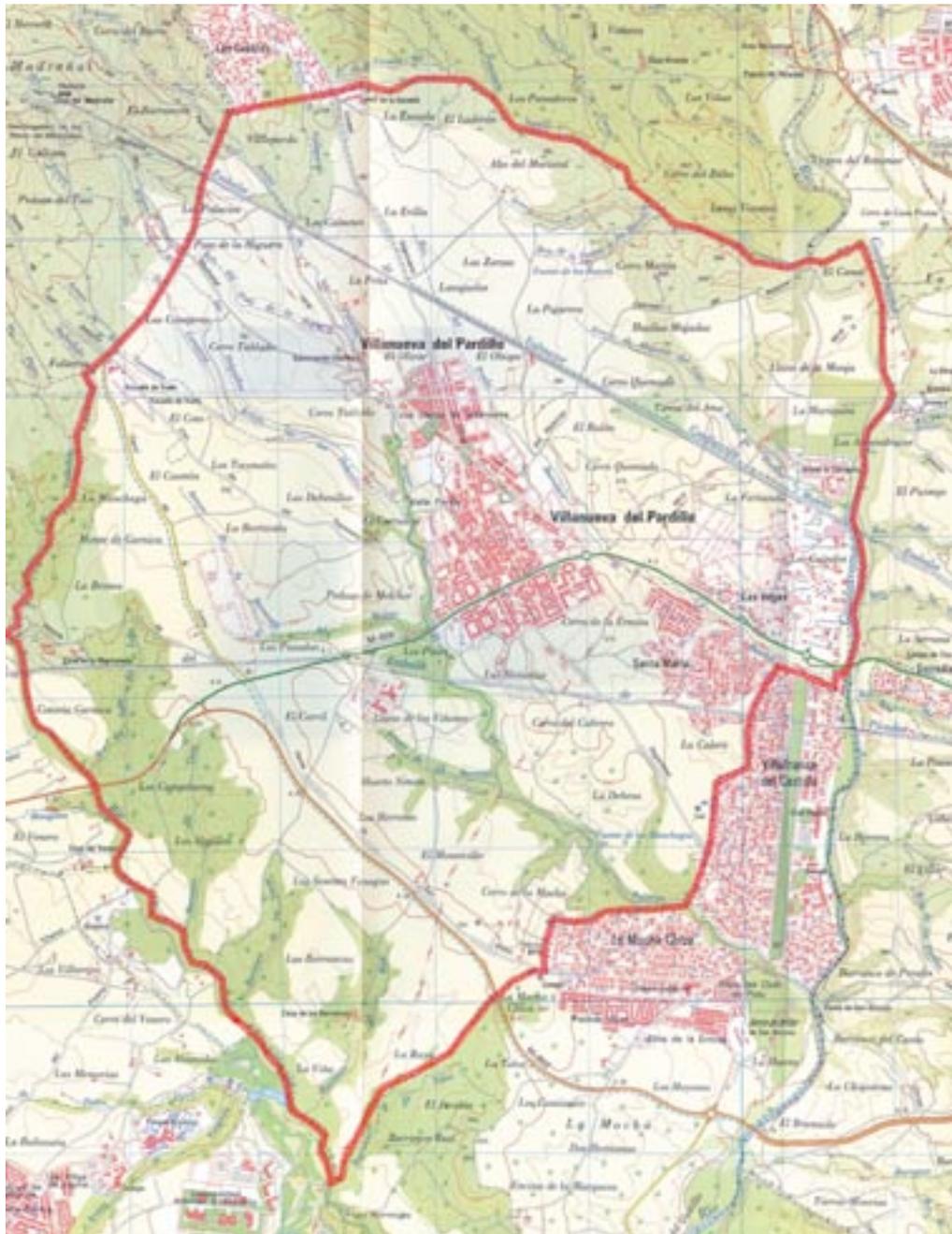




MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LA REVISIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
VILLANUEVA DEL PARDILLO

FEBRERO 2011





INDICE

0. ANTECEDENTES	4
0.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	4
0.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN VIGOR	
0.1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	
0.2. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA ACTUACIÓN	15
1. MEMORIA	16
1.1. ENMARQUE JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL	16
1.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	24
1.3. DOCUMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR	25
1.3.1. PAGINAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR	
-Parte IV.I. Nuevo Art. 2.2.4.- Tercer periodo de Ejecución (III)	
-Parte IV.I. Nuevo Art. 7.- Actuaciones previstas en el tercer periodo de ejecución	
-Apartado 3.- Nuevo Tercer periodo de ejecución de los Anexos Normativos.	
1.3.2. PLANOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR	
- Plano 1.1. Clasificación del Suelo (1 de 2)	
- Plano 1.2. Clasificación del Suelo (2 de 2)	
- Plano 2. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo). Asignación de usos pormenorizados	
- Plano 4. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo).Alineaciones.	
- Plano 5. Suelo Urbanizable (Núcleo), Sectores Urbanizables y Sistemas Generales	
- Plano 8. Áreas de Interés Arqueológico	
1.4. DOCUMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS	27
1.4.1. PAGINAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADAS	
-Parte IV.I. Nuevo Art. 2.2.4.- Tercer periodo de Ejecución (III)	
-Parte IV.I. Nuevo Art. 7.- Actuaciones previstas en el tercer periodo de ejecución	
- Cuadro resumen “Tercer período de ejecución del Suelo Urbanizable”	
-Fichas de ordenación del Sector “Las Suertes”	
1.5. JUSTIFICACIÓN DE ADAPTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 A LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.	33
1.6. JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD CON DESARROLLOS E INFRAESTRUCTURAS FUTUROS	35
ANEXO 1.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DUPLICACIÓN CALZADA M-509	36
2. ESTUDIO DE VIABILIDAD	37
2.1. CUMPLIMIENTO RDL 2/2008 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO	37
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	38
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	39
3. DOCUMENTO AMBIENTAL	40



4. PLANOS

4.1. PLANOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR

- Plano 1.1. Clasificación del Suelo (1 de 2)
- Plano 1.2. Clasificación del Suelo (2 de 2)
- Plano 2. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo). Asignación de usos pormenorizados
- Plano 4. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo).Alineaciones.
- Plano 5. Suelo Urbanizable (Núcleo), Sectores Urbanizables y Sistemas Generales
- Plano 8. Áreas de Interés Arqueológico

4.2. PLANOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS

- Plano 1.1'. Clasificación del Suelo (1 de 2)
- Plano 1.2'. Clasificación del Suelo (2 de 2)
- Plano 2'. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo). Asignación de usos pormenorizados
- Plano 4'. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo).Alineaciones.
- Plano 5'. Suelo Urbanizable (Núcleo), Sectores Urbanizables y Sistemas Generales
- Plano 8'. Áreas de Interés Arqueológico



0. ANTECEDENTES

0.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento consiste en la Modificación Puntual Nº 4 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo aprobado por la Comunidad de Madrid, y publicado en el B.O.C.M. el 9 de Febrero de 1998 y sobre el que se han realizado tres modificaciones puntuales:

Modificación Puntual Nº 1: Acuerdo publicado en B.O.C.M de 14 de Junio de 2000 relativa a la rectificación de una parte del trazado de la carretera M-509 además de la modificación del Art. 11.14 de la Revisión del PGOU y la incorporación de una Nueva Disposición Adicional.

Modificación Puntual Nº 2: Acuerdo publicado en B.O.C.M de 18 de Enero de 2001, relativa a las condiciones particulares de ordenación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “PEPRI Regiones Devastadas”.

Modificación Puntual Nº 3: Acuerdo publicado en B.O.C.M de 29 de Enero de 2002 relativa a la ordenación de los Sectores incluidos en el Suelo Urbanizable Residencial del segundo cuatrienio con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

El objetivo principal de la Modificación Puntual nº 4 es solucionar la carencia de suelo terciario comercial existente en el municipio, para permitir la implantación de medianas superficies comerciales con amplias zonas de aparcamiento y la modificación de las distancias de protección de la línea eléctrica aérea de 400 Kv que atraviesa el término municipal para ajustarlas al Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (B.O.E. Nº 068 publicado el 19/3/2008).

El municipio dispone en las proximidades del centro urbano de pequeños locales destinados al uso terciario comercial. En estos locales puede realizarse el comercio de proximidad tradicional, pero carecen de la dimensión adecuada para la implantación de un supermercado de tamaño medio, y sobre todo carecen de un área de aparcamiento que permita el acceso del vehículo hasta el mismo establecimiento.

El crecimiento del municipio realizado en los últimos años sobre todo en el área residencial, tanto de vivienda unifamiliar como de vivienda multifamiliar, ha puesto todavía más de manifiesto la carencia del uso comercial adaptado a las necesidades que demandan los nuevos residentes del municipio.



Estos residentes son en su mayoría parejas jóvenes, que trabajan ambos fuera del municipio y que necesitan utilizar las zonas comerciales fuera del horario laboral convencional.

En la actualidad estos residentes están acudiendo a las áreas comerciales existentes en los municipios próximos, con el consiguiente trastorno para ellos y para el sector comercial de Villanueva del Pardillo.

Para tratar de paliar la carencia de suelo Terciario-comercial la Revisión del Plan General planteaba el desarrollo del sector SUZ-II-9 con una superficie de 41.842 m². Este suelo se desarrolló mediante el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente el 1 de Julio de 2009, pero el Plan Parcial no posibilita la implantación de medianas superficies comerciales con aparcamiento en superficie, que son el objeto principal de la presente Modificación Puntual.

Analizadas las circunstancias anteriores, se plantea la necesidad de delimitar un nuevo sector destinado al uso terciario comercial, que pueda desarrollarse con rapidez y que se sitúe en las proximidades del suelo urbano existente.

El suelo elegido es el ubicado en el Paraje de “Las Suertes” y los motivos para su elección han sido:

- Su proximidad al suelo urbano.
- Su proximidad a la M-509, con fachada directa a la duplicación de calzada de la M-509 en ejecución y con posible acceso directo cuando se realice la variante de circunvalación de Villanueva del Pardillo.
- La facilidad de conexión a las infraestructuras existentes, el suelo dispone en la actualidad en su entorno de todos los servicios urbanísticos.
- El suelo se encuentra próximo a los desarrollos residenciales realizados en los últimos años, que han aumentado la demanda comercial del municipio.
- El sector afecta a cuatro parcelas catastrales. La finca mayoritaria es actualmente agrícola, clasificada como suelo no urbanizable común Tipo III sin interés específico. El resto afecta a tres pequeñas partes de tres fincas rústicas ocupando un espacio muy reducido de suelo clasificado como no urbanizable de protección de espacios de interés paisajístico, pero que en la actualidad está afectado por la servidumbre sonora y física producida por la Duplicación de Calzada de la M-509 y por las servidumbres de paso de instalaciones que generan las obras de la carretera en ejecución. Además, para realizar la conexión viaria del sector con el suelo urbano, será necesario ocupar una



pequeña porción de suelo calificado como SU o Suelo Urbano (zona verde) que se restituirá unida a la zona verde pública del sector.



PLANO DE FINCAS AFECTADAS POR EL DESARROLLO DEL SECTOR

La superficie ocupada por el vial de conexión dentro del suelo urbano existente se restituirá dentro del sector con las mismas condiciones de clasificación y uso que mantiene en la actualidad, por tanto de la superficie total delimitada dentro del sector la parte que corresponde con la restitución no tendrá derecho a aprovechamiento urbanístico.

La superficie de suelo que se plantea incluir dentro del sector es de 37.774,05 m², superficie que se considera suficiente para la implantación de varias superficies comerciales de tamaño medio adaptadas a las necesidades presentes y futuras del municipio.

A la vista de las consideraciones expuestas, la conveniencia de la Modificación de la Revisión N° 4 de la Revisión del PGOU que se propone resulta evidente, ya que se trata de responder a una demanda urbanística y social producida en un momento dado, que tiene por objeto no estrangular y favorecer el crecimiento y desarrollo municipal así como la demanda creciente de este uso comercial específico.

También es conveniente adaptar las distancias de protección de la línea eléctrica aérea de 400 Kv que atraviesa el término municipal para ajustarlas al Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (B.O.E. N° 068 publicado el 19/3/2008), ya que la aplicación de la protección fijada por el Plan General en vigor resulta en la actualidad desproporcionada, y perjudicial para futuras desarrollos.



0.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN VIGOR

Los terrenos afectados por el desarrollo del Sector tienen actualmente la siguiente clasificación:

CUADRO DE CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO INCLUIDO EN EL SECTOR

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE
SNUC-III SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SIN INTERÉS (Suelo urbanizable no sectorizado)	36.575,59 m ²
SNUP-PA SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN ESPACIOS PAISAJÍSTICOS (Suelo no urbanizable de protección, afectado por las obras M509)	1.198,46 m ²
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA	37.774,05 m²



CUADRO DE CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO AFECTADO POR EL SECTOR

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE
SU SUELO URBANO (VIAL DE CONEXIÓN) Suelo urbano (zona verde) afectado por vial de acceso	2.510,82 m ²

PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL SECTOR



PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE
Parte de la Parcela 3 Polígono 5	PLAINCO S.A.	36.575,59 m ²
Parte de la Parcela 33 Polígono 4	PLAINCO S.A.	352,18 m ²
Parte de la Parcela 35 Polígono 4	PLAINCO S.A.	404,58 m ²
Parte de la Parcela 36 Polígono 4	PLAINCO S.A.	441,70 m ²
TOTAL SECTOR		37.774,05 m²

TRAMO URBANO VIAL DE CONEXIÓN.

	TITULARIDAD	SUPERFICIE
TRAMO URBANO VIAL PÚBLICO	PÚBLICA REF CATASTRAL 8930802VK1883S0001RZ	2.510,82 m ²



La mayor parte del terreno afectado por la modificación está calificado en la actualidad como **SNUC-III** o Suelo No Urbanizable Común sin interés específico: *“Comprende esta zona las áreas o enclaves residuales entre suelos de fuerte transformación como consecuencia de la concentración urbana”*.

De acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 9/2001 apartado b): *“Al suelo no urbanizable común se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.*

A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes, o en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio.”

Al no estar adaptada la Revisión del Plan General a la nueva Ley es de plena aplicación el artículo anterior.

Por otro lado, y para comunicar el sector con el suelo urbano existente y como consecuencia del desdoblamiento de la carretera M-509 es necesario atravesar una franja muy pequeña de terreno calificado en la actualidad como **SNUP-PA** o Suelo No Urbanizable de Protección de Espacios de Interés Paisajístico.

“Comprende esta zona los espacios arbolados ligados en general a los cauces naturales, así como los terrenos de monte regulados por el régimen general de la citada Ley 16/95,..... Se admitirán también en esta clase de suelo,....., las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras y servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarios y no supongan una merma importante de la superficie arbolada, los proyectos concretos que los desarrollen deberán garantizar las acciones de revegetación compensatoria que resultaran oportunas, así como la corrección del resto de los impactos ambientales que generen”

En el caso que nos ocupa el acceso al sector a través de Suelo No Urbanizable de Protección de Espacios de Interés Paisajístico (SNUP-PA) es estrictamente necesario, ya que con el desdoblamiento de la carretera M-509 no existe otra posibilidad.

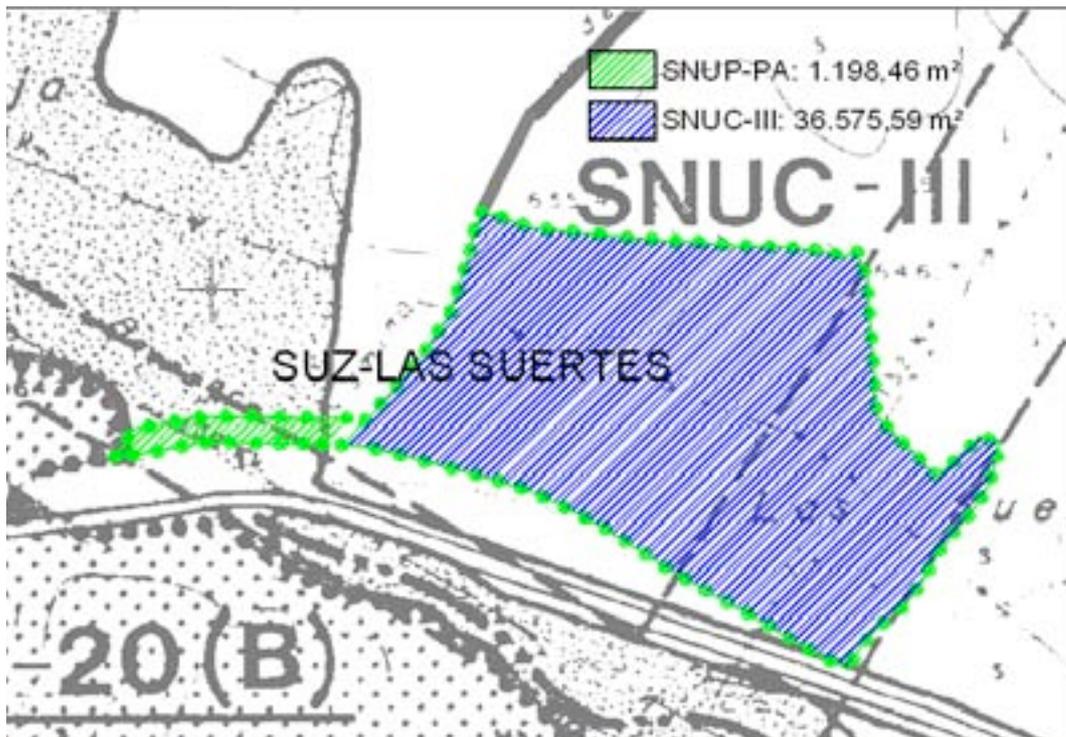
Además como se ha mencionado anteriormente, es una superficie de terreno afectada por la ejecución de las servidumbres generadas por las instalaciones de agua y electricidad que se realizan por obras de la duplicación de calzada de la M-509 y además lesionada por la afección sonora y paisajística. (VER ANEXO DOCUMENTO COMPLEMENTARIO)

La utilización de este suelo no implica la merma de ninguna superficie arbolada, los árboles existentes se sitúan en el perímetro del sector y se mantendrán en la posición que ocupan. En el documento ambiental que se adjunta al presente documento se recogen las medidas de protección que se realizarán durante la ejecución de las obras de urbanización del sector.



Por último será necesario, para realizar el acceso al sector, ocupar una pequeña parte de suelo calificado en la actualidad como SU o Suelo Urbano (zona verde), que se restituirá dentro de la superficie del sector unido a la zona verde pública.

Las plantaciones existentes que se vean afectadas se restituirán dentro del sector, en la zona verde propuesta.



0.1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El terreno afectado por la Modificación puntual carece de todo tipo de edificaciones.

La zona presenta una topografía irregular, con moderadas pendientes y desniveles, con el punto más alto en el norte del sector y con una suave caída hacia el sur cuyo punto más bajo es la carretera M-509.



Sobre el terreno no se desarrolla actualmente ninguna actividad, aunque existen indicios de haber sido anteriormente destinado al uso agrícola.

Tiene un nulo interés paisajístico como se analiza en el Documento Ambiental adjunto a la presente modificación.

Se encuentra flanqueada en su lado sur por el proyecto de expropiación de las obras de la Duplicación de Calzada de la Carretera M-509 siendo el resto de lindes parcelas de suelo no urbanizable común, a excepción del último tramo de vial de acceso que se encuentra lindando con parcelas de suelo no urbanizable con protección ambiental en el entorno del arroyo del Prado, hasta su entronque con el suelo urbano.

La Revisión del Plan General define como únicos elementos supramunicipales interiores o adyacentes al sector la existencia de dos líneas eléctricas de alta tensión, una interior al sector con una distancia de protección de 50 m a cada lado de la línea (según la Revisión del Plan General existente) y con una torreta eléctrica en él, y otra línea exterior al sector con una distancia de protección de 25 m, a cada lado y sin influencia sobre él, dado que las obras de duplicación de la calzada de la carretera M-509 contemplan el soterramiento de la misma en el interior del Sector.

La presente modificación puntual plantea el ajuste de las distancias de protección de las líneas eléctricas a las fijadas por el Real Decreto 223/2008 de 15 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01a 09 (BOE 68 de 19 de Marzo de 2008).

Para la línea eléctrica de alta tensión de 400 KVA (que es la mayor de las líneas eléctricas que atraviesan el municipio), la distancia de protección que fija el reglamento es de 8,30 m medidos desde la proyección sobre el suelo de la línea más desfavorable.

La presente modificación plantea la reducción de la distancia de protección de la línea eléctrica de 400 Kv que atraviesa el municipio de los 50 m actuales a 25 m, a cada lado de la línea.

Con esta distancia de protección se cumplen ampliamente las condiciones fijadas por el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

La existencia de la red aérea de distribución de Alta Tensión de 400 Kv, condicionará el desarrollo del sector, por lo que se plantea alejar las edificaciones de la ubicación de la línea eléctrica y ubicar las zonas verdes bajo la zona de protección de la misma.



Respecto a las infraestructuras existentes y aunque el sector lógicamente no tiene las mismas desarrolladas, cuenta sin embargo en las proximidades de la propia parcela con las siguientes infraestructuras:

- 1.- Carretera M-509 que limita el Sector por el Sur. En la actualidad se están ejecutando las obras de desdoblamiento de la carretera, estas obras modificarán la topografía del terreno en su linde sur, circunstancia que ya ha sido tomada en cuenta para la delimitación del Sector.
- 2.- Cuenta con una red de agua potable que discurre paralela a la M-509 y que será renovada con la realización del desdoblamiento de la M-509.
- 3.- Cuenta con una red de saneamiento incluida dentro del propio sector, que será renovada con la realización del desdoblamiento de la M-509, y a la que será posible realizar el vertido de las aguas fecales producidas dentro del sector.
- 4.- El proyecto de desdoblamiento de la carretera M-509 contempla el encauzamiento del Arroyo de los Huertos, que discurre paralelo a la M-509 y que será el lugar adecuado par el vertido de las aguas pluviales recogidas dentro del sector.

Se adjunta fotografía aérea del sector y fotografías del entorno:

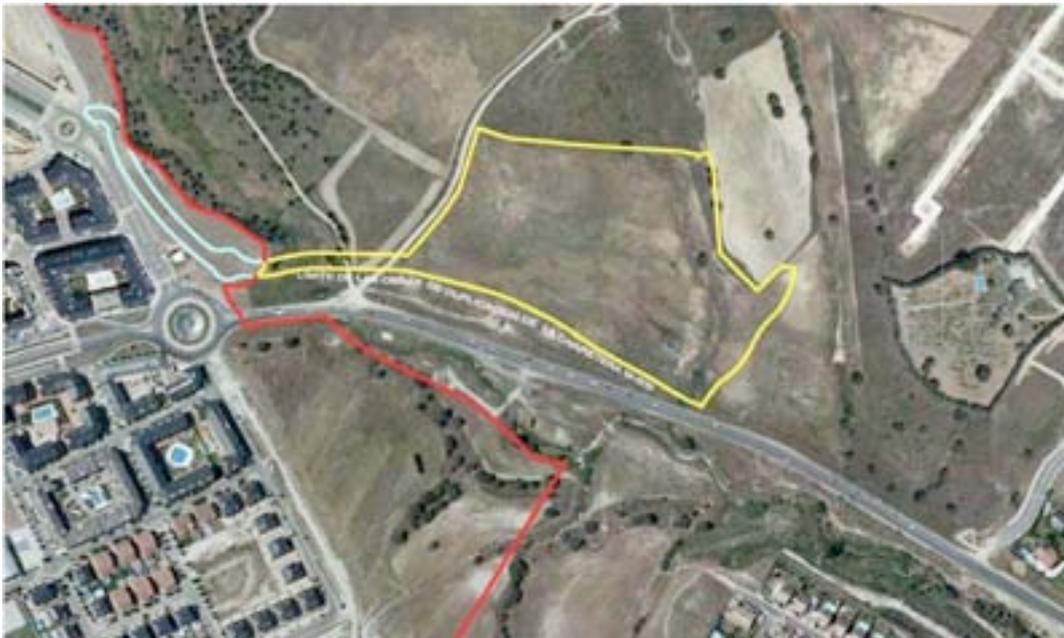


IMAGEN AEREA



Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo



IMAGEN ZONA ESTE



IMAGEN ZONA CENTRAL



Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo



IMAGEN ZONA OESTE



0.2 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA ACTUACION

Proporcionar suelo comercial apto para la implantación de medianas superficies comerciales.

En el casco existen locales comerciales, pero de pequeño tamaño y en ningún caso disponen de un acceso cómodo para los vehículos privados.

Considerando el beneficio que supondría para todos los habitantes del municipio y del entorno la existencia de varios supermercados de tamaño medio, se plantea como principal objetivo de la Modificación Puntual N°4 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana facilitar las condiciones para que este tipo de suelo pueda desarrollarse.

La presente Modificación Puntual N°4 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana permitirá mejorar la oferta comercial del municipio y su entorno.



1. MEMORIA

1.1 ENMARQUE JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

LEYES DE APLICACIÓN:

Legislación estatal

- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares
DECRETO 635/1964, de 5 de Marzo, de Ministerio de Vivienda B.O.E.: 25-MAR-1964

- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
DECRETO 2159/1978, de 23 de Junio, de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E.: 31-ENE-1979

- Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
DECRETO 2187/1978, de 23 de Junio, de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E.: 18-SEP-1978

- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
DECRETO 3288/1978, de 25 de Agosto, de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E.: 31-ENE-1979

- Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento , Gestión Urbanística , Disciplina Urbanística , Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
DECRETO 304/1993, de 26 de Febrero, de Ministerio de Obras Públicas y Transportes B.O.E.: 18-MAR-1993

- Texto Refundido de la Ley del Suelo
REAL DECRETO 2/2008, de 20 de Junio, de Ministerio de la Vivienda B.O.E.: 26-JUN-2008



- **Legislación Comunidad de Madrid**

- Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo
LEY 9/1995, de 28 de Marzo, de Presidencia de la Comunidad
B.O.C.M.: 11-ABR-1995
(DEROGADA, SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

- Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid
LEY 9/2001, de 17 de Julio, de Presidencia de la Comunidad
B.O.C.M.: 27-JUL-2001
CORRECCIÓN DE ERRATAS DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
MODIFICADA PARCIALMENTE POR:

- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
B.O.E.: 5-MAR-2002

- Ley 2/2004 de Medidas Fiscales y Administrativas
B.O.C.M.: 1-JUN-2004

- Ley 2/2005, de 12 de abril, de Presidencia de la Comunidad de Madrid
B.O.C.M.: 13-ABR-2005

- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
B.O.C.M.: 29-DIC-2006

- Ley 3/2007 de 26 de Julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
B.O.C.M.: 30-Julio- 2007)

- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
B.O.C.M.: 28-DIC-2007

- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
B.O.C.M.: 30-DIC-2008

- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
B.O.C.M.: 29-DIC-2009

- Ley 9/2010 de 23 de Diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas y Racionalización del Sector Público.
B.O.C.M.: 29-DIC-2010.



JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN

Cualquier modificación de un Plan deberá cumplir el Art 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación urbanística y el Art. 69 Modificación de los Planes de Ordenación urbanística de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid así como los artículos 154 y 158 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Justificación del cumplimiento de la **Ley 9/2001, de 17 de julio**, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las modificaciones introducidas por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y racionalización del Sector Público.

Art 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación urbanística

Artículo 67.1 (Redacción según Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.) 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. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f.

(Redacción según Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.)

También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

La presente Modificación se tramitará siguiendo el mismo procedimiento que para la aprobación de un Plan General de Ordenación Urbana y que conforme se establece en el art. 57 de la Ley 9/2001 del Suelo, es el siguiente:

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, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.*
- b. *La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General 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. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.*
- 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.*
- f. *Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.*

La presente Modificación Puntual N°4 no necesita fase de avance al tener una superficie menor al 10% de la superficie del Plan General.

Artículo 67.2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

La presente modificación únicamente afecta a la inclusión de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado para su destino a uso terciario comercial.



Por tanto todas las condiciones fijadas por la Revisión del Plan General en vigor permanecerán inalterables a excepción de las que afectan a este Sector, no se aumenta la edificabilidad, ni se desafecta el uso de un suelo con destino público, o se descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a algún grado de protección, por tanto no será necesario introducir en la Modificación Puntual ninguna medida compensatoria.

Las únicas modificaciones afectan al suelo incluido dentro del Sector no habiendo dentro del sector ni suelo con destino público, ni ningún suelo destinado a viviendas de protección.

Dentro del Sector la presente modificación establece la cantidad y calidad de las dotaciones previstas en la ley conforme al aprovechamiento urbanístico del suelo, aumenta el suelo con destino público con la implantación de zonas verdes, infraestructuras, equipamientos y cesiones al Ayuntamiento asegurándose la funcionalidad y el disfrute de los mismos.

En ningún caso se recalifican terrenos con destino efectivo docente, sanitario ni viviendas protegidas o de integración social.

Artículo.67.3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo 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.

La presente modificación recoge los textos y planos de la Revisión del PGOU en vigor que se modifican y los nuevos documentos que sustituyen a los anteriores.

Art. 69 Modificación de los Planes de Ordenación urbanística

1.- Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo 68 (Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística) requerirá su modificación.

Las modificaciones recogidas en el presente documento no requieren la adopción de nuevos criterios que afectan a la totalidad del municipio ni suponen la completa reconsideración de la ordenación establecida por la Revisión del P.G.O.U. en vigor por lo que su tramitación se realiza como modificación Puntual.

2.- (Redacción según Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.) Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.



La presente Modificación Puntual afecta a la delimitación de un sector que en la actualidad esta constituido por suelo clasificado como:

CUADRO DE CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO INCLUIDO EN EL SECTOR

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE
SNUC-III SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SIN INTERÉS (Suelo urbanizable no sectorizado)	36.575,59 m ²
SNUP-PA SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN ESPACIOS PAISAJÍSTICOS (Suelo no urbanizable de protección afectado por la duplicación M509)	1.198,46 m ²
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA	37.774,05 m²

En el suelo clasificado como no urbanizable común solamente se pretende su sectorización puesto que de acuerdo con la disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 apartado c)

“Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley al suelo urbanizable no sectorizado.”

La presente modificación contempla el cambio de la clasificación de una pequeña parte de suelo **SNUP-PA**, suelo no urbanizable con protección de espacios paisajísticos (1.198,46 m²), para incluirlos dentro del sector como suelo urbanizable sectorizado.

Esta pequeña franja de terreno es imprescindible para el desarrollo del Sector, por ser la única forma de comunicar el Sector con el suelo urbano existente.

El interés paisajístico es nulo como se demuestra en el documento Ambiental que se acompaña. El impacto del cambio de clasificación es también nulo al situarse en el extremo sur del **SNUP-PA** y contiguo a las obras en ejecución de la duplicación de calzada de la M-509, que como ya hemos dicho está afectado por la zona de servidumbre y por el impacto acústico de la carretera.

Las zonas verdes del Sector cumplirán lo establecido en el artículo 36, incrementándose sobre este estándar, la superficie de suelo urbano (zona verde) afectada por el viario de acceso al Sector (2.510,82 m²) y la superficie de huella de la torreta eléctrica interior al mismo (135,00 m²).

Por todo lo expuesto anteriormente la Presente Modificación cumple todos los requerimientos exigidos por la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid.



Justificación del cumplimiento del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 154.

(...)

2. La alteración del contenido de los Planes de ordenación y proyectos de urbanización podrá llevarse a cabo mediante revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan general.

La presente alteración de contenido de la Revisión del P.G.O.U. en vigor no requiere la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, puesto que la modificación de la clasificación de suelo objeto de la misma es puntual y aislada, llevándose a cabo, por tanto, como modificación de los elementos afectados, la Modificación Puntual se corresponde con el supuesto contemplado en el punto 4, ya que la modificación solamente lleva consigo cambios aislados en la clasificación de suelo.

Artículo 158.

1. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan general.

Salvo lo dispuesto en el número siguiente, la rescisión del programa de actuación se aprobará por la Corporación municipal interesada, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de la provincia respectiva.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes.

La presente modificación puntual completa todas las determinaciones exigidas para el suelo urbanizable programado que sectoriza, y se sujetará a las disposiciones enunciadas para las modificaciones de un Plan General.

Las determinaciones exigidas para el suelo urbanizable que se sectoriza se fijarán en la ficha Urbanística del Sector y contemplan los siguientes parámetros:

Uso característico.

Superficie afectada por el sector.

Condiciones generales:

Iniciativa.



Sistema de Actuación.

Figura de ordenación.

Aprovechamiento tipo.

Condiciones particulares:

Edificabilidad.

Cesiones de Redes públicas.

Obligación de crear una entidad de conservación.

1.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4.

La presente Modificación Puntual Nº4 actúa única y exclusivamente sobre el suelo antes definido con el único objeto de modificar la clasificación de una pequeña porción de suelo, ya definido en el punto anterior.

El resultado de la modificación será la creación de un nuevo Sector denominado “Las Suertes” clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario.



1.3 DOCUMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR

1.3.1 PÁGINAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR

La Modificación Puntual N° 4 no modifica ninguna página concreta de la Revisión del Plan General. Se añadirán los siguientes apartados:

-Nuevo Art. 2.2.4.- *Tercer periodo de Ejecución (III)* al artículo 2.2. SUELO URBANIZABLE de la Parte IV.I. Programa de Actuación de la Revisión del Plan General.

- Nuevo Art. 7.- ACTUACIONES PREVISTAS EN EL TERCER PERIODO DE EJECUCIÓN de la Parte IV.I. Programa de Actuación de la Revisión del Plan General.

-Apartado 3.- Nuevo Tercer período de ejecución de los Anexos Normativos, al que se añaden las Fichas del Sector Urbanizable SUZ Las Suertes.



1.3.2 PLANOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL A MODIFICAR

Los planos a modificar se encuentran incorporados dentro de la Modificación Puntual Nº 3 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, con acuerdo publicado en B.O.C.M. de 29 de Enero de 2002, que modificó los Sectores incluidos en el Suelo Urbanizable Residencial del segundo cuatrienio con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, y son los siguientes:

- **Plano 1.1. Clasificación del Suelo (1 de 2):** Se modifica este plano con la inclusión del Sector de suelo urbanizable SUZ -LAS SUERTES. Se modifican las líneas de servidumbre de las redes de Infraestructura, disminuyendo la distancia de protección de la línea eléctrica de alta tensión de 400 Kv. que pasa a ser de 25 m. de protección a cada lado de la línea, en lugar de los 50 m. de protección fijados en la Revisión del Plan General en vigor.

- **Plano 1.2. Clasificación del Suelo (2 de 2):** Se modifican las líneas de servidumbre de las redes de Infraestructura, disminuyendo la distancia de protección de la línea eléctrica de alta tensión de 400 Kv. que pasa a ser de 25 m. de protección a cada lado de la línea, en lugar de los 50 m. de protección fijados en la Revisión del Plan General en vigor.

- **Plano 2. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo). Asignación de usos pormenorizados:** Se modifica este plano con la inclusión del Sector SUZ -LAS SUERTES de uso predominante Terciario Comercial.

- **Plano 4. Suelo Urbano y Urbanizable (Núcleo).Alineaciones:** Se modifica este plano con la inclusión del plano de alineaciones del Sector SUZ -LAS SUERTES.

- **Plano 5. Suelo Urbanizable (Núcleo), Sectores Urbanizables y Sistemas Generales:** Se modifica este plano con la inclusión del plano de sistemas generales adscritos al Sector SUZ -LAS SUERTES.

- **Plano 8. Áreas de Interés Arqueológico:** Se modifica este plano con la inclusión del Sector SUZ -LAS SUERTES y el cambio de la distancia de protección de la línea eléctrica de Alta tensión de 400 Kv.



1.4 DOCUMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS

1.4.1 PÁGINAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADAS

-Parte IV.I. Nuevo Art. 2.2.4.- Tercer periodo de Ejecución (III).

Se añade un tercer periodo a los dos existentes:

2.2.4.- Tercer periodo de ejecución (III)

El tercer periodo de Ejecución constará de un solo sector, el Sector será de uso terciario, la superficie del sector es de 37.774,05 m².

-Parte IV.I. Nuevo Art. 7.- Actuaciones previstas en el tercer periodo de ejecución.

Se añade un nuevo artículo, con la inclusión de los sectores del Tercer periodo:

7.- ACTUACIONES PREVISTAS EN EL TERCER PERÍODO DE EJECUCIÓN

7.1. SUELO URBANIZABLE

- a) **SUZ II “Las Suertes” Terciario.**

-Cuadro resumen “Tercer período de ejecución del Suelo Urbanizable”

A continuación se adjunta el cuadro resumen de los sectores:



TERCER PERÍODO DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE								
SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	USOS / TIPOLOGIAS	APROVECHAMIENTO (m ²)	K	ALH (m ² .u.c.)	ALH TOTAL	INDICE (m ² .u.c./m ² . suelo)	VARIACIÓN (%)
"LAS SUERTES"	37.774,05 (*)	V. COMERCIAL	10.265	1,15	11.804,75	11.805	0,3347 (**)	-0,38 (***)

(*) La superficie del Sector "LAS SUERTES" es de 37.774,05 m², debido a la obligatoriedad de restituir dentro del Sector la superficie ocupada por el vial de conexión en el suelo urbano existente (2.510,82 m²). La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es por tanto de 37.774,05 m² - 2.510,82 m² = 35.263,23 m².

(**) EL INDICE (m² u.c/ m² suelo) = 11.805,00 m² / 35.263,25 m² = 0,33476 m² u.c/ m² suelo.

(***) La variación en % frente al índice de aprovechamiento máximo permitido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (0,3360 m² u.c/ m² suelo).



Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

-Fichas de ordenación del Sector “Las Suertes”
Apartado 3.- Nuevo Tercer período de ejecución de los Anexos Normativos, al que se añaden las Fichas del Sector Urbanizable SUZ Las Suertes.



Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANIZABLE

SECTORES URBANIZABLES

DENOMINACION	SUZ LAS SUERTES
USO CARACTERISTICO	TERCIARIO - COMERCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR	37.774,05 m ²
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-
SUPERFICIE TOTAL	37.774,05 m ²

CONDICIONES GENERALES

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
FIGURA DE ORDENACION	PLAN PARCIAL
PROGRAMACION	

Superficie con derecho a aprovechamiento) 35.263,23

APROVECHAMIENTO TIPO (m ² /m ²)	0,33476
--	---------

APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES PARTICULARES

USOS LUCRATIVOS

USO	ORDENANZA	Nº MAX. VIV.	EDIFICABILIDAD (USO TERCIARIO - COMERCIAL)
TERCIARIO - COMERCIAL	(1)	-	10.265,00 m ²

REDES PUBLICAS CON LOCALIZACION VINCULANTE

ZONAS VERDES	RED GENERAL	(20 m ² / 100 m ² EDIFICABLES= 2.053,00 m ²)	2.053,00 m ²
EQUIPAMIENTOS	RED GENERAL	(30 m ² / 100 m ² EDIFICABLES= 3.079,50 m ²)	3,079,50 m ²
INFRAESTRUCTURAS	RED GENERAL	(20 m ² / 100 m ² EDIFICABLES= 2.053,00 m ²)	2.053,00 m ²
RED LOCAL		(30 m ² / 100 m ² EDIFICABLES= 3.079,50 m ²)	3.079,50 m ²
(2)			

OTRAS CONDICIONES

(1) A FIJAR POR LA PLAN PARCIAL CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

PARCELA MÍNIMA 500,00 m²,
ALTURA MAXIMA: 2 PLANTAS Y 11 METROS
OCUPACION MÁXIMA: 60%
TIPOLOGÍA ADOSADA

(2) SE RESTITUIRÁ DENTRO DEL SECTOR LA SUPERFICIE DE SUELO URBANO (ZONA VERDE) AFECTADA POR EL DESARROLLO DEL VIAL DE ACCESO AL SECTOR, UNIDO A LA RED GENERAL DE ZONAS VERDES.



Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

(3) SE RESPETARÁ EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA DUPLICACIÓN DE LA CALZADA M-509.

(4) LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR AL SECTOR CORRERA A CARGO DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN QUE SE CREA A TAL EFECTO.

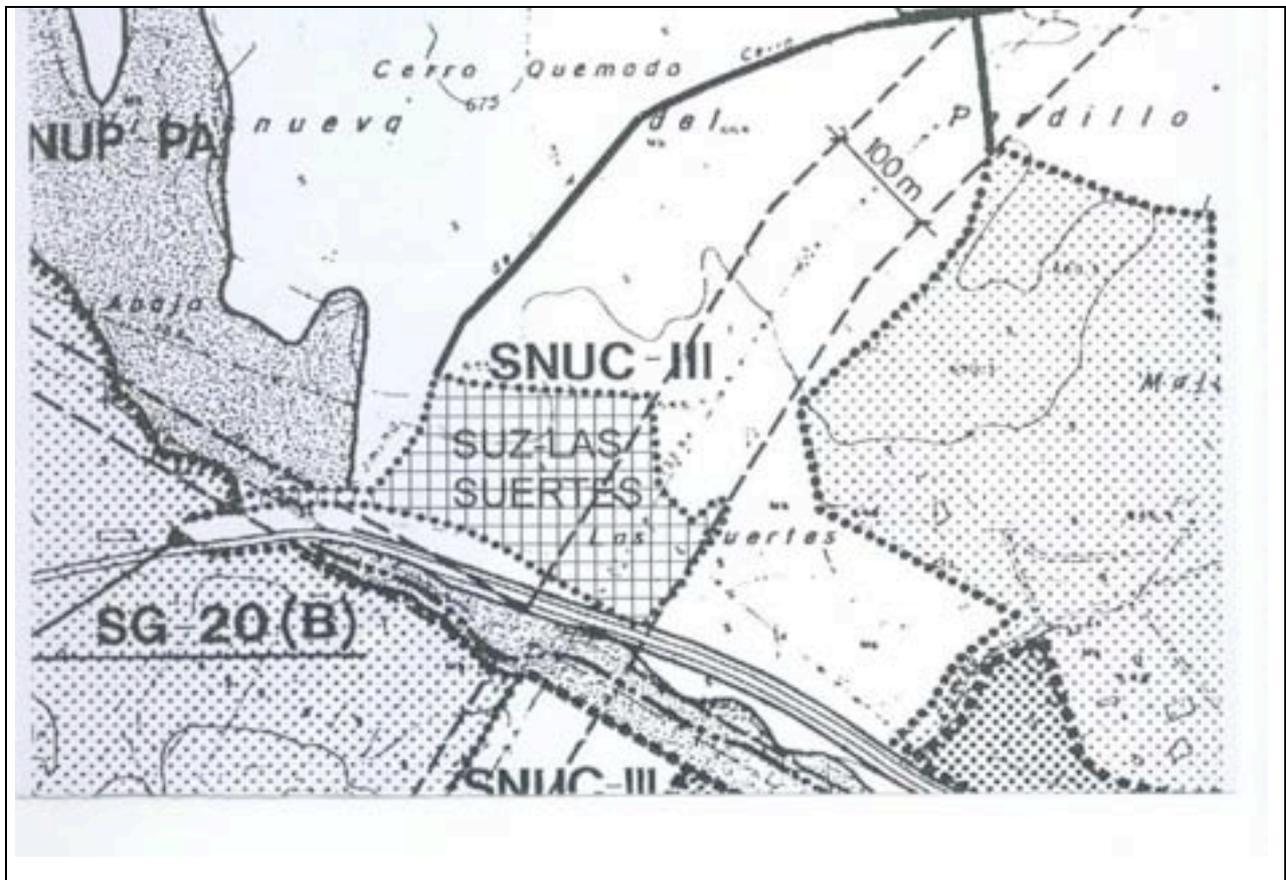
AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANIZABLE

SECTORES URBANIZABLES

DENOMINACIÓN

SUZ LAS SUERTES

PLANO GENERAL DEL SECTOR





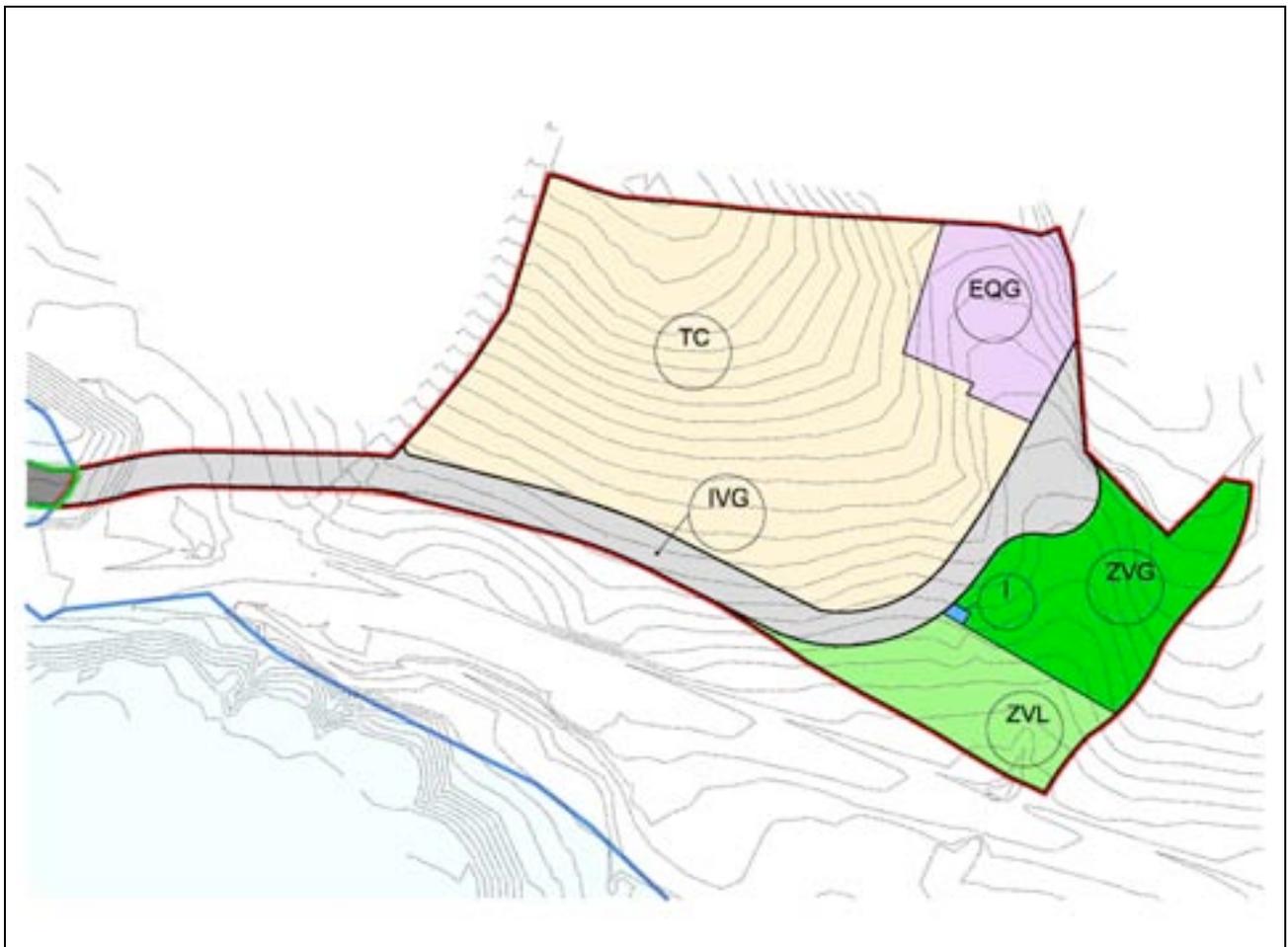
AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANIZABLE

SECTORES URBANIZABLES

DENOMINACIÓN

SUZ LAS SUERTES

FICHA DE ORDENACION DEL SECTOR





Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

-  TC SUELO COMERCIAL
-  I SUELO RED INSTALACIONES
-  ZVG - ZONAS VERDES GENERAL
(INCLUYE LA RESTITUCIÓN DEL VIAL DE CONEXIÓN)
-  EQG - EQUIPAMIENTOS SOCIALES GENERAL
-  IVG - INFRAESTRUCTURAS VIARIO GENERAL
-  ZVL - ZONA VERDE LOCAL



Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

Plaza Mayor, 1
28229 Madrid
Tel. 91 815 00 01
Fax 91 815 12 79
www.vvapardillo.org



1.5 JUSTIFICACIÓN DE ADAPTACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

-Las modificaciones consisten en la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable para uso Terciario.

-La superficie del nuevo sector es de 37.774,05 m².

- El uso Terciario forma parte de los usos definidos por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

-El aprovechamiento ponderado es inferior al máximo definido por la Revisión del Plan General para el desarrollo de suelo urbanizable, y que es, para los suelos desarrollados en el segundo período de 0,3360 m².u.c./m² suelo. (Ver Art. 8.6.2. de la Parte I de la Revisión del Plan General)

- Justificación de los parámetros urbanísticos adoptados en la ficha

La superficie del sector delimitado con derecho a aprovechamiento urbanístico es de 35.263,23 m².

La superficie del Sector "LAS SUERTES" es de 37.774,05 m², debido a la obligatoriedad de restituir dentro del Sector la superficie ocupada por el vial de conexión en el suelo urbano existente (2.510,82 m²). La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es por tanto de:

$$37.774,05 \text{ m}^2 - 2.510,82 \text{ m}^2 = 35.263,23 \text{ m}^2.$$

La edificabilidad fijada en la ficha del sector es de 10.265 m².

La edificabilidad máxima ponderada se obtiene por aplicación de los coeficientes de ponderación por uso y de ponderación por localización definidos en el artículo 8.5.- Coeficientes de Ponderación de la Revisión del P.G.).

Ponderación por uso comercial: 1,15

Ponderación por localización en suelo contiguo al núcleo: 1

De la aplicación de los dos coeficientes obtenemos el aprovechamiento lucrativo homogeneizado máximo:



**Ayuntamiento de
Villanueva del Pardillo**

$$10.265 \text{ m}^2 \times 1,15 \times 1 = 11.804,75$$

Del aprovechamiento lucrativo homogeneizado obtenemos un Índice de

$$11.804,75 / 35.263,23 = 0,33476 \text{ m}^2.\text{u.c.}/\text{m}^2 \text{ suelo}$$

Inferior a $0,3360 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, índice de aprovechamiento máximo permitido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Por tanto la presente Modificación Puntual N° 4 se adapta a los condicionantes fijados por la Revisión del Plan General.



1.6 JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD CON DESARROLLOS E INFRAESTRUCTURAS FUTUROS

La topografía existente en el sector se modificará para adaptarse a las distintas variables que van a existir en el desarrollo. Estas variables son la diferencia de altura entre el vial futuro y la duplicación de calzada de la M-509, y la futura conexión de la actuación prevista con la orografía colindante al norte del ámbito.

La diferencia de altura entre el vial futuro y la duplicación de calzada de la M-509 se resolverá mediante la ejecución de un muro de tierra armada que salve el desnivel entre los dos viales anteriores. Este muro de tierra armada se realizaría posteriormente a la terminación de las obras de duplicación de la calzada M-509 siendo compatible esta actuación con la anterior infraestructura. De acuerdo con el documento ambiental adjunto este muro mejorará notablemente el impacto acústico negativo de la M-509.

El vial planificado en el interior del sector permite la conexión con otros desarrollos situados al norte del mismo, así como el acceso a la Variante Sur de la M-509.

El vial se adaptará a la orografía existente en el límite Norte del sector para permitir su continuidad en futuros desarrollos urbanísticos.



**Ayuntamiento de
Villanueva del Pardillo**

ANEXO 1. DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DUPLICACIÓN DE CALZADA DE LA M-509

- PLANO 1 de 4. Expropiaciones. Indemnizaciones
- PLANO 2 de 4. Reposición de servicios. Abastecimiento. Planta general
- PLANO 3 de 4. Reposición de servicios. Iberdrola. Planta general
- PLANO 4 de 4. Reposición de servicios. Saneamiento. Planta general



2. ESTUDIO DE VIABILIDAD

2.1 CUMPLIMIENTO RDL 2/2008 TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO

El RDL 2/2008 en el Art. 15 fija las condiciones de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano que deberán ajustarse a lo definido en los apartados 3 y 4:

“3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con la legislación reguladora”

- a. El de de la administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas sobre la protección del dominio público hidráulico.*
- b. El de la administración de costas....*
- c. Los de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*

4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.”



**Ayuntamiento de
Villanueva del Pardillo**

2.2 JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El desarrollo del sector “Las suertes” no supondrá ningún impacto negativo para las Haciendas públicas.

El coste económico derivado de la urbanización completa del sector será costado en la totalidad por los propietarios del Sector.

El mantenimiento de las infraestructuras previstas en el desarrollo del Sector tampoco supondrá una carga para las administraciones públicas al estar prevista la creación de una Entidad de Conservación compuesta por todos los propietarios del sector.



2.3. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El informe preceptivo de sostenibilidad ambiental contendrá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de la ordenación de acuerdo con el Artículo 15, apartado 2 del RDL 2/2008.

En el Documento Ambiental que se adjunta a la Modificación Puntual se recogen los informes preceptivos definidos en el artículo 15, apartado 3 del RDL 2/2008 que son:

- a. De la administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b. El de la administración de costas (no procede).
- c. Los de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

El Documento Ambiental justifica la sostenibilidad ambiental del desarrollo del Sector una vez aplicadas las medidas correctoras que proponen.

Villanueva del Pardillo, Febrero de 2011

Servicios Técnicos Municipales.



**Ayuntamiento de
Villanueva del Pardillo**

3. DOCUMENTO AMBIENTAL

Se presenta en documento anexo.