cómo, al reducir la edificabilidad (5.683,95 m<sup>2</sup> que se trasladan a la zona 2) se reduce el coeficiente de edificabilidad y se incrementan el estándar dotacional por vivienda y por edificabilidad.

#### **4.5. Descripción y justificación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación.**

La LSCM, en su artículo 35.3, respecto a las *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*, define las determinaciones pormenorizadas como:

*“3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.*

*(...)*

*En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general (...).”*

La modificación puntual altera las siguientes determinaciones, de carácter pormenorizado:

##### Zona 1

- Se modifica la ordenación pormenorizada establecida directamente por el Plan General:

Cambio de calificación del suelo, actualmente con uso de viario público en la Plaza de San Juan y de uso residencial con frente a la calle Real (zona de ordenanza 1) a espacio libre (zona de ordenanza 8).

Cambio de calificación del suelo, actualmente con uso residencial, a viario público (conexión de la calle Domingo Malagón con calle Iglesia).

Esta alteración se observa en las siguientes imágenes, correspondientes a un extracto del plano de Ordenación y Gestión (Hoja 4-12) del Plan General:



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



*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 que según indica:

*“Regula la construcción de vivienda en la tipología de vivienda multifamiliar correspondiendo a la ordenanza definida al capítulo 4 del PGOU con la ordenanza 2, grado 3, habiéndose definido como grado 3 en las fichas, ya que la documentación que en las mismas se aporta, es vinculante, estando definida en estas fichas, la edificabilidad, alineaciones vinculantes, fondo máximo, área de movimiento, etc.”*

El plan parcial califica solamente una manzana como vivienda multifamiliar (el resto de la vivienda es unifamiliar) y en ella se localiza la vivienda de protección. Sus condiciones de definen en las fichas incluidas en la ordenanza, en las que se fijan las determinaciones siguientes:

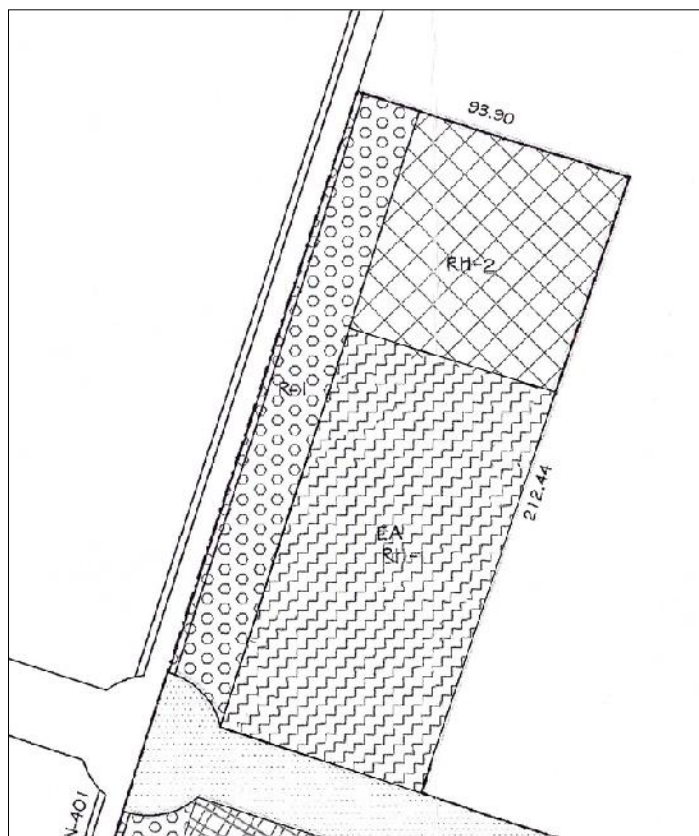
- Altura máxima 6 plantas (B+5)
- Fondo máximo 15 metros
- Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>
- Plazas de aparcamiento 1/100 m<sup>2</sup>c o 1/vivienda
- Retranqueos H/2, mínimo 5 metros a viario
- Edificabilidad según cuadro (aprox. 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Sobre el suelo que la modificación puntual califica con uso residencial, se propone la aplicación la ordenanza de vivienda multifamiliar, con la particularidad de la edificabilidad, que se mantiene, al igual que en la ordenanza de casco urbano, en 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

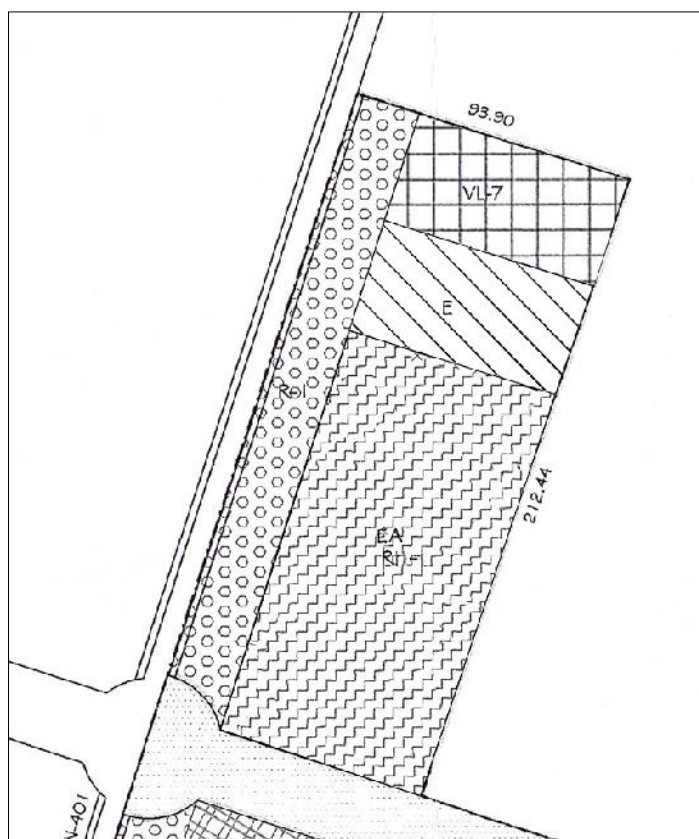
Por ello, para facilitar la materialización de la edificabilidad con el número de plantas admitido, se incrementa el fondo máximo edificable a 18 metros. El retranqueo se fija en cinco metros, al igual que está establecido en la manzana colindante de vivienda colectiva del sector Leguario Norte.

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).*

#### **4.6. Documentación del planeamiento vigente que se altera mediante la modificación puntual.**

La modificación afecta a documentación del Plan General y del Plan Parcial del PAU-4, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.3 de la LSCM:

*“3. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.*

*Toda alteración de la ordenación urbanística deberá, obligatoriamente, incluir la documentación técnica vigente y la modificada, con las oportunas diligencias y/o certificados de aprobación definitiva correspondientes. En los casos que se altere el planeamiento urbanístico por otra figura de planeamiento diferente a aquella por la que fue aprobada, deberá incorporar la modificación de aquellos documentos que sean necesarios para evitar incongruencias en el documento técnico y normativo. La documentación referida en este apartado deberá formar parte del expediente desde la aprobación inicial.”*

En relación con la Zona 1, al establecerse la ordenación que se modifica por el plan general, será preciso modificar el *Plano de Ordenación y Gestión (Hoja 4-12) del Plan General*.

Respecto a la Zona 2, como se ha descrito en la Memoria Informativa, si bien la primera modificación del Plan Parcial de 24 de octubre de 2006 incorporaba un plano de zonificación modificado, no hizo lo mismo la segunda modificación, de 9 de diciembre de 2008.

Al no existir por ello un plano vigente de partida que refleje la zonificación actual del Sector, se elaborará ahora un plano que contemple tanto la modificación propuesta actualmente como la correspondiente a la segunda modificación y las alteraciones introducidas en la ordenación del sector mediante el Plan Especial de 18 de marzo de 2005 y su modificación de 14 de marzo de 2006.

Este plano refundido, incluyendo todas las modificaciones de la ordenación del sector hasta el día de hoy se incluye en el Volumen 3 “Planos de Información”, del Bloque 1 de este documento.

Se incluirá igualmente en el plan parcial, de forma similar a lo que contempla para la manzana de vivienda colectiva VPO-1, una ficha descriptiva de las condiciones de la nueva manzana residencial.

El traslado del suelo de sistema general se deberá reflejar igualmente en el plano 7 del Plan General (Sistemas Generales).

**CAPÍTULO 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

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

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

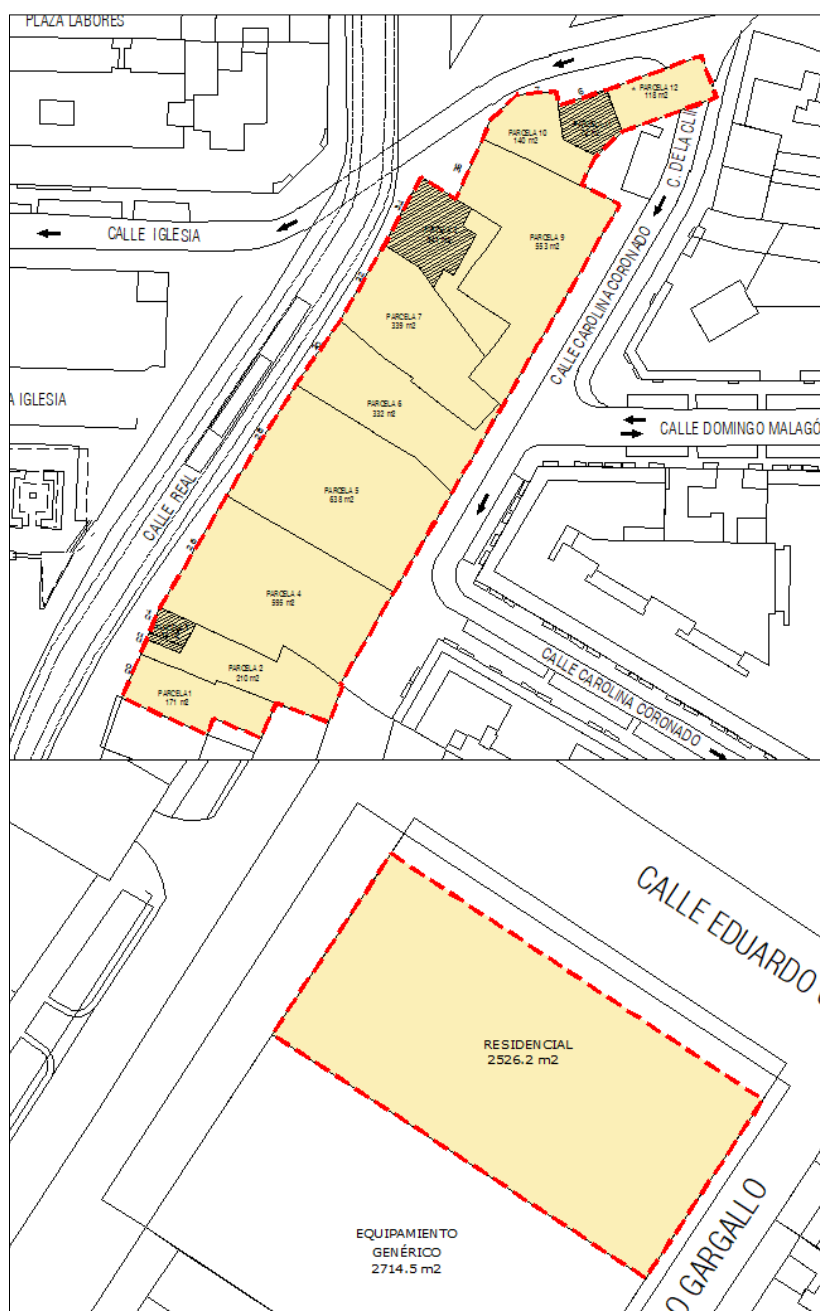
b) Estado modificado

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

## CAPÍTULO 6. MODELO DE GESTIÓN

Con objeto de transformar las fincas afectadas por la modificación puntual, para adaptarlas a las determinaciones de la nueva ordenación, así como para definir la nueva ubicación de los derechos edificatorios de los titulares de los suelos privados y obtener el ayuntamiento el suelo calificado como red pública, se propone, una vez aprobada definitivamente la presente modificación del planeamiento, la tramitación de un proyecto de reparcelación.

El ámbito del proyecto de reparcelación incluirá las parcelas privadas de la zona 1 y la porción de la parcela que cambia de calificación en la zona 2:



*Ámbito discontinuo del futuro proyecto de reparcelación.*

## **CAPÍTULO 7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

### **7.1. Introducción**

Se redacta la presente memoria del análisis de impacto normativo de la modificación puntual del Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

### **7.2. Motivación, oportunidad e interés general de la propuesta**

Tal y como indica el artículo 4.1 del TRLSRU, *“el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística **deberá ser motivado**, con expresión de los **intereses generales** a que sirve”*.

En primer lugar, el **Interés general** que persigue la presente modificación puntual consiste en la creación de una zona verde pública en el casco urbano, ámbito claramente deficitario de espacios libres de relación.

Esta actuación no solo responde a una necesidad urbana y ecológica evidente, sino que también **representa una inversión en salud pública, cohesión social y revitalización del centro urbano**. Es, por tanto, una actuación de evidente interés público que también **responde al cumplimiento de derechos fundamentales y principios constitucionales** que obligan a los poderes públicos a fomentar el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas.

También contribuye a un desarrollo territorial y urbano sostenible, lo que resulta conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del TRLSRU.

La **motivación**, o la razón por la que se propone la tramitación de la presente modificación puntual (frente a su inclusión en una revisión del planeamiento general), es considerar éste como el procedimiento más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen, frente a otras alternativas mucho más complejas y dilatadas en el tiempo.

Del análisis realizado en la Memoria Informativa desarrollada en el Bloque 1 del presente documento, se extraen las siguientes **conclusiones**:

- Existe un déficit claro de zonas verdes en el casco histórico de Parla.
- El suelo previsto por el Plan General para la implantación de un uso hospitalario en el PAU-4 resulta actualmente innecesario, debido a la construcción del Hospital Universitario Infanta Cristina.

- La existencia de solares urbanos vacantes, junto a la calle Real, posibilitan en este momento la generación de un gran espacio libre en una situación idónea por su situación central en el casco urbano y su accesibilidad, tanto peatonal como rodada o mediante el uso del tranvía, que cuenta con una parada muy próxima.

La **oportunidad** surge de la posibilidad real con la que cuenta el Ayuntamiento de Parla actualmente de obtener el suelo residencial (zona 1) mediante el traslado de los derechos edificatorios de los propietarios a la parcela actualmente con uso de equipamiento en el PAU-4.

### 7.3. Objetivos y criterios generales de ordenación.

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.

Para lograr estos objetivos, resulta necesario tramitar una modificación del planeamiento general, al estar calificado el suelo donde se prevé la materialización del espacio libre con uso residencial y tener la parcela de equipamiento la consideración de Red General (y por ello tratarse de una determinación de carácter estructurante).

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.**

La consideración de la parcela del PAU-4 como Red General posibilita su reubicación, desde un área homogénea en que resulta innecesaria, a otra área homogénea claramente deficitaria de espacios libres públicos, sin provocar por tanto con ello una reducción de las Redes públicas locales en el área homogénea que conforma el PAU-4.

Tampoco será precisa, tal y como se justificará más adelante, compensación alguna en forma de redes públicas debido al incremento de edificabilidad que supondrá, en el

área homogénea del PAU-4, la reubicación en este espacio de los derechos edificatorios de las parcelas residenciales de la calle Real.

Se trata por tanto de mantener, en el conjunto de las redes generales del municipio, la superficie de suelo calificado de esta forma, tal y como establece la LSCM en su artículo 67.2, respecto a las *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*, que dice:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.”*

Respecto a la “calidad” del nuevo suelo que se clasifica como Red pública, se modifica la categoría de la red, pasando de la actual, de equipamiento, a zona verde, lo que se considera una “calidad equivalente”.

#### **7.4. Alternativas de ordenación.**

Contemplando los criterios, objetivos y condicionantes expuestos en apartados anteriores, para la modificación puntual se han considerado tres alternativas, todas ellas viables tanto técnica como urbanística y ambientalmente.

Siendo el objeto principal de la modificación puntual la creación de la zona verde, las únicas opciones en este sentido es hacerla o no, por lo que básicamente las alternativas se diferencian en la cantidad de edificabilidad que se mantiene en el suelo junto a la calle Real y la que se traslada a la parcela del Leguario Sur, así como el diseño y disposición del viario de conexión de la zona este con la calle de la Iglesia, que podrá ser mantenida en su estado actual partiendo de la calle Dos Hermanas, o crear una nueva conexión desde la calle Domingo Malagón.

A continuación se describirán y evaluarán estas alternativas, con objeto de justificar que la finalmente escogida y desarrollada es la más adecuada, teniendo en cuenta el objeto principal de la modificación puntual y por tanto el mayor beneficio para el entorno y para el conjunto de la sociedad.

Como elemento común a las tres alternativas se propone la definición de una manzana residencial al sur de la zona 1, que sirva como remate de las edificaciones existentes, algunas con fachada a la calle Real y otras a la calle San Roque, y que funcione también como fondo de la nueva zona verde.

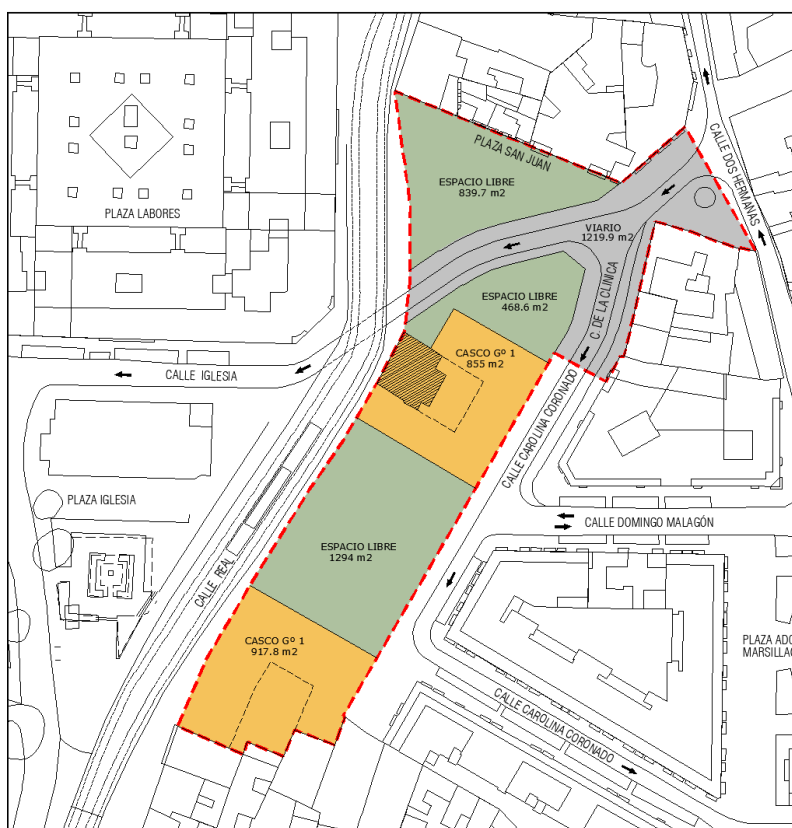
##### **Alternativa primera.**

Además de la manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona verde, se propone la definición de otra manzana que incluya la edificación sita en el número 34 de la calle Real.



De esta forma, se configuran en la zona 1 dos manzanas residenciales y dos con uso de espacio libre, y en la zona 2, se define una manzana residencial y la parcela correspondiente al resto de suelo de equipamiento, con las características siguientes:

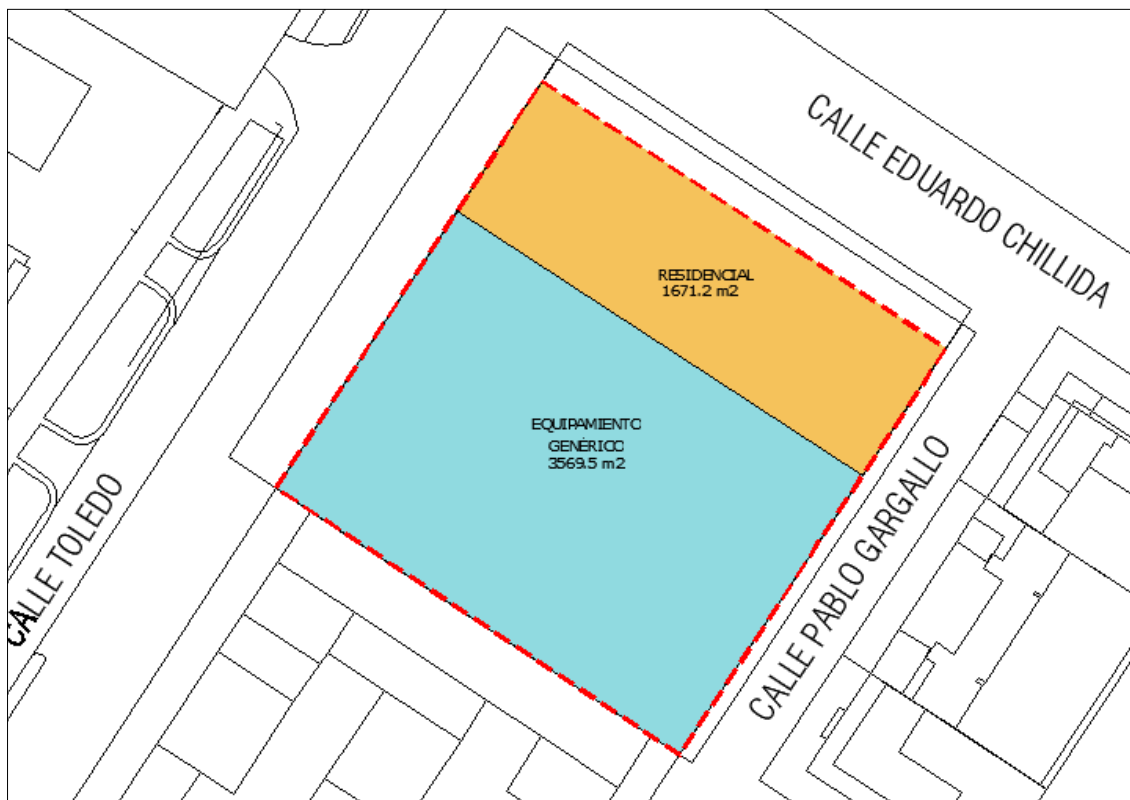
| <b>ZONA 1</b>          |                               |                                     |                               |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Manzana                | Superficie                    | Coef. Edificabilidad                | Edificabilidad                |
| Residencial 1          | 855 m <sup>2</sup>            | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 1.923,75 m <sup>2</sup>       |
| Residencial 2          | 917,8 m <sup>2</sup>          | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 2.065,05 m <sup>2</sup>       |
| Total Residencial      | 1.772,8 m <sup>2</sup>        |                                     | 3.988,80 m <sup>2</sup>       |
| Espacio libre 1        | 1.294 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Espacio libre 2        | 468,6 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Espacio libre 3        | 839,7 m <sup>2</sup>          |                                     |                               |
| Total Espacio Libre    | 2.602,3 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| Viario público         | 1.219,9 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| <b>Total Zona 1</b>    | <b>5.595 m<sup>2</sup></b>    |                                     | <b>3.988,80 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ZONA 2</b>          |                               |                                     |                               |
| Manzana                | Superficie                    | Coef. Edificabilidad                | Edificabilidad                |
| Residencial 1          | 1.671,2 m <sup>2</sup>        | 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 3.760,20 m <sup>2</sup>       |
| Equipamiento           | 3.569,5 m <sup>2</sup>        |                                     |                               |
| <b>Total Zona 2</b>    | <b>5.240,7 m<sup>2</sup></b>  |                                     | <b>3.760,20 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL AMBITO MP</b> | <b>10.835,7 m<sup>2</sup></b> |                                     | <b>7.749,00 m<sup>2</sup></b> |



*Ordenación Zona 1. Alternativa primera.*

Será preciso trasladar, a la zona 2, un total de 1.671,2 m<sup>2</sup> de suelo residencial, con una edificabilidad de  $1.671,2 \times 2,25 = 3.760,20 \text{ m}^2$ .

Se propone la calificación de la zona noreste de la manzana, con frente a la calle Eduardo Chillida y el parque situado al norte de esta calle.



*Ordenación Zona 2. Alternativa primera.*

Los aspectos positivos de esta alternativa son:

- Creación de nuevos espacios libres en el casco urbano, cumpliendo por tanto el objetivo principal de la modificación puntual.
- Mantenimiento de la edificación existente, evitando de esta forma su demolición y la necesidad de compensación por ello a los propietarios de dicha construcción.
- Definición de una manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona 1, que dé continuidad a la alineación sur de la calle Carolina Coronado y ofrezca una nueva fachada al espacio libre de nueva creación.

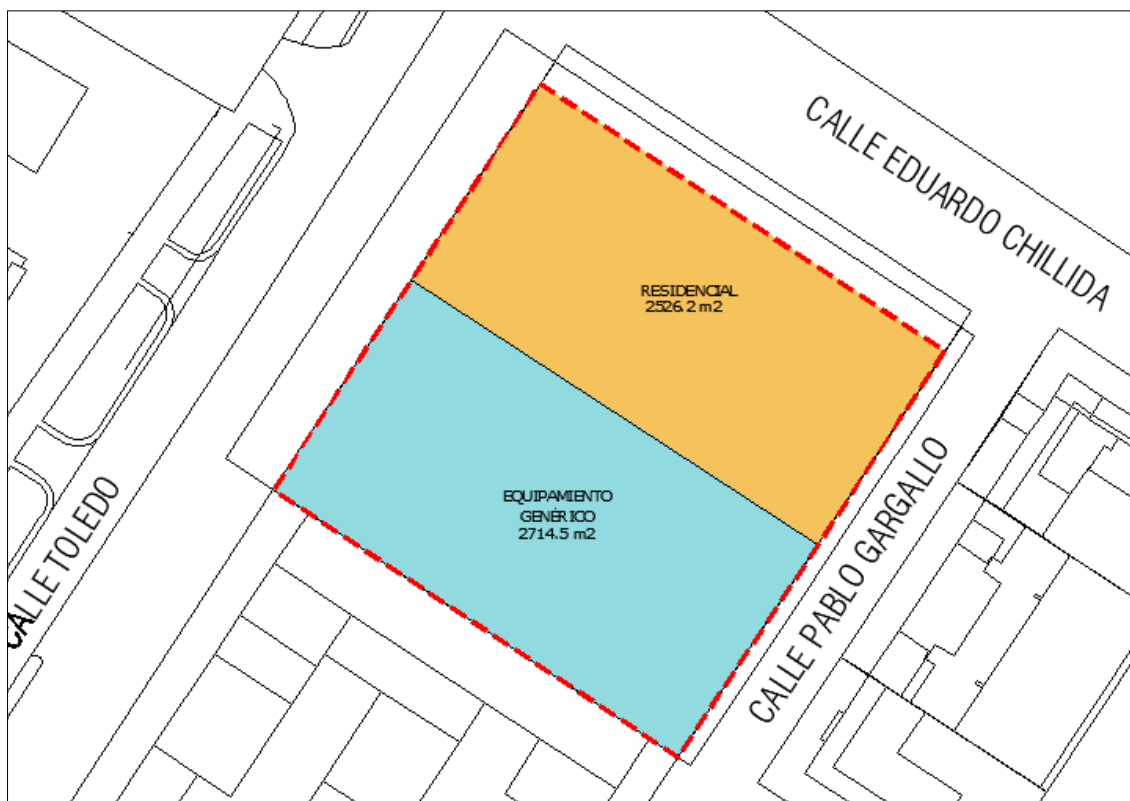
Como aspectos negativos se podrían destacar el siguiente:

- Interrupción de los nuevos espacios libres, creando varios espacios de menor dimensión frente a zonas de mayor dimensión que resultarían en caso de no existir la manzana intermedia.
- Mantenimiento de la conexión viaria de la calle Dos Hermanas con la calle de la Iglesia, dividiendo la zona norte en dos espacios y obligando a mantener este tráfico por la calle Dos Hermanas, desde la calle Domingo Malagón.



Será preciso trasladar, a la zona 2, un total de 2.526,2 m<sup>2</sup> de suelo residencial, con una edificabilidad de  $2.526,2 \times 2,25 = 5.683,95$  m<sup>2</sup>.

Se propone igualmente la calificación de la zona noreste de la manzana, con frente a la calle Eduardo Chillida y el parque situado al norte de esta calle.



*Ordenación Zona 2. Alternativa segunda.*

Los aspectos positivos de esta alternativa son:

- Creación de nuevos espacios libres en el casco urbano de mayor dimensión, cumpliendo por tanto el objetivo principal de la modificación puntual. Se definen dos zonas separadas por la actual conexión viaria entre la calle Dos Hermanas y la calle Iglesia.
- Definición de una manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona 1, que dé continuidad a la alineación sur de la calle Carolina Coronado y ofrezca una nueva fachada al espacio libre de nueva creación.

Como aspectos negativos se podrían destacar el siguiente:

- Necesidad de demolición de la edificación existente, precisando de compensación por ello a los propietarios de dicha construcción.
- Mantenimiento de la conexión viaria de la calle Dos Hermanas con la calle de la Iglesia, dividiendo la zona norte en dos espacios y obligando a mantener este tráfico por la calle Dos Hermanas, desde la calle Domingo Malagón.

**Alternativa tercera.**

La única diferencia que se propone, respecto a la alternativa anterior, es la eliminación de la conexión viaria con la calle de la Iglesia desde la calle Dos Hermanas, trasladando este vial como continuación de la calle Domingo Malagón. Se mantiene el vial al este de la nueva zona verde para conservar de esta forma los espacios de carga y descarga, las plazas de aparcamiento y el acceso al vado existente.

De esta forma, se configuran en la zona 1 una manzana residencial y dos con uso de espacio libre, y en la zona 2, se define, al igual que en la alternativa anterior, una manzana residencial y la parcela correspondiente al resto de suelo de equipamiento, con las características siguientes:

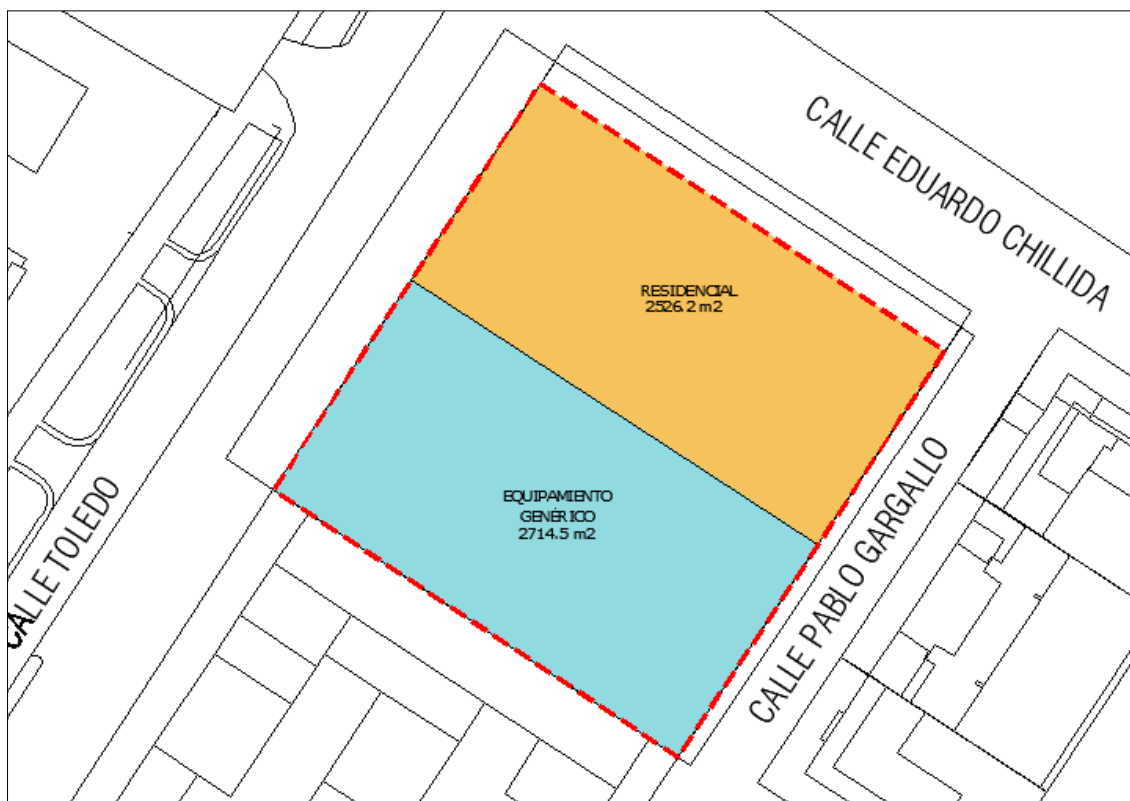
| <b>ZONA 1</b>          |                               |                                     |                               |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Manzana                | Superficie     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



*Ordenación Zona 1. Alternativa tercera.*

Será preciso trasladar, a la zona 2, un total de 2.526,2 m<sup>2</sup> de suelo residencial, con una edificabilidad de  $2.526,2 \times 2,25 = 5.683,95$  m<sup>2</sup>.

Se propone igualmente la calificación de la zona noreste de la manzana, con frente a la calle Eduardo Chillida y el parque situado al norte de esta calle.



*Ordenación Zona 2. Alternativa segunda.*

Los aspectos positivos de esta alternativa son:

- Creación de nuevos espacios libres en el casco urbano de mayor dimensión, cumpliendo por tanto el objetivo principal de la modificación puntual. Se definen dos zonas separadas por la conexión viaria entre la calle Domingo Malagón y la calle Iglesia.
- Definición de una manzana de remate de las edificaciones situadas al sur de la zona 1, que dé continuidad a la alineación sur de la calle Carolina Coronado y ofrezca una nueva fachada al espacio libre de nueva creación.
- La nueva conexión viaria elimina el tráfico actual de la calle Dos Hermanas, que desde la calle Domingo Malagón accedía a la calle Iglesia.

Como aspectos negativos se podrían destacar el siguiente:

- Necesidad de demolición de la edificación existente, precisando de compensación por ello a los propietarios de dicha construcción.
- Conexión viaria de la calle Domingo Malagón con la calle Iglesia, dividiendo la zona verde en dos espacios.

### **Justificación de la alternativa seleccionada.**

Obviando la habitual alternativa cero, o la opción de no desarrollar la presente modificación del Plan General, que no se analiza por ser evidentes y sobradamente explicados los aspectos negativos, se analizan a continuación las tres alternativas propuestas.

Es importante señalar que en todos los casos se ha limitado el coeficiente de edificabilidad de las manzanas residenciales propuestas en la calle Real, así como las alturas de la edificación, a pesar de que si se diera continuidad a la volumetría de las manzanas de la UE-16 (con seis plantas de altura), sería posible la materialización de más edificabilidad en esta zona y por tanto reducir la que resulta necesario trasladar a la zona 2.

Frente a esta posibilidad, evaluada al inicio de los trabajos, se ha considerado que una mayor altura en esta zona resultaría perjudicial para el entrono de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, por lo que se desestima.

Se considera que, si bien las tres alternativas básicamente persiguen, y consiguen, en mayor o menor medida, el objetivo principal de la modificación puntual -la creación de un espacio libre público en el entorno de la calle Real-, resulta mucho más beneficioso y más coherente con los objetivos calificar, en la zona 1, la mayor cantidad posible de zona verde, por lo que es este aspecto, la alternativa tercera sería la idónea.

Además, respecto a la conexión viaria con la calle Iglesia, también resulta más favorable la alternativa tercera, ya que por la calle Domingo Malagón circula la mayoría del tráfico que utiliza esta conexión, y con la propuesta de esta alternativa se elimina el tráfico que, en la actualidad, utiliza la calle Dos Hermanas para acceder a la calle Iglesia.

Por otra parte, la afección a la manzana de equipamiento del PAU-4, resulta muy similar en todos los casos, ya que continua con superficie suficiente para su desarrollo como equipamiento en su momento, en función de las necesidades municipales.

Económicamente, si bien es cierto que las alternativas segunda y tercera conllevan la demolición y compensación por ello de la edificación del número 34 de la calle Real, este aspecto queda compensado sobradamente por la mejora en cuanto a aspectos sociales y medioambientales.

Finalmente, y en relación con aspectos medioambientales, es evidente que la creación de una zona verde de la mayor dimensión posible, en una zona deficitaria de estos espacios, supone una mejora del medio ambiente del casco urbano.

**SE SELECCIONA POR TODO ELLO, PARA SU DESARROLLO, LA ALTERNATIVA TERCERA.**

## 7.5. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación

### ESTRUCTURA Y CONTENIDO:

BLOQUE 1. Documentación informativa

BLOQUE 2. Documentación de la propuesta de ordenación.

BLOQUE 3. Documentación ambiental

BLOQUE 4. Documentación Normativa.

BLOQUE 5. Resumen ejecutivo.

#### Planos de Información:

- 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”

#### Planos de Ordenación:

- O-1 Calificación del planeamiento modificado. Zona 1
- O-2 Calificación del planeamiento modificado. Zona 2

Ficha de condiciones Manzana Residencial VL-7, del Sector Leguario Sur

#### Planos de planeamiento que se alteran:

- O-3 Plano vigente de Ordenación y Gestión (Hoja 4-12) del Plan General.
- O-4 Plano 7 de Sistemas Generales del Plan General
- O-5 Plano de Zonificación del Plan Parcial “Leguario Sur”

## 7.6. Análisis jurídico

La LSCM, en su artículo 35.1, respecto a las *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*, define las **determinaciones estructurantes** como:

*“1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.  
(...)”*



Y el apartado 2 del mismo artículo:

*2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 39.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.”*

La presente modificación puntual **no altera la clasificación ni la categoría del suelo** incluido en su ámbito, ya que, como se ha explicado anteriormente, el suelo clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable no Sectorizado, tiene en la actualidad la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al haber sido completamente *urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones* (art. 14.1 LSCM).

La modificación puntual, en cuanto al suelo calificado como Sistema General de Equipamiento Hospitalario por el Plan Parcial del PAU-4 (suelo asimilable a la denominación de **Red General de equipamiento social** en la LSCM), sin alterar su superficie, cambia su categoría, a **Red General de equipamiento de zonas verdes y espacios libres**.

Por tanto en relación con la determinación estructurante de la *definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas*:

- No se altera la superficie total de suelo calificado como Red General de equipamiento.
- Se modifica el tipo de Red General de equipamiento que se traslada a la zona 1, de social (hospitalario) a zonas verdes y espacios libres.
- Se modifica el tipo de Red General de equipamiento que se mantiene en su ubicación en el PAU-4, de social (hospitalario) a genérico, sin uso concreto.
- Se cambia la ubicación de parte del suelo calificado como Red General, que se traslada del PAU-4 al casco urbano.

Estos cambios se consideran justificados por:

- La innecesaridad de suelo calificado con uso de equipamiento hospitalario, debido a la construcción del Hospital Universitario Infanta Cristina.

- La necesidad de suelo calificado como zona verde y espacio libre en el casco urbano, área claramente deficitaria de estos espacios.

El artículo 67.2 de la LSCM, respecto a las *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*, dice:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.*

*Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.*

*Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesaridad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.”*

La modificación propone, en el casco urbano, la calificación de suelo con destino a espacio libre con la misma superficie que se descalifica en el PAU-4. Respecto a la “calidad” del nuevo suelo, se considera que cuenta con una “calidad equivalente”.

Durante la tramitación del presente documento se requerirá informe a la Consejería competente en materia sanitaria, que justifique la innecesaridad del mantenimiento de esta categoría en la parcela del PAU-4.

Finalmente, no se altera la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, ni sus criterios y condiciones básicas de ordenación o el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Tanto el incremento de edificabilidad en el área homogénea del Leguario Sur, como su reducción en el área homogénea del casco suponen la variación de la edificabilidad de dichas áreas, lo que, de acuerdo con el artículo 35.2 también tiene carácter estructurante.

La modificación puntual altera las siguientes **determinaciones, de carácter pormenorizado**:

#### Zona 1

- Se modifica la ordenación pormenorizada establecida directamente por el Plan General:

Cambio de calificación del suelo, actualmente con uso de viario público en la Plaza de San Juan y de uso residencial con frente a la calle Real (zona de ordenanza 1) a espacio libre (zona de ordenanza 8).

Cambio de calificación del suelo, actualmente con uso residencial, a viario público (conexión de la calle Domingo Malagón con calle Iglesia).

#### 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.

Sobre el suelo que la modificación puntual califica con uso residencial, se propone la aplicación la ordenanza de vivienda multifamiliar, con la particularidad de la edificabilidad, que se mantiene, al igual que en la ordenanza de casco urbano, en 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por ello, para facilitar la materialización de la edificabilidad con el número de plantas admitido, se incrementa el fondo máximo edificable a 18 metros.

## 7.7. Descripción de la tramitación

El artículo 67.1 de la LSCM indica que:

*“1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.”*

Por tanto, la tramitación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LSCM:

**“Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planes Generales.**

*El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:*

- a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento.*
- b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.*
- c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.*
- d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.*
- e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.”*

El artículo 56 de la LSCM indica que la redacción de un documento de Avance será necesaria para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, así como de sus revisiones, siendo facultativo en el resto de las situaciones, como en las modificaciones de planeamiento.

En relación con la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica, la propuesta encaja en un procedimiento simplificado de evaluación ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 apartado 2-a) de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, ya que el ámbito de actuación tiene una extensión reducida sobre un entorno

altamente consolidado y no afecta a espacios protegidos de ningún tipo ni establece el marco para futuros proyectos que requieran de evaluación de impacto ambiental.

#### **7.8. Impacto por razón de género**

La modificación puntual, en caso de tener impacto por razón de género, sería **POSITIVO**, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.

#### **7.9. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.**

No conteniendo la modificación disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la 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.

Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

#### **7.10. Impacto sobre la infancia y la adolescencia.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el presente Plan Parcial supone un impacto **POSITIVO** en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- Se generan en el casco urbano nuevos espacios libres de zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.

Por otro lado, en la Normativa del presente documento no se establece ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia.

#### **7.11. Impacto en la unidad de mercado**

La presente modificación tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

**7.12. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad**

La presente modificación, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Por otro lado, tiene un impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, ya que en la fase de urbanización del parque de la calle Real se tendrá en cuenta el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de edificación.

## VOLUMEN 2 – MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

### CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA

#### 1.1. Introducción.

La presente modificación puntual del Plan General se concreta en las acciones siguientes:

- Cambio de calificación de unos solares de suelo urbano, localizados en el frente de la calle Real con uso residencial, a espacio libre público (zona verde y viario).
- Cambio de calificación de parte de una parcela calificada como equipamiento público, en el PAU-4, a uso residencial.

Tras el procedimiento de reparcelación, el Ayuntamiento de Parla obtendrá la titularidad del suelo que se califica como espacio libre, así como la obligación de su urbanización, como viario y zona verde.

La parcela donde se reubicarán los derechos edificatorios de los propietarios privados, tanto en la manzana que mantiene su uso residencial en la zona del casco urbano, como en parte de la actual parcela de equipamiento, no precisa de obras de urbanización, más allá de la conexión de los servicios urbanos que actualmente discurren a pie de parcela.

**No existe por tanto inversión económica por parte de los titulares privados** del suelo incluido en la modificación puntual, por lo que se evaluará a continuación la inversión que supone para el Ayuntamiento de Parla la materialización de la modificación del planeamiento.

#### 1.2. Estimación de la inversión.

Básicamente, los gastos a estimar serán los siguientes:

- Coste de redacción de documentos de planeamiento, gestión y urbanización.
- Gastos de urbanización de la nueva zona verde y el viario, incluyendo la demolición de las edificaciones y otros elementos de las parcelas (cerramientos, vallas publicitarias, etc...)

Para realizar una estimación del coste de urbanización se considerarán los valores siguientes:

|                                                                             |                      |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| - Coste de ejecución de viario:                                             | 120 €/m <sup>2</sup> |                  |
| - Coste de ejecución de zona verde:                                         | 70 €/m <sup>2</sup>  |                  |
| - Coste de demolición edificación:                                          | 75 €/m <sup>2</sup>  |                  |
| - Superficie viario (nuevo) = 242,5 m <sup>2</sup> x 120 €/m <sup>2</sup> = |                      | 29.100 €         |
| - Superficie zona verde = 3.628 m <sup>2</sup> x 70 €/m <sup>2</sup> =      |                      | 253.960 €        |
| - Superficie demolición = 536 m <sup>2</sup> x 75 €/m <sup>2</sup> =        |                      | 40.200 €         |
| - <b>Total urbanización (PEC)</b>                                           |                      | <b>323.260 €</b> |

Estimación del coste de redacción de documentos de planeamiento, gestión y urbanización:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| - Modificación de Plan General:  | 32.000 €         |
| - Proyecto de Reparcelación:     | 10.000 €         |
| - Proyecto y DO de urbanización: | 20.000 €         |
| - <b>Inversión total:</b>        | <b>385.260 €</b> |

### 1.3. Capacidad del promotor para acometer el desarrollo del ámbito.

Siendo el promotor del ámbito el Ayuntamiento de Parla, es evidente su capacidad económica, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

### 1.4. Evolución prevista de las inversiones.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas.

### 1.5. Viabilidad económica.

No existen en el ámbito de la modificación inversores privados de nuevos usos lucrativos que busquen generar un retorno de la inversión, al tratarse de redes públicas y su promotor el Ayuntamiento de Parla, por lo que no es preciso justificar la viabilidad económica de la operación.



## **CAPÍTULO 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 7/2015 aprobado por RDL de 31 de octubre, establecen en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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”*.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General, es determinar, en primer lugar la inversión necesaria (calculada en el apartado anterior), así como la sostenibilidad económica **a largo plazo**, debido a la nueva ordenación.

Al igual que en la viabilidad económica, **no se busca un equilibrio** entre los gastos que suponga para el Ayuntamiento de Parla el mantenimiento de los nuevos espacios públicos y el ingreso que la operación urbanística genere para la administración, en forma de impuestos o cualquier otra fuente.

Se trata de una actuación para la que se persigue una sostenibilidad no económica, sino social y medioambiental.

Se calcula, no obstante, a continuación, el gasto de conservación de los nuevos espacios públicos, en el que incurrirá el Ayuntamiento de Parla, debido a la creación de nuevas redes públicas.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Respecto a la superficie total de viario (1.049,20 m<sup>2</sup>), solo se tendrá en cuenta el viario de nueva creación (242,5 m<sup>2</sup>), ya que el mantenimiento del viario que se mantiene (calle Carolina Coronado y Callejón de la clínica) ya se está realizando por el Ayuntamiento y por tanto la presente modificación puntual no incrementa el gasto público.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario o de las zonas verdes. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

**Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:**

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Superficie: 242,50 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m<sup>2</sup>c (pavimentación) y 0,28 €/m<sup>2</sup>c (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$(0,27 + 0,28) \text{ €/ m}^2\text{s} \times 242,50 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{133,38 \text{ €/año}}$$

**Mantenimiento de los espacios libres:**

Superficie: 3.628 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 3 €/m<sup>2</sup>

$$3 \text{ €/m}^2 \times 3.628 \text{ m}^2 = \mathbf{10.884 \text{ €/año}}$$

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **11.017,38 €/año**