

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79

PARACUELLOS DE JARAMA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2011, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 11.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación del Plan Parcial se encuentra depositado en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento, donde puede ser consultado.

En cumplimiento con la legislación de Régimen Local, conforme al artículo 66.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se publica el contenido de los textos modificados que se sustituyen en el documento original.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

PREVISION DE DOTACIONES

Se realiza una comparación cuantitativa de las previstas en la ficha de características del PGOU y las proyectadas en el presente Plan Parcial, en aplicación de los estándares del Reglamento de Planeamiento y de las condiciones particulares de aquel.

La parcelación aparente de los equipamientos en el presente Plan Parcial no es vinculante, previéndose en forma de reservas de suelo a disposición del Ayuntamiento para su futura parcelación definitiva en función de las necesidades del mismo.

(Las cifras corresponden a reservas de suelo en m²).

S-11CERRO DOMINGO VICENTE		DISTRIBUCION DE SUELO dotacional y viario m2s				
SISTEMAS GENERALES						
ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO		VIARIO		TOTAL
SGV I-B	20.272		0	SGR XVIII	7.073	
SGV II-B	41.123			SGR XXIII	8.757	
SUMA	61.395		0		15.830	77.225
SISTEMAS LOCALES						
ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO		VIARIO		TOTAL
1	2.563	EQ-1	19.877			
2	2.563	comercial				
3	2.563	guardería				
4	4.183	social				
		docente				
		deportivo				
10,19%	11.994	17,06%	19.877	15,31%	18.415	49.596
PGOU + RP	11.865	PGOU + RP	19.798			
TOTAL	73.267	TOTAL	19.877		34.245	126.821
TOTAL CESIONES LOCALES INTERIORES m2					42,56%	49.596

La cuantificación del trazado del viario local en la ficha del PGOU no es vinculante en cuanto a la cuantía, aunque sí en lo que respecta a la posición y geometría grafiada en el plano de red viaria del PGOU; lo que es lógico ya que la concreción definitiva del mismo corresponde al Plan Parcial.

RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: Reglamentaria: 1 Plaza / 100 m² de edificación (reserva global todo el sector) = 696.

Reserva proyectada:

Plazas en viario: 453 de 2,50 x 5,00 mts.

Se prevé la reserva de 9 plazas para minusválidos en la vía pública (el 2% reglamentario).

Plazas en interior de parcelas: 1 PK / 100 m². construidos = 69.631/ 100 = 696

PLAZAS TOTAL PLAN PARCIAL: 1.149.

La previsión del total reglamentario en el interior de las parcelas permite que se pueda prescindir de las plazas necesarias en viario para accesos a las parcelas y módulos de contenedores RSU.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN (PARCELACIÓN NO VINCULANTE)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UA						
manzana UA	SUP. MANZANA m ² s	Nº PARCELAS	nº plantas	edificabilidad m ² /m ²	total edificab m ²	nº de viviendas
1	8.128	26	2	0,70	5.690	12
2	8.437	26	2	0,67	5.690	26
3	8.745	28	2	0,70	6.128	28
TOTAL	25.310	80		0,69	17.508	80
DATOS PGOU		0	2	0,75	0	0
RESIDENCIAL MEDIA UH						
manzana UH	SUP. MANZANA m ² s	Nº PARCELAS	nº plantas	edificabilidad m ² /m ²	total edificab m ²	nº de viviendas
	0	0		0	0	0
TOTAL	0	0		0	0	0
DATOS PGOU		75			20.900	75
RESIDENCIAL COLECTIVA AB + PROTEGIDO						
manzana BA	SUP. MANZANA m ² s	SUP. MEDIA DE VIVIENDA m ²	nº plantas	edificabilidad m ² /m ²	total edificab m ²	nº de viviendas
1	4.088	110	4	1,29	5.256	48
2*	3.810	91	4	1,38	5.256	58
3	3.976	110	4	1,32	5.256	48
4	4.037	110	4	1,30	5.256	48
5	3.998	110	4	1,31	5.256	48
6*	2.595	105	4	1,41	3.658	35
7	6.951	110	4	0,76	5.256	48
8*	4.000	105	4	1,41	5.643	54
9*	4.000	105	4	1,41	5.643	54
10*	4.000	105	4	1,41	5.643	54
TOTAL	41.455	108		1,29	52.123	495
DATOS PGOU			4	1,50	56.831	490
*RESIDENCIAL PROTEGIDO					*25.941	*255
TOTAL PLAN PARCIAL	66.765				69.631	565
DATOS PGOU					69.631	565

TOTAL PARCELAS m2	57,06%	66.498
PARCELAS UNIFAMILIARES UA m2	21,72%	25.310
PARCELAS UNIFAMILIARES UH m2	0,00%	0
PARCELAS RESIDENCIAL COLECTIVO BA + PROTEGIDO m2	35,72%	41.627
TOTAL VIARIO A EJECUTAR m2		34.245
TOTAL SUPERFICIE INTERIOR m2s		116.533
TOTAL SUPERFICIE EXTERIOR m2s		77.225
TOTAL SUELO VINCULADO AL SECTOR		193.758

En cuanto a las edificabilidades y usos permitidos, los valores obtenidos justifican el cumplimiento de las determinaciones de Plan General de Ordenación Urbana, en los que permanecen invariables los totales, reajustándose algunos resultados parciales entre tipologías por razones de ajuste a las condiciones concretas de geometría y diseño urbano del sector. La reserva de residencial protegido coincide exactamente con la del PGOU, en lo que respecta al número de viviendas, habiéndose aumentado ligeramente su tamaño medio (105 m²c).

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El cálculo del aprovechamiento medio del sector efectuado por el PGOU relaciona el porcentaje de suelo consumido por las distintas tipologías edificatorias con las edificabilidades de las mismas, homogeneizadas por los correspondientes coeficientes de ponderación, refiriendo el resultado

medio obtenido a la totalidad del suelo ordenado incluidos los sistemas generales adscritos. El resultado varía lógicamente según los distintos sectores del área de reparto constituida por el cuatrienio, siendo el aprovechamiento TIPO del mismo el de 0,340000 m²tuc / m²s. En el caso del sector que nos ocupa se obtienen los siguientes cuadros comparativos:

Cuadro según PGOU:

ZONA	USO Y TIPOLOGIA		SUPERFICIE BRUTA m ² s	EDIFICAB. UNITARIA m ² c / m ² s	EDIFICAB. TOTAL m ² c	COEFICIENTE DE PONDERAC	APROVECHA HOMOGENEIZ m ² tuc	media aprovecham. SECTOR m ² tuc / m ² s
	RES UNIFAMILIAR	0%	0		0,00		0,00	0,565369
	RES MEDIA	22%	25.600	0,5	12.800,00	1	12.800,00	
	RES COLECTIVO	52%	60.939	0,625	38.086,88	1	38.086,88	
	RES PROTEGIDO	26%	29.990	0,625	18.743,75	0,8	14.995,00	
TOTAL S-11	100%		116.529		69.630,63		65.881,88	
SG-S11	39,86%		77.241,00					0,340000
TOTAL			345.433					

Propuesta de Plan Parcial:

ZONA	USO Y TIPOLOGIA		SUPERFICIE BRUTA m ² s	EDIFICAB. UNITARIA m ² c / m ² s	EDIFICAB. TOTAL m ² c	COEFICIENTE DE PONDERAC	APROVECHA HOMOGENEIZ m ² tuc	media aprovecham. SECTOR m ² tuc / m ² s
	RES UNIFAMILIAR	37,81%	44.062,98	0,40	17.508,00	1,00	17.508,00	0,553002
	RES MEDIA	0,00%	-		-	1,00	-	
	RES COLECTIVO	36,97%	43.077,71	0,67	26.182,00	1,00	26.182,00	
	RES PROTEGIDO	25,22%	29.392,06	0,81	25.940,50	0,80	20.752,40	
TOTAL S-11	100%		116.532,75		69.630,50		64.442,40	
SG-S11	49,63%		96.167,02					0,332596
TOTAL			193.757,69					

Puede observarse que el aprovechamiento medio obtenido de acuerdo con la sistemática del PGOU, no supera el 0,34 del área de reparto.

Si bien la edificabilidad máxima del Plan Parcial coincide con la del PGOU, el reparto entre tipologías unifamiliares que se realiza en el Plan Parcial no coincide exactamente con el teórico de PGOU. Este distinto reparto matiza las cantidades del PGOU, derivando tanto de las propuestas de diseño del Plan Parcial, cuanto de la imposibilidad real de materializar los aprovechamientos privativos de forma que se correspondan numéricamente al centímetro cuadrado con los más teóricos del PGOU.

El reparto de edificabilidades y el número de viviendas podrán ser reajustados entre varias manzanas mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes, sin que hayan de superarse, como es lógico, los límites máximos del Plan Parcial fijados para el conjunto.

En el caso de plantearse en el Estudio de detalle un trasvase de edificabilidades entre manzanas con distinta tipología y con distinto coeficiente de uso, deberá procederse al recálculo correspondiente de los aprovechamientos homogeneizados en el propio Estudio de Detalle que se tramite.

Los aprovechamientos asignados tienen carácter máximo, no siendo obligatorio agotarlos.

El aprovechamiento mínimo se fija en el que resultaría, en su caso, de aplicar una planta menos.

APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

De acuerdo con lo establecido en el PGOU, la cesión del aprovechamiento no patrimonializable a efectuar al Ayuntamiento de Paracuellos, en su calidad de administración actuante, corresponde

efectuar al Ayuntamiento de Paracuellos, en su calidad de administración actuante, corresponde con el **10% del aprovechamiento medio** del sector establecido en aquel, es decir, de **6.588,19 m2** **tuc**.

El promotor puede convenir con el Ayuntamiento la adquisición de este excedente de aprovechamiento en los términos legalmente fijados al efecto.

SISTEMA DE ACTUACION

De acuerdo con lo establecido en la ficha urbanística del Sector por el PGOU, el suelo urbanizable programado deberá desarrollarse por el sistema de Compensación.

Por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, se recogen en el Anexo a esta Memoria la documentación requerida al efecto, tanto en el Reglamento de Planeamiento como en la Ley 4/98 CAM.

El presente Plan Parcial, una vez acordada su aprobación, se desarrollará mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización comprensivo de la totalidad del territorio afecto a la unidad urbanística del sector, incluyendo las conexiones necesarias y los sistemas generales adscritos; redactado conforme a las prescripciones del propio Plan Parcial y con el contenido fijado en el PGOU y en el Reglamento de Planeamiento vigentes.

La urbanización y la edificación se ejecutarán dentro de los plazos definidos en el Plan de Etapas y el Anexo.

La división definitiva en parcelas se realizará a través del correspondiente Proyecto de Compensación.

Ejecutado el Plan a cargo de los propietarios constituidos en Junta de Compensación y aprobado el Proyecto de Compensación, cederán al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas, los terrenos de cesión obligatoria así como las obras e instalaciones previstas en el presente Plan Parcial.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Según ha sido expuesto las cesiones al Ayuntamiento aportadas por el presente Plan Parcial son las siguientes

- Equipamientos de Sistema General=	0 m2s.
- Equipamientos de Sistema Local =	19.798 m2s.
- Red viaria de Sistema General =	15.830 m2s.
- Red viaria de Sistema Local=	18.415 m2s.
- Zonas verdes de Sistema General =	61.395 m2s.
- Espacios libres y zonas verdes de Sistema Local =	11.994 m2s.
- Cesión de Aprovechamiento Urbanístico =	6.588,19 m2tuc (unidades de aprovechamiento)

Respecto al reparto equitativo de cargas y beneficios hay que deducir 172,29m2 de la superficie total de la red viaria de Sistema Local dado que corresponden a la cesión gratuita de la parcela BA-02.

Paracuellos de Jarama, a 6 de junio de 2011.—El alcalde, Pedro Antonio Mesa.

(02/5.404/11)