

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82**PARLA**

URBANISMO

El Ayuntamiento de Parla, en sesión celebrada el día 10 de julio de 2012, adoptó, entre otros acuerdos, el siguiente:

- Aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad 29 del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Reforma Interior que la ordena.

Lo que se publica a los efectos del artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Contra este acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la recepción del mismo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo.

Potestativamente podrá, contra dicho acto, interponer previamente recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción del mismo (artículo 116 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas).

Parla, a 11 de julio de 2012.—La concejala-delegada de Presidencia, Urbanismo, Nuevas Tecnologías, Desarrollo Empresarial y Políticas Transversales, María José López Bandera.

(02/6.211/12)

ÍNDICE

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN
1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (1997)
3. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO
4. RELACIONES CON EL NÚCLEO URBANO: CONEXIONES VIARIAS
5. ESTRUCTURA DEL POLÍGONO
6. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
CUMPLIMIENTO DE LOS REGLAMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE
GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.
7. CONDICIONES DE LAS PARCELAS
8. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE PARLA
9. NORMAS DE DESARROLLO DEL PGOU DE PARLA
10. NORMAS GENERALES DE USO DEL PGOU DE PARLA
11. NORMAS PARTICULARES DEL PERI MANUELA FERNÁNDEZ
12. INFRAESTRUCTURAS
13. ESTUDIO ECONÓMICO
14. PLAN DE ETAPAS

PLANOS:

ESTADO ACTUAL

1. Situación
2. Ámbito
3. Parcelas
4. Edificaciones
5. Infraestructuras existentes

PROPUESTA

1. Ordenación
2. Red de abastecimiento de agua e hidrantes
3. Red de energía eléctrica existente y propuesta
4. Red de saneamiento existente y propuesta
5. Red de telecomunicaciones existe y propuesta
6. Accesos y viario interno.

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de

18 JUL 2012

Parla, a

U 4 SEP 2012

EL SECRETARIO GENERAL,

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL
POLÍGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ
PARLA (MADRID)
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE29**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

enero de 2012



**PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
MANUELA FERNÁNDEZ, UNIDAD DE EJECUCIÓN UE29**

REDACCIÓN:

urbAm
urbanismo,
arquitectura y
medio ambiente, s. l.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 10 JUL 2012

Parla, a 04 SEP 2012

EL SECRETARIO GENERAL,

0. INTRODUCCIÓN.

El presente documento se elabora para proceder a la **Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Ejecución 29 Polígono Industrial "Manuela Fernández"** en Parla. El PERI obtuvo Aprobación Inicial por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla de fecha 22 de febrero de 2002. En el documento se han incorporado las prescripciones y corregido las deficiencias expuestas en los informes técnicos del Arquitecto Municipal y de la TAE de Urbanismo, incluidos en el acta de dicha aprobación inicial, así como las procedentes del informe de la Ingeniería Municipal, de octubre de 2011.

Para su Aprobación Inicial, el Plan Especial de Reforma Interior del polígono industrial Manuela Fernández en Parla se elaboró a partir de los documentos precedentes de "Análisis y Diagnóstico de la situación socioeconómica y urbanística de los polígonos industriales Manuela Fernández y García Rivera" (urbAm S. L., marzo de 1999) y "Avance del Plan Especial de Reforma Interior" (re&d S. L., septiembre de 1999), e incorporando así mismo las correcciones expuestas en el informe, de fecha 10 de noviembre de 2000, del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Parla, al documento de Plan Especial redactado en diciembre de 1999.

Tal y como se especificaba en los documentos precedentes, la problemática de las dos zonas de actividad industrial denominadas Polígono industrial Manuela Fernández y Polígono industrial García Rivera se centraba en la falta de infraestructuras, debido a su separación física del núcleo urbano y a la situación urbanística que han tenido tras la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, **incluyendo el cambio de pertenencia del término municipal de Fuenlabrada al de Parla.**

El polígono Manuela Fernández se encuentran a una distancia de unos dos kilómetros del núcleo urbano de Parla y su condición de suelo "rústico" ha dificultado las posibles operaciones de reforma y mejora de servicios, desde el comienzo de su desarrollo, en 1970. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla (B.O.C.M. de 24 de octubre de 1997) clasificó el suelo del asentamiento como Suelo Urbano, delimitando una Unidad de Ejecución que debería desarrollarse mediante a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

En el modelo municipal que se proponía en la revisión del planeamiento se pretendía integrar el suelo con actividad existente en la estructura general del municipio. La necesidad de cumplir con los derechos y deberes urbanísticos y de completar los servicios de infraestructuras del polígono, llevó a los propietarios a promover la elaboración del Plan Especial de Reforma Interior exigido por el planeamiento municipal.

En el presente trabajo se realiza la ordenación urbanística del polígono y se establecen los servicios infraestructurales que necesitan completarse, elaborados éstos por la empresa Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente S. A.

Madrid, enero de 2012
Por URBAM S.L., José María Rubio

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es establecer la ordenación urbanística del polígono industrial Manuela Fernández, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el planeamiento municipal.

A partir de las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla, el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 29 deberá hacerse mediante la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana y a la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001), el Plan Especial ha de tener como criterios y objetivos:

Deberá contemplar la reordenación integral del área delimitada para el ámbito de actuación, solucionando los problemas de estructura viaria, infraestructuras internas y su conexión a las generales, y de borde con las nuevas áreas colindantes previstas en el planeamiento. Concretamente, la colindancia con el Sistema General de Espacios Libres del Cerro de La Cantueña.

Para la resolución de estos objetivos, el Plan Especial deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- PG000 ↓
- Respetará la cesión de los suelos destinados a viales señalados en el esquema de ordenación del ámbito.
 - La resolución de la trama viaria del ámbito deberá prever, de forma coordinada y coherente, los puntos de conexión con la trama viaria del Sistema General Viario del municipio. Con este fin, si así se precisare, el PERI puede establecer nuevas cesiones de suelo.
 - Se deberá amortiguar, en la medida de lo posible, la incidencia de los bordes del ámbito delimitado sobre las áreas colindantes, formulando la normativa que se precisare.
 - La regulación, tanto de los usos existentes como de los nuevos que en su caso se incorporen, se establecerá mediante la redacción de unas Ordenanzas que determinarán, para el ámbito de los Planes Especiales, tanto las Condiciones Generales como aquellos aspectos relacionados con la ocupación, edificabilidad, alineaciones y retranqueos, alturas, estándares de aparcamiento y ajardinamiento, condiciones estéticas, etc.
 - Los usos complementarios permitidos, en caso de desarrollarse, habrán de localizarse exclusivamente en las parcelas señaladas a tal fin.
 - En cualquier caso se permitirá la consolidación de lo existente.
 - El uso característico será el industrial.
Usos admisibles: Dotaciones (red viaria, infraestructuras, ajardinamiento)
Usos complementarios: terciario industrial, servicios comerciales y hostelería.

Para haber en vigor el presente documento se debe haber sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 10 JUL 2012
SECRETARÍA GENERAL

- Se cumplirán las determinaciones vinculantes establecidas en el planeamiento.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la distribución adecuada de los servicios en el interior de los polígonos y su conexión con las redes generales.

La urbanización interna deberá contar con los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, red de protección contra incendios, pavimentación de calzadas y aceras, así como el tratamiento del terreno colindante con el Cerro de la Cantueña, mediante desmonte y ejecución de muros de contención.

2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (1997).

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Parla (B.O.C.M. de 24 de octubre de 1997), clasifica como suelo urbano el terreno en el que se sitúa el polígono Manuela Fernández. Este suelo tenía anteriormente la clasificación de no urbanizable. Con el nuevo Plan General de Ordenación Urbana se inició el proceso de legalización de la situación urbanística del polígono.

El Plan General de Ordenación Urbana establece la delimitación de una Unidad de Ejecución en el ámbito del polígono: la Unidad de Ejecución nº29, con las determinaciones que se transcriben a continuación.

Unidad de Ejecución nº29. PERI Polígono Industrial Manuela Fernández

1. *Situación: Al Norte del término municipal y de la ciudad, sobre la antigua N-409, coincidiendo sus límites con las parcelas y el viario del denominado polígono industrial Manuela Fernández.*

2. *Clase de suelo: Urbano*

3. *Sistema de actuación: Compensación*

4. *Ordenación:*

4.1. *A desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, que determinará las Ordenanzas específicas.*

4.2. *Criterios y objetivos:*

El PERI deberá contemplar la reordenación integral del área delimitada para el ámbito de actuación, solucionando los problemas de estructura viaria, infraestructuras internas y su conexión a las generales, y de borde con las nuevas áreas colindantes previstas en el planeamiento. Para la resolución de estos objetivos, el PERI deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- *Respetará la cesión de los suelos destinados a viales señalados en el esquema de ordenación del ámbito.*

DELEGACIÓN: Para hacer competente
el documento sometido al aprobado definitivo
por el Pleno en sesión de 10 JUL 2012
Parla, a 04 SEP 2012
EL SECRETARIO GENERAL.

- La resolución de la trama viaria del ámbito deberá prever, de forma coordinada y coherente, los puntos de conexión con la trama viaria del Sistema Local Viario del ámbito colindante (PAU1), con objeto de posibilitar la correcta integración en el Sistema General Viario del municipio. Con este fin, si así se precisare, el PERI puede establecer nuevas cesiones de suelo.
- Deberá amortiguar, en la medida de lo posible, la incidencia de los bordes del ámbito delimitado sobre las áreas colindantes, formulando la normativa que se precisare.
- La regulación, tanto de los usos existentes como de los nuevos que en su caso se incorporen, se establecerá mediante la redacción de unas Ordenanzas que determinarán, para el ámbito del PERI, tanto las Condiciones Generales como aquellos aspectos relacionados con la ocupación, edificabilidad, alineaciones y retranqueos, alturas, estándares de aparcamiento y ajardinamiento, condiciones estéticas, etc.
- Los usos complementarios permitidos, en caso de desarrollarse, habrán de localizarse exclusivamente en las parcelas señaladas a tal fin.

4.3. Descripción:

El polígono consta de una serie de naves industriales y de almacenaje en precario, carentes de todos los servicios urbanos, y con unos viales de acceso de insuficiente capacidad para las actividades del mismo.

4.4. Usos:

Uso característico industrial

Dotaciones (red viaria, infraestructuras, ajardinamiento)

Usos complementarios correspondientes a terciario industrial, servicios comerciales y hostelería.

5. Determinaciones vinculantes:

- Superficie total de la actuación: 19.115 m²
- Superficie neta de parcelas en el ámbito: 14.607 m²
- Aprovechamiento Tipo: 0,8406 m²c u.c./m²
- Coeficiente de ponderación: 1
- Área de Reparto a la que pertenece: UE29

PGOU 1999

En cualquier caso, se permitirá la consolidación de lo existente.

INDICACIÓN: Para hacer constar que el presente
Gestor de urbanismo ha sido aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 10 JUL 2012

Parla, a 04 SEP 2012

EL SECRETARIO GENERAL.

3. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO.

El polígono industrial Manuela Fernández conforma un asentamiento aislado y separado del núcleo urbano de Parla por una distancia de unos dos kilómetros.

Está situado al Norte del término municipal, en el nudo de confluencia de la antigua carretera N-401, actual M-408 y la A-42, Autovía Madrid-Toledo. El acceso se realiza actualmente desde la M-408. Se ha redactado, bajo convenio, por parte de los polígonos y ~~naves cuyo acceso se realiza desde la M-408 y están fuera de normativa de la CAM, un proyecto de ordenación de los accesos a la carretera actual, Proyecto de Construcción vías de servicio de la M-408 fases I y II, en el que se prevé la modificación del acceso actual.~~ or

El polígono se desarrolló en 1970, perteneciendo hasta el año 1993 al término municipal de Fuenlabrada. Está delimitado por la antigua carretera N-401 y los terrenos de los Cerros de la Cantueña en sus lados Oeste y Este, respectivamente, y por otras propiedades al Norte y al Sur.

Posee una superficie, según documentación de la Comunidad de Madrid, de 1,9 hectáreas. Por otra parte, la delimitación de la Unidad de Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Parla define una superficie de 1,91 Ha.

Según la medición realizada para la elaboración del presente documento, en función de la cartografía actualizada y de las necesidades urbanísticas contempladas, se establece que la superficie del ámbito es de 22.206 metros cuadrados (2,22 Ha). Esta superficie y delimitación fue aprobada por el Ayuntamiento de Parla mediante "acuerdo de modificación de la delimitación de la Unidad 29 del PGOU haciéndola coincidir con el ámbito del PERI", en sesión ordinaria de la Comisión de Gobierno de fecha 22 de febrero de 2002.

4. RELACIONES CON EL NÚCLEO URBANO: CONEXIONES VIARIAS.

La conexión viaria del núcleo urbano de Parla y el polígono Manuela Fernández se realiza por la prolongación de la Calle Real (antigua carretera N-401) continuando por la carretera M-408. Con el Este de la ciudad se conecta por la circunvalación Norte (carretera M-408 de Parla a Pinto), que entronca igualmente con la antigua carretera N-401.

El polígono está claramente separado de la trama urbana, cuyo crecimiento Norte está delimitado por la citada circunvalación Norte y limitado por la barrera que supone el Sistema General Ferroviario, que discurre en trinchera por la cota más baja de los cerros de la Cantueña hasta alcanzar el tramo subterráneo que accede hacia el centro de la ciudad.

La zona Oeste de la antigua N-401 se está consolidando con tejido residencial (desarrollo del Plan Parcial de La Laguna).

A lo largo de la antigua N-401 se asientan otros establecimientos industriales (IVECO, Azulejos Nadal, Canosa...) que conforman un eje de actividad en el acceso Norte a la ciudad.

5. ESTRUCTURA DEL POLÍGONO.

El acceso al polígono se realiza actualmente desde la carretera M-408. Además de la calle de acceso, el polígono se estructura mediante dos calles longitudinales paralelas: Calle de Moriles (Norte, con 13,50 m de anchura) y calle de Montilla (Sur, con 10,50 m de anchura), a las que dan fachada las edificaciones industriales en naves adosadas. Existe una serie de pasos transversales entre las edificaciones, así como un calleción longitudinal, de 3 metros de ancho, en la manzana situada en el centro. En la zona Este exterior del polígono hay una calle transversal, de reciente ejecución, que une las dos calles longitudinales formando así un anillo.

El número de parcelas es de 25. Los frentes de las parcelas tienen dimensiones variables: de 18 a 50 metros. Los fondos de edificación miden desde 15 a 26 metros, con un fondo medio de 26 m. La ocupación de la edificación es, generalmente del 100%, y sus superficies en planta tienen una media de 500 a 600 m².

La edificación responde a la tipología de nave industrial con cubierta a dos aguas, con dos plantas o una única en doble altura.

6. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. CUMPLIMIENTO DE LOS REGLAMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

6.1. Cumplimiento del artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento.

Consecuencias sociales y económicas de la ejecución del Plan Especial:

- Se trata de un polígono industrial consolidado y con actividad, que empezó a desarrollarse en el año 1970.
- La ejecución del Plan Especial mejora las condiciones de accesibilidad y servicios de urbanización del polígono.
- El Plan Especial regula las condiciones urbanísticas, lo cual incide positivamente en la actividad de las empresas.

Existencia de medios necesarios:

- Se ha constituido, en cumplimiento de los artículos 161 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Junta de Compensación, que justifica la existencia de medios necesarios para llevar a efecto las actuaciones propuestas en el Presente Plan Especial.

Por tanto, se considera cumplimentadas las exigencias del artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento, puesto que las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del Plan Especial son la mejora de las condiciones de accesibilidad y servicios de urbanización del polígono, así como la regulación de las condiciones urbanísticas. Todo ello incide positivamente en la actividad de las empresas.

Se considera justificada, así mismo, la existencia de medios necesarios para llevar a efecto las actuaciones propuestas en el Presente Plan Especial.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de Planeamiento
Por el Pleno en sesión de
11 JUL 2012
SECRETARIO GENERAL,
11 4 SEP 2012

Se estima que no es necesario adoptar ninguna medida para garantizar la defensa de la población afectada, puesto que la ejecución del Plan Especial afecta únicamente a los propietarios del polígono, que son los promotores del mismo a través de la ya constituida Junta de Compensación.

6.2. Constitución de entidad de conservación: Cumplimiento del Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto a la obligación de constitución de entidad de conservación de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.3. Cumplimiento del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento en su remisión al artículo 45.c del mismo.

Se considera la exención de efectuar las reservas de suelo exigidas en la remisión del artículo 85 RP al 45.c del mismo (como mínimo el 10% de la superficie total ordenada, para uso de espacios libres, deportivos y de recreo) puesto que no guardan relación con la reforma propuesta en el presente Plan Especial (mejora de los servicios de infraestructuras del polígono y regulación de las condiciones urbanísticas) y se trata de suelo urbano consolidado, a falta de completar parte de los servicios de infraestructuras.

6.4. Justificación del cumplimiento de la Ley 8/1993 de 23 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid y su modificación mediante el Decreto 138/1998, de 23 de julio.

Dado que se trata de suelo urbano consolidado, se procurará adaptar las condiciones de accesibilidad, así como la eliminación de barreras arquitectónicas, para dar cumplimiento a la Ley 8/1993.

Accesibilidad en los espacios de uso público.

Las vías y espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que están en situación de limitación o con movilidad reducida.

1. Itinerarios peatonales.

El trazado y diseño de los itinerarios públicos, destinados al tráfico de peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, resultarán accesibles a cualquier persona, teniendo en cuenta, entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

Especificaciones técnicas concretas para el diseño y trazado:

- a) En los itinerarios peatonales, todos los edificios tienen acceso a través de un itinerario peatonal.
- b) Los itinerarios peatonales adaptados están formados por el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de anchura 1,00 metros (acera actual) más 1,25 m de reserva peatonal y 2,10 metros de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con otro itinerario peatonal, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 y transversal inferior al 3 por 100, sin resaltes ni rehundidos mayores de 0,5 centímetros, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con los otros modos de desplazamiento. Su encuentro y cruce con itinerarios de otros modos de transporte (al mismo o distinto nivel), se adecua en cuanto a sus componentes (pavimento, vados, rampas), a lo señalado en los puntos siguientes.

Se han diseñado, así mismo, itinerarios peatonales practicables, en el que el área es de 0,90 metros de ancho y 2,10 metros de altura, con las restantes características iguales que el grado de adaptado.

- c) Los trazados son contiguos y próximos a los accesos peatonales a los edificios y uno de sus planos laterales coincide con las alineaciones de fachada o cerramientos.

2. Pavimentos.

El pavimento de los itinerarios peatonales se ha previsto duro y estable, sin piezas sueltas. No presentando cejas, resaltes, bordes o huecos que haga posible el tropiezo de personas; ni será deslizante en seco o mojado. Se utilizará la diferenciación de textura y color para informar del encuentro con otros modos de transporte.

3. Vados.

- 3.1. El diseño y trazado de los vados tiene en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. Se han considerado dos tipos de vados: los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, y los destinados, específicamente, a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales.

- 3.2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:

- a) Todos los vados de los itinerarios peatonales son vados destinados a la supresión de barreras y se han diseñado de forma que los dos niveles a comunicar se enlazan por planos inclinados cuyas pendientes longitudinal y transversal es como máximo 8 por 100 y 2 por 100, respectivamente. Su anchura es mayor de 1,80 metros y el pavimento se diferencia en textura y color del resto del pavimento del itinerario. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación son las adecuadas.
- b) Los destinados a entrada y salida de vehículos que forman parte de un itinerario peatonal, se han solucionado de forma que no afectan a éste en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8 por 100. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

4. Pasos de peatones.

- 4.1. En los pasos de peatones se tiene en cuenta, entre otros, los parámetros que se refieren al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.
- 4.2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado son:
 - a) Los pasos de peatones son parte, a todos los efectos, de los itinerarios peatonales que enlazan.
 - b) Su ancho mínimo es el de los vados que lo limitan.
 - c) Sus características de recorrido, señalización, iluminación, posición, tiempos de recorrido y encuentro con otros elementos son adecuados.

5. Escaleras. En el proyecto actual no existen. Cualquier escalera que se realice cumplirá:

- 5.1. El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

Cualquier tramo de escaleras de un itinerario peatonal deberá ser complementado con una rampa.

- 5.2. Las especificaciones concretas de diseño y trazado serán:
 - a) En el diseño de itinerarios peatonales, sólo se situarán escaleras cuando complementen la existencia de una rampa.
 - b) Su ancho libre mínimo será de 1,20 metros.
 - c) Las escaleras de largos recorridos, deberán, dividirse en tramos de directriz recta o ligeramente curva.
 - d) Cuando existan diferentes tramos de escalera como complemento de un itinerario peatonal, se separarán entre sí por mesetas horizontales de 1,20 por 1,20 metros como mínimo.
 - e) Se dotarán de pasamanos, barandillas, antepechos, protecciones, iluminación, señalización y dimensiones y características de peldaños adecuadas.

6. Rampas.

- 6.1. El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, teniendo en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento.
- 6.2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado son:
 - a) Se denomina rampa a la parte del itinerario peatonal con pendiente longitudinal comprendida entre 8 y 12 por 100.
 - b) Su ancho mínimo es de 1,20 metros en itinerarios de grado adaptado y de 0,90 en el grado practicable.

- c) Los tramos de las rampas podrán tener pendiente hasta el 12 por 100, en tramos no mayores de 3 metros, hasta el 10 por 100, en tramos no mayores de 6 metros y hasta el 8 por 100, en tramos no mayores de 10 metros. En todos los casos su pendiente transversal no será mayor del 2 por 100 y su directriz recta o ligeramente curva.
- d) Cuando existan diferentes tramos de rampa en un itinerario, se separarán entre sí por mesetas horizontales de 1,20 por 1,20 metros como mínimo en el grado adaptado y, de 0,90 por 1,20 en el grado practicable.
- e) Se dotarán de pasamanos, barandillas, antepechos, protecciones, guías de ruedas, iluminación y señalización adecuada.

7. Aparcamientos.

- 7.1. En las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros en superficie en las vías públicas, se reservarán, permanentemente y cerca de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplen las especificaciones requeridas para ser accesibles.
El número de plazas reservadas es de una por cada 50 o fracción.

- 7.2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado son las siguientes:

- a) Se componen de un área de plaza y un área de acercamiento.
Área de plaza es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tiene las dimensiones de 4,50 metros de largo por 2,50 de ancho.
Área de acercamiento es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida del vehículo destinado a transportar personas en situación de movilidad reducida permanente. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos áreas de plaza de estacionamiento.

Reúnen las siguientes condiciones:

- Son contiguas a uno de los lados mayores del área de plaza.
- Poseen dimensiones de 1,20 de ancho en toda la longitud de área de plaza y 4,50 metros de largo.
- Se encuentran libres de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.
- Están comunicadas con, o forman parte de (salvo en el caso de vía de evacuación de edificaciones), un itinerario de peatones adaptado. En el primer caso, reúnen las características de tal itinerario.
- Están situadas al mismo nivel del área de plaza.

- b) Están señalizadas en la forma siguiente:

El área de plaza tiene delimitado su perímetro en el suelo, destacándose su condición por tener su superficie color azul y por incorporar el símbolo de accesibilidad.

El área de acercamiento está dotada de una señal vertical, en lugar visible que no representa obstáculo, compuesta por el símbolo de accesibilidad y la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

Diseño y ubicación del mobiliario urbano.

1. Señales verticales.

- 1.1. Las señales de tráfico, postes de iluminación y demás elementos verticales de señalización que se han previsto en un itinerario o espacio de acceso peatonal se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.
- 1.2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:
 - a) No invadirán el volumen del itinerario peatonal, por lo que los elementos que representen vuelo tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros.
 - b) Su diseño y emplazamiento, se realizará teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos la calidad de información, seguridad y comodidad.
 - c) Las características de localización, contraste, dimensión y posición, serán adecuadas.

2. Elementos urbanos varios.

- 2.1. Los elementos urbanos de uso público (cabinas u hornacinas telefónicas, paneles, bancos y otros análogos), se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará evitando se constituyan en obstáculos.

2.2. Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- a) No invadirán el volumen del itinerario peatonal.
- b) No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, a alturas inferiores a 2,10 metros.
- c) Su diseño y el emplazamiento tendrá en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de uso de los elementos, para proporcionarles seguridad y comodidad.
- d) Las características de localización, contraste, dimensión y posición, serán adecuadas.

6.5. Incidencia acústica. Cumplimiento del artículo 172 de ordenanza municipal de Protección Ambiental y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La UE29 se encuentra dentro del Tipo de área acústica denominada "sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial", cuyos límites de Índice de ruido son de 75 Ld (diurno) y 65 Ln (nocturno). Ninguna de las industrias existentes en el polígono industrial supera dichos límites.

6.6. Condiciones generales de la edificación en situación actual.

Superficies:

Superficie total del ámbito (1).....	22.206,00 m2s
Superficie neta de parcelas.....	13.649,55 m2s
Superficie total edificada.....	12.975,24 m2c

Aprovechamiento Tipo fijado en el Plan General de Ordenación Urbana:

→ **Aprovechamiento tipo** establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla para la UE29: 0,8406 m2c de uso característico/m2 de suelo

→ **Aprovechamiento máximo total:** superficie del ámbito x aprovechamiento tipo: 22.206 m2 de suelo x 0,8406 m2c de uso característico/m2 de suelo = 18.666,36 m2c

→ **Edificabilidad neta de parcela:**

Aprovechamiento máximo total / Superficie de parcelas
18.666,36 m2c / 13.649,55 m2 = 1,3675 m2c/m2

Ocupación media de las parcelas: 88,64 %

Aprovechamiento en situación actual:

→ **Aprovechamiento máximo fijado en el Plan General:** 18.666,36 m2c u.c.

→ **Aprovechamiento en estado actual:** 12.975,24 m2c u.c. Para:

→ **Existe un remanente de aprovechamiento de 5.691,12 m2c u.c.**

EXPLICACION PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE29 EN SESION DEL 19 JULIO 2012
4 SEP 2012
SECRETARIO GENERAL.

Se sustituye p. escrituras

Cesiones:

- Por tratarse de suelo urbano consolidado, los propietarios tienen el deber de completar la urbanización, estando exento de cesión de aprovechamiento tipo.
- Se considera la exención de efectuar las reservas de suelo exigidas en la remisión del artículo 85 RP al 45.c del mismo (como mínimo el 10% de la superficie total ordenada, para uso de espacios libres, deportivos y de recreo) puesto que no guardan relación con la reforma propuesta en el presente Plan Especial (mejora de los servicios de infraestructuras del polígono y regulación de las condiciones urbanísticas) y se trata de suelo urbano consolidado, a falta de completar parte de los servicios de infraestructuras.
- Se prevé la expropiación de la superficie afectada (178,94 m2s) para ejecutar el Proyecto de Construcción de las vías de servicio de la M-408, en el que se prevé la modificación del acceso actual.

→ (1) Al ser la superficie del ámbito superior a la reflejada en el PGOU, se hizo una aprobación de la modificación de la UE-29 en la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de febrero de 2002. OK

7. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

NUMERACIÓN PARCELA en PERI	SITUACIÓN	PROPIETARIO	superficie de suelo m2s escrituras	coeficiente de participación beneficios y cargas %	superficie construida m2c escrituras	edificabilidad máxima permitida por PGOU m2c u.c.	coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta m2c u.c.	defecto (+) o exceso (-) de edificabilidad m2c
1	C/ Montilla 2	Rufino Braojos Lorenzo y Dolores Villazón Jurado (HECANTI SL)	2.216,00		1.900,00			
		Expropiación accesos M408	178,94					
TOTAL 1			2.037,06	14,9240	1.900,00	2.785,7697	1,3675	885,7697
2	C/ Montilla 4	Juan José del Sol Martínez	660,00	4,8353	500,00	902,5792	1,3675	402,5792
3	C/ Montilla 6	Román Ortiz López, María Tomero Huete	321,75	2,3572	321,75	440,0074	1,3675	118,2574
4	C/ Montilla 8	Antonio Jiménez Barrera	155,00	1,1356	155,00	211,9694	1,3675	56,9694
5	C/ Montilla 10	Raúl Rodríguez López, María Encina Prada San Miguel	315,00	2,3078	155,00	430,7764	1,3675	275,7764
6	C/ Montilla 12, 14 y 16	Maximiliano Simón Simón y otros (CARPINTERIAS METÁLICAS PARLA)	1.200,00	8,7915	1.230,00	1.641,0531	1,3675	411,0531
7	C/ Montilla 18	María Corrales Marcos	213,00	1,5605	213,00	291,2869	1,3675	78,2869
8	C/ Montilla 1	Antonio Talavera Gillete	383,19	2,8073	418,19	524,0293	1,3675	105,8393
9	C/ Montilla 3	(Gumersindo Almena Ramos) CUBIERTAS ALMENA SL	158,80	1,1634	158,80	217,1660	1,3675	58,3660
10	C/ Montilla 5	Víctor Manuel Parra Sánchez	500,00	3,6631	500,00	683,7721	1,3675	183,7721
11	C/ Montilla 7	Alfonso de la Fuente Cortés, Carmen Fernández Pascual, María Teresa López de Paz (LOBECOR SL)	1.156,00	8,4691	1.075,00	1.580,8812	1,3675	505,8812
12	C/ Montilla 9	Luis Pantoja Jiménez y otros (MATRICERIAS DEL CENTRO SL)	1.000,00	7,3262	1.065,00	1.367,5442	1,3675	302,5442
13	C/ Montilla 11	Carmen Barberá Alonso Gloria Barberá-Alonso	278,00	2,0367	278,00	380,1773	1,3675	102,1773
14	C/ Moriles 2B	Antonio Gómez Abad y otros	176,00	1,2894	216,00	240,6878	1,3675	24,6878
15	C/ Moriles 2	RESTAURANTE TRES TORRES	1.005,00	7,3629	710,00	1.374,3820	1,3675	664,3820
16	C/ Moriles 4	Román Zapatero Rodríguez y otros	500,00	3,6631	530,00	683,7721	1,3675	153,7721
17	C/ Moriles 6	CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES (TALLERES HURTADO SL)	500,00	3,6631	500,00	683,7721	1,3675	183,7721
18	C/ Moriles 8	Manuel García Madrid y Juliana García Aguilera	361,25	2,6466	406,00	494,0254	1,3675	88,0254
19	C/ Moriles 10	Alejandro Martín Rey (ARAFEL SL)	548,50	4,0184	397,50	750,0980	1,3675	352,5980
20	C/ Moriles 1	Ernesto Kaiser Fernández	530,00	3,8829	530,00	724,7985	1,3675	194,7985
21	C/ Moriles 3	HERMANOS HURTADO MORENO SL	500,00	3,6631	500,00	683,7721	1,3675	183,7721
22	C/ Moriles 5	Antonio Calvo Castellanos y Eusebia Utrero Cabanillas (FRIPAR)	667,00	4,8866	667,00	912,1520	1,3675	245,1520
23	C/ Moriles 7	Antonio Jiménez Martín y María Jesús Martín Aguilera	124,00	0,9085	164,00	169,5755	1,3675	5,5755
24	C/ Moriles 9	Manuel Arjonilla Villacaja y María Isabel San Román Hernández	212,00	1,5532	237,00	289,9194	1,3675	52,9194
25	C/ Moriles 11	ZATOR INTEGRAL SL (José Zarco Morillas)	148,00	1,0843	148,00	202,3965	1,3675	54,3965
TOTALES			13.649,55	100,0000	12.975,24	18.666,3636		5.691,1236

8. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (EXTRACTO)

Capítulo IV. Derechos y Deberes de los propietarios

Artículo 10. Derechos

1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan General atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por el Plan General no darán lugar a indemnización, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.
3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 11. Deberes de los propietarios

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística la adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación.

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.
2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.
4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables.
5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.
6. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
7. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

Artículo 12. Adquisición y extinción de derechos

La adquisición y reducción o extinción de derechos se producirá con arreglo a lo previsto en la legislación vigente.

Capítulo V. Edificios e instalaciones existentes

Artículo 13. Calificación de fuera de ordenación

1. *La disconformidad con las determinaciones del Plan General producirá la aplicación la legislación urbanística y, por lo tanto, la calificación como "fuera de ordenación", única y exclusivamente en el caso de los edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:*
 - a) *que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;*
 - b) *que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o el planeamiento que lo desarrolle se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;*
 - c) *hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.*
 - d) *alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.*
2. *La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General.*

Artículo 14. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

1. *La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes:*
 - a) *obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble;*
 - b) *obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;*
 - c) *obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.*
2. *No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de ordenación.*

9. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (EXTRACTO).

TITULO II.

Capítulo I. Generalidades

Artículo 19. Competencias

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Parla, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones en los términos previstos por la legislación vigente y el planeamiento.

Artículo 20. Plazos y Prioridades

1. La elaboración de los instrumentos de desarrollo del Plan General se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.
2. El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan General determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la modificación de las delimitaciones de ámbitos de actuación, sustitución de sistemas de actuación y demás medidas previstas por la legislación urbanística para estos supuestos.

Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 21. Concepto

Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

Artículo 22. Enumeración

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) En suelo urbanizable: Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales
- b) En cualquier clase de suelo: Planes Especiales.

Sección Tercera: Planes Especiales

Artículo 31. Objeto

1. En desarrollo directo del Plan General, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el Plan General. Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades.

- a) *Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea la elaboración de tal clase de planes.*
 - b) *Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.*
 - c) *Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.*
 - d) *Reforma interior en suelo urbano.*
 - e) *Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.*
 - f) *Saneamiento de poblaciones.*
2. *Los Planes Especiales expresamente previstos en el Plan General son los enumerados en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.*

Artículo 32. Contenido

1. *El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en el Plan General y en la legislación urbanística.*
2. *Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.*

Artículo 33. Plazos y Prioridades

1. *La elaboración y aprobación de los Planes Especiales previstos en el Plan General se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.*
2. *Cuando se trate de Planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.*
3. *En el supuesto de Planes Especiales de iniciativa municipal los plazos de entenderán referidos a la aprobación definitiva siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitiva corresponda a otra Administración.*

Artículo 34. Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento

La formulación de Planes de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

1. *Plano de situación en relación con la ciudad.*
2. *Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.*
3. *Plano de Ordenación vigente, extraído del Plan General.*
4. *Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.*

5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.
6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
7. En los casos a los que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.
8. Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Artículo 36. Limitaciones de los Planes Especiales

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

- a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en el Plan General.
- b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en el Plan General.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el Plan General.
- d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en el Plan General.
- e) La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General en relación con las distintas Zonas en que se divide el territorio municipal.

Capítulo III. Tramitación

Artículo 37. Planes Parciales y Especiales

En la tramitación de Planes Parciales y Especiales, se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 39. Planes de iniciativa particular

Para la tramitación de Planes de iniciativa particular se exigirá que vengan acompañados de la siguiente documentación:

- a) Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.
- b) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.
- c) Relación de propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.
- d) Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.
- e) Relación de las fincas incluidas en la actuación.
- f) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento acompaña al expediente de urbanismo

10 JUL 2012

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL.

- g) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.
- h) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- i) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.
- j) Compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares y, en su caso, edificaciones.
- k) En los supuestos en que deba actuarse por el sistema de compensación, cuando los promotores representen más del 60 por ciento de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

Artículo 40. Informes

- 1. Los servicios técnicos municipales emitirán informe relativo como mínimo a los siguientes extremos:
 - a) Contenido material del Plan.
 - b) Contenido formal del Plan.
 - c) Adecuación a las previsiones del Plan General.
- 2. El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan siempre que de los informes emitidos se deduzca la conformidad con los requisitos establecidos en el Plan General y la legislación aplicable, así como la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo. En caso contrario lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

Artículo 41. Notificaciones

- 1. Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito de los planes de iniciativa particular tanto la aprobación municipal como el acto de aprobación definitiva de dichos planes.
- 2. Las notificaciones se realizarán con arreglo a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO III. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Ejecución

Sección Segunda: Proyectos de Urbanización

Artículo 48. Objeto

- 1. Para llevar a la práctica las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.
- 2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo conjunto de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de

urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

Artículo 49. *Ámbito*

1. *Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en la legislación vigente.*
2. *Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias Unidades de Ejecución completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de Unidades de Ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstos en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de ejecución, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.*

Artículo 50. *Contenido*

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización del Plan General.

Artículo 51. *Documentación*

1. *Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por la legislación vigente, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:*
 - a) *Memoria resumen.*
 - b) *Explicación y pavimentación viaria.*
 - c) *Distribución de agua y red de riego.*
 - d) *Saneamiento y depuración de aguas residuales.*
 - e) *Distribución de energía eléctrica.*
 - f) *Instalaciones y distribución de gas.*
 - g) *Redes de telecomunicaciones y teléfono.*
 - h) *Alumbrado público.*
 - i) *Jardinería y mobiliario urbano.*
 - j) *Programa de realización de los trabajos.*
 - k) *Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.*
 - l) *Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.*
2. *La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad*

Por el Plan de Urbanización de Parla, a 04 SEP 2012
El Secretario General
10 JUL 2012

mediante compromisos de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan.

Artículo 52. Plazos y Prioridades

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la ley dentro de los términos fijados en el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Sección Tercera: Parcelaciones

Artículo 53. Normativa aplicable

- 1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.*
- 2. La realización de parcelaciones dentro del Plan General, se registrará por lo dispuesto en la legislación urbanística, además de por las normas que se establecen en el Plan General.*
- 3. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por el Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.*
- 4. En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.*
- 5. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en el Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de la legislación urbanística.*

Capítulo II. Instrumentos de Gestión

Artículo 54. Determinación del sistema de actuación

- 1. Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.*
- 2. La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.*

Artículo 55. Sistema de Compensación

- 1. En ausencia de previsión expresa del planeamiento, podrá determinarse la actuación mediante el sistema de compensación en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida por lo menos el 60 % de los propietarios comprendidos en la misma.*
- 2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su*

funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se registrarán por la legislación vigente.

Artículo 58. Reparcelaciones

1. *Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.*
2. *La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.*
3. *Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.*
4. *Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.*

Artículo 59. Unidades de Ejecución

1. *Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en el Plan General y en la legislación urbanística a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.*
2. *La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará necesariamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.*
3. *La delimitación de unidades de ejecución no previstas en el Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.*

10. NORMAS GENERALES DE USO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (EXTRACTO).

Artículo 85. Clasificación de usos

1. A los efectos de este Plan [y del presente Plan Especial], se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
2. Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área urbana.
A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
 - a) Residencial
 - b) Oficinas
 - c) Comercial
 - d) Hostelería
 - e) Industrial
 - f) Servicios del automóvil
 - g) Equipamientos
 - h) Espacios libres y zonas verdes
3. Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:
 - a) **Residencial**
 - A) Vivienda unifamiliar
Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
 - B) Vivienda multifamiliar
Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
 - C) Vivienda colectiva
Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.
 - b) **Oficinas**
 - A) Oficinas en general
Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.
 - B) Despachos profesionales domésticos
Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 30% o 30 m² de la vivienda.

ENJUICIA: Para hacer constar que el presente documento conforma el expediente de tramitación del Plan Especial de Reforma Interior de Parla, a

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL.

- c) **Comercial**
- A) **Pequeño comercio en bajos**
Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido destinado este, en sus plantas superiores, a usos residenciales, de tamaño no superior a los 250 m².
- B) **Comercio en general**
Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.000 m² construidos, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.
- C) **Grandes centros comerciales**
Áreas comerciales de superficie superior a los 2.000 m² construidos, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.
- d) **Hostelería**
- A) **Bares, restaurantes y locales recreativos**
Locales de ocio en plantas baja e inferior a la baja, de tamaño no superior a los 250 m², en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.
- B) **Grandes locales de esparcimiento**
Establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.
- C) **Hoteles**
Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.
- e) **Industria**
- A) **Industria en general**
Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y una superficie de actividad mayor de 250 m², solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.
- B) **Talleres**
Actividades productivas, de reparación o almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV, y la superficie menor de 250 m².
- f) **Servicios del automóvil y el transporte**
- A) **Garage-aparcamiento en general**
Se refiere al garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.
- B) **Garage familiar**
Se refiere al garage anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- C) **Edificios de garage-aparcamiento**
Comprende los garages-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.
- D) **Aparcamiento público subterráneo**
Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.
- E) **Estaciones de Servicio**

Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor, incluyendo talleres o garages anexos.

- F) Terminales de Transporte por carretera
Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.
- g) Equipamientos
Incluye los equipamientos y servicios públicos señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.
- h) Espacios libres y zonas verdes
Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas. Se divide en tres categorías:
- A) Parques y jardines
Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- B) Espacios ajardinados
Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en los artículos 163 y 166 de estas Normas.
- C) Áreas de juego y recreo de niños
Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpias, toboganes, etc.

Artículo 86. Compatibilidad de usos

A los efectos de este Plan General [y del presente Plan Especial], se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos permitidos y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado. En este sentido se consideran tres posibles situaciones en que los usos pueden darse en cada zona de Ordenanza particular:

- I. En parcela/edificio exclusivo: En esta situación el uso pormenorizado puede localizarse dentro de la zona de Ordenanza pero sin compartir edificio o instalaciones físicas con otros usos pormenorizados diferentes.
- II. En parcela/edificio compartido: El uso pormenorizado sólo puede localizarse compartiendo edificio o instalaciones físicas con los otros usos pormenorizados diferentes que se permitan en tal situación o en la situación tercera (tanto compartida como exclusiva), dentro de la Ordenanza.
- III. En parcela/edificio compartido o exclusivo: En este caso el uso pormenorizado puede localizarse tanto en una como en otra de las situaciones antes señaladas.

Artículo 87. Regulación detallada de los usos

Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Ordenanzas particulares de suelo urbano, estas se remiten a las Normas de Usos incluidas en la Normativa del Plan General.

11. NORMAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO MANUELA FERNÁNDEZ.

Capítulo I. Determinaciones Preliminares

Artículo 1. Definición

Las presentes Normas Particulares regulan, junto con las restantes Normas del Plan General y del Plan Especial, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en el ámbito del Polígono Manuela Fernández, dentro del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de la trama y tipología edificatoria, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan General y del Plan Especial.

Artículo 2. Aplicación

- 2.1. Las Normas Particulares son de aplicación para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo en el ámbito.
- 2.2. Las Condiciones Particulares que se establecen para los usos definidos como incompatibles no son de aplicación a los usos existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan Especial, que, sin embargo, sólo podrán ser sustituidos por otros comprendidos entre los característicos, compatibles o complementarios en el ámbito.
- 2.3. Al indicarse unas condiciones métricas de edificación o actividad como "existente" se refiere a las situaciones en el momento de la aprobación definitiva del Plan Especial, y esta circunstancia se habrá de demostrar fehacientemente.

Artículo 3. Alteración de las Normas Particulares

Sin perjuicio de lo que para el ámbito se dispone, se estará a las condiciones establecidas en la "Ordenanza Industrial. Polígono Manuela Fernández" de las presentes Normas.

Artículo 4. Clase de ámbito

De acuerdo con el Plan General, el ámbito se sitúa en suelo urbano, dentro de la clase de áreas de intervención a través de Unidades de Ejecución, sometida a ordenación diferida, en la que debe elaborarse un Plan Especial en desarrollo del Plan General.

DECLARACIÓN PARA HACER CONSTAR QUE
documento es copia de la información
por el Plan de
JUL 2012
EL SECRETARIO GENERAL

Capítulo II. Ordenanza Industrial. Polígono Manuela Fernández.

Artículo 5. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el ámbito del "Polígono Industrial Manuela Fernández", delimitado en los planos del presente Plan Especial de Reforma Interior.
La tipología edificatoria incluye naves adosadas, con pasos transversales y longitudinales. El uso es el de industria en general y actividad comercial ligada a ésta.

Artículo 6. Condiciones de uso

Se mantendrán los usos existentes actualmente, con las siguientes condiciones:

6.1. Uso característico: Industrial.

6.2. Usos pormenorizados permitidos:

- a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
- Industrial, tipo A industria en general (todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o, una superficie de actividad mayor de 250 m², ^{5,518} localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial).
 - Comercial, tipo B (locales comerciales de tamaño inferior a los 2.000 m² construidos, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja) y tipo C, Grandes centros comerciales, de superficie construida superior a 2.000 m²c, constituidos por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.
 - Hostelería, tipo B (establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento).
 - Servicios del automóvil, tipo A (garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rásante, parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados).
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Equipamientos.
 - Dotacional.
- b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:
- Comercial tipo C (Grandes Centros comerciales, con superficie superior a 2.000 m² construidos).
- c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):
- Hostelería, tipo A (locales de ocio en plantas baja e inferior a la baja, de tamaño no superior a los 250 m², en edificio compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja).
 - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
 - Oficinas, tipo A (oficinas de cualquier tipo, compartiendo edificio con otros usos), con un máximo del 50% de la superficie construida total.

6.3. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 7. Condiciones de edificabilidad

- 7.1. Alineaciones y retranqueos de la edificación: Las alineaciones son las existentes y las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan Especial. Las edificaciones podrán mantener las alineaciones existentes. Para el caso de nueva edificación o sustitución, el retranqueo a todos los linderos será de 3 metros como mínimo. Deberán mantenerse los callejones transversales y longitudinales existentes, tal y como se delimita en los planos de ordenación.
- 7.2. Coefficiente de edificabilidad
El resultante de la edificación existente aplicado sobre la parcelación actual. En el caso de nueva edificación o sustitución, el coeficiente máximo de edificabilidad por parcela será el establecido en el cuadro incluido en el apartado 7. CONDICIONES DE LAS PARCELAS del presente documento.
- 7.3. Condiciones de volumen:
Todas las condiciones son las existentes actualmente, en caso de conservarse la edificación actual. En el caso de nueva edificación o sustitución se aplicarán las siguientes condiciones:
- a) Altura máxima:
2 plantas (Baja+1).
La altura máxima de cornisa será de 9,00 m.
La altura máxima de cumbrera será de 12,00 m.
Se podrán superar las alturas máximas cuando se justifique debido a las necesidades de las instalaciones ligadas a los procesos productivos.
- b) Ocupación máxima en planta: La existente actualmente y como máximo el 75% de la superficie de parcela neta para nuevas edificaciones, que deberán dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior de 3 metros.
- 7.4. Tamaño de parcela
Se podrá mantener la parcelación existente.
- 7.5. Alteración de las condiciones sobre parcela
Si se realizaran nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 500 m² y máxima de 1.500 m².
Se podrán establecer usos de Equipamientos en el ámbito, en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le compete si es el caso, siendo el tamaño mínimo de parcela de 500 m² y el máximo de 1.500 m².
- 7.6. Alteración de las condiciones de edificación y uso
- a) Cualquier alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para el área deberá cumplir lo establecido en la presente Ordenanza Industrial, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o

parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas.

- b) En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento de la superficie edificable de los usos previstos, o modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización, debiéndose cumplir todas las condiciones generales de estas Normas y las particulares de la tipología escogida.
- c) Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8. Condiciones particulares

a) Cerramientos

Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1,00 m en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

b) Plazas de aparcamiento

De acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 36.6 c), por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

Capítulo III. Normativa sectorial.

Artículo 9. Instalaciones de protección contra incendios

Se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo de 2006, B.O.E. del 28 de marzo de 2006 (Texto Refundido de Abril de 2009), en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales, Real Decreto 2267/2004, de 3 Diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, B.O.E.: 17 de diciembre de 2004, corrección de errores de 5 de marzo de 2005, modificado por el Art 10º de la modificación de diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial, para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, (Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, B.O.E. del 22 de mayo de 2010), y en la normativa estatal y autonómica vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

Artículo 10. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

A partir de la situación de suelo urbano consolidado, se procurará adaptar las condiciones de accesibilidad, como se define en el plano de viario adjunto, y en el momento en que en el polígono haya un plan de remodelación o de pavimentación, se ampliarán las aceras. Así mismo, se tratará de eliminar las barreras arquitectónicas para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 8/1993 de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su modificación mediante el decreto 138/1998 de 23 de julio, y a la normativa vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

Artículo 11. Contaminación acústica

Se estará a lo establecido en la ordenanza municipal de Protección Ambiental, y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y a la normativa estatal y autonómica vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

1. El ámbito del presente Plan Especial se encuentra dentro del Tipo de área acústica denominada "sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial", cuyos límites de Índice de ruido son de 75 Ld (diurno) y 65 Ln (nocturno).
2. Sin perjuicio de la necesidad de otro tipo de licencias de instalación o funcionamiento, en la tramitación de solicitudes de autorización para la instalación, modificación, ampliación o traslado de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido y vibraciones, será preceptiva la presentación de un informe de evaluación de la incidencia acústica sobre el medio ambiente. Este informe formará parte de la documentación necesaria para solicitar la licencia de apertura de la actividad.

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de modificación del Plan Especial de

10 JUL 2012

Parla, a

04 Sep 2012

EL SECRETARIO GENERAL.

**NORMAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DEL POLÍGONO MANUELA FERNÁNDEZ.**

Artículo 12. Evaluación ambiental.

No será de aplicación la LEY 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, al encontrarse el presente documento de Plan Especial en tramitación a la entrada en vigor de la citada Ley, de acuerdo a lo establecido en su Disposición transitoria Primera.

Madrid, enero de 2012

Por el equipo redactor URBAM SL

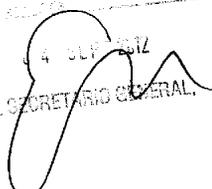


Fdo.: José María Rubio

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente
documento es aprobado al haber sido debidamente
por el Pleno de la Junta de Urbanismo el día 4 JUL 2012

Para, a

4 JUL 2012
EL SECRETARIO GENERAL



12. INFRAESTRUCTURAS.

El sector se encuentra ya urbanizado; las distintas infraestructuras existentes se resumen a continuación, junto con las actuaciones a realizar, que se recogerán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Viaro y acceso: el sector dispone de una red formada por dos calles paralelas que se conectan formando un anillo perimetral, con calles de doble sentido de circulación, el acceso se realiza actualmente desde la M-408. Para la ordenación de los accesos a la carretera actual, se ha redactado el Proyecto de Construcción de vías de servicio de la M-408, fases I y II, en el que se prevé la modificación del acceso actual, de acuerdo con los criterios establecidos por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Abastecimiento: actualmente se abastece por medio de pozos y un bombeo en la parte sur-este del ámbito. Tras reuniones con el Canal de Isabel II, se procederá a la renovar y construcción de una nueva red con dos conexiones a la red general de Parla, mediante un anillo de 150 mm de fundición dúctil, que se definirá en el Proyecto de Urbanización.

Saneamiento: el actual sistema unitario de saneamiento del ámbito conecta con el colector que entronca con el de la Cuenca Norte de Parla.

Energía eléctrica: la red actual en baja tensión, discurre por fachada, partiendo desde el centro de transformación ubicado en la calle Montilla, con una máquina de 630 KVA (posee capacidad para 2 transformadores); el centro se alimenta a través de una canalización subterránea desde un entronque aéreo-subterráneo de la línea aérea de 20kV que discurre paralela a la M-408. Tras conversaciones con los suministradores y dado que el servicio se presta con normalidad, no se establece la necesidad de modificar la infraestructura existente.

Gas: no se presta ningún servicio de gas canalizado en el sector

Alumbrado Público: se realiza mediante luminarias colocadas en las fachadas y conectadas al centro de mando situado cerca del centro de transformación mediante tendido eléctrico de baja tensión que discurre por las fachadas; se prevé el mantenimiento de la red actual.

Telecomunicaciones: actualmente la red discurre por fachada; dicha instalación es insuficiente para dar soporte a las nuevas formas de comunicación ya que el operador presta un servicio de telecomunicaciones básico. Si bien, como el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá buscar en última instancia establecer los servicios infraestructurales que necesitan completarse para adecuarse a la normativa actual de las compañías que prestan servicios, así como de la administración autonómica y estatal. Dado que actualmente se presta servicio con normalidad, no se presenta la necesidad de modificar la infraestructura existente.

INFORMACIÓN: Para hacer constar que el presente documento es copia del original del expediente de urbanización de Parla. 10 JUL 2012
EL SECRETARIO GENERAL

13. ESTUDIO ECONÓMICO.

A continuación se realiza una estimación económica de las actuaciones, que deberá entenderse indicativa, siendo los proyectos de Compensación y de Urbanización los que desarrollen, fijen y justifiquen con el máximo grado de detalle lo que el Plan Especial estima.

13.1. Urbanización.

URBANIZACIÓN		
1	ABASTECIMIENTO	55.227,36 €
1.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5.203,44 €
1.2	CONDUCCIONES	20.241,33 €
1.3	ELEMENTOS Y ACCESORIOS	6.345,92 €
1.4	ACOMETIDAS E HIDRANTES	15.453,77 €
1.5	REPOSICIÓN DE CALZADA	7.982,90 €
2	SEGURIDAD Y SALUD	1.000,00 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		56.227,36 €

13.2. Honorarios profesionales.

HONORARIOS PROFESIONALES		
1	REDACCIÓN PROYECTO COMPENSACIÓN	6.500,00 €
2	REDACCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS	7.500,00 €
TOTAL HONORARIOS		14.000,00 €

13.3. Convenio para la construcción del "Proyecto de vías de servicio y cambio de sentido en la M-408 Parla Norte".

En el documento de Convenio para la construcción del "Proyecto de vías de servicio y cambio de sentido en la M-408 parla norte", aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Parla con fecha 26 de marzo de 2010, y en la adenda al mismo, de fecha 6 de julio de 2010, se establece una participación de la Junta de Compensación de la UE-29 "Manuela Fernández" en dicho proyecto estimada en la cantidad de 183.075,39 €.

14. PLAN DE ETAPAS.

Debido a las características de las actuaciones propuestas, se considera conveniente el desarrollo de las mismas en una única etapa.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanismo de Parla, a Madrid, enero de 2012

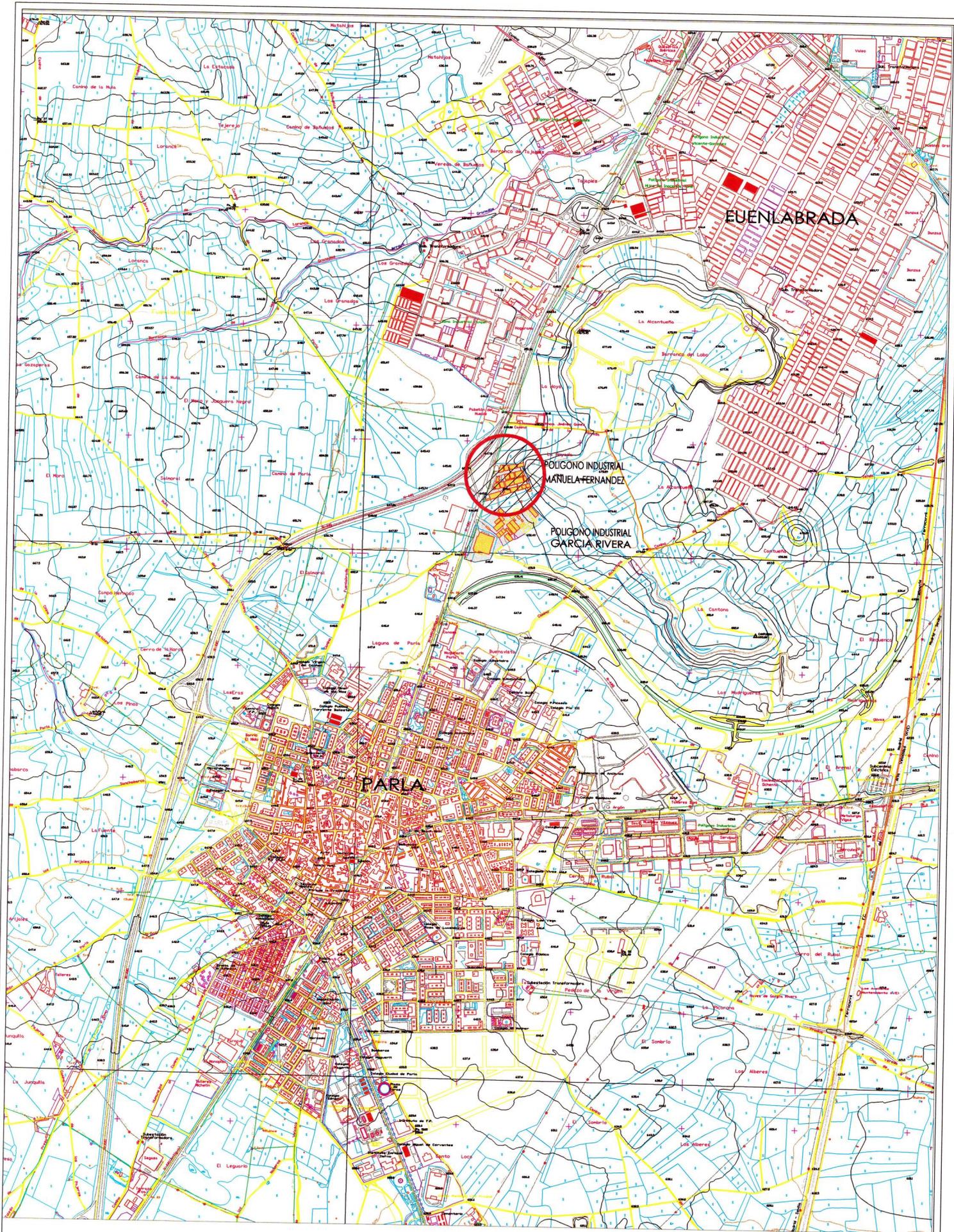
SECRETARIO GENERAL.

Por el equipo redactor URBAM SL

Por la Junta de Compensación de la UE29

Fdo.: José María Rubio

Fdo.: Antonio Calvo



OBLIGACION: Para la aprobación definitiva de este documento comparecerá en la Junta de Compensación por el Plano en sesión celebrada el día 10 JULIO 2012

Parla, a 04 JUN 2012
 EL SECRETARIO GENERAL.

PERI
 aprobación definitiva

Junta de Compensación UE 29 **urbAm**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLIGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNANDEZ
PARLA (MADRID)

ESTADO ACTUAL
 PLANO 1 - E1/10000
 SITUACION

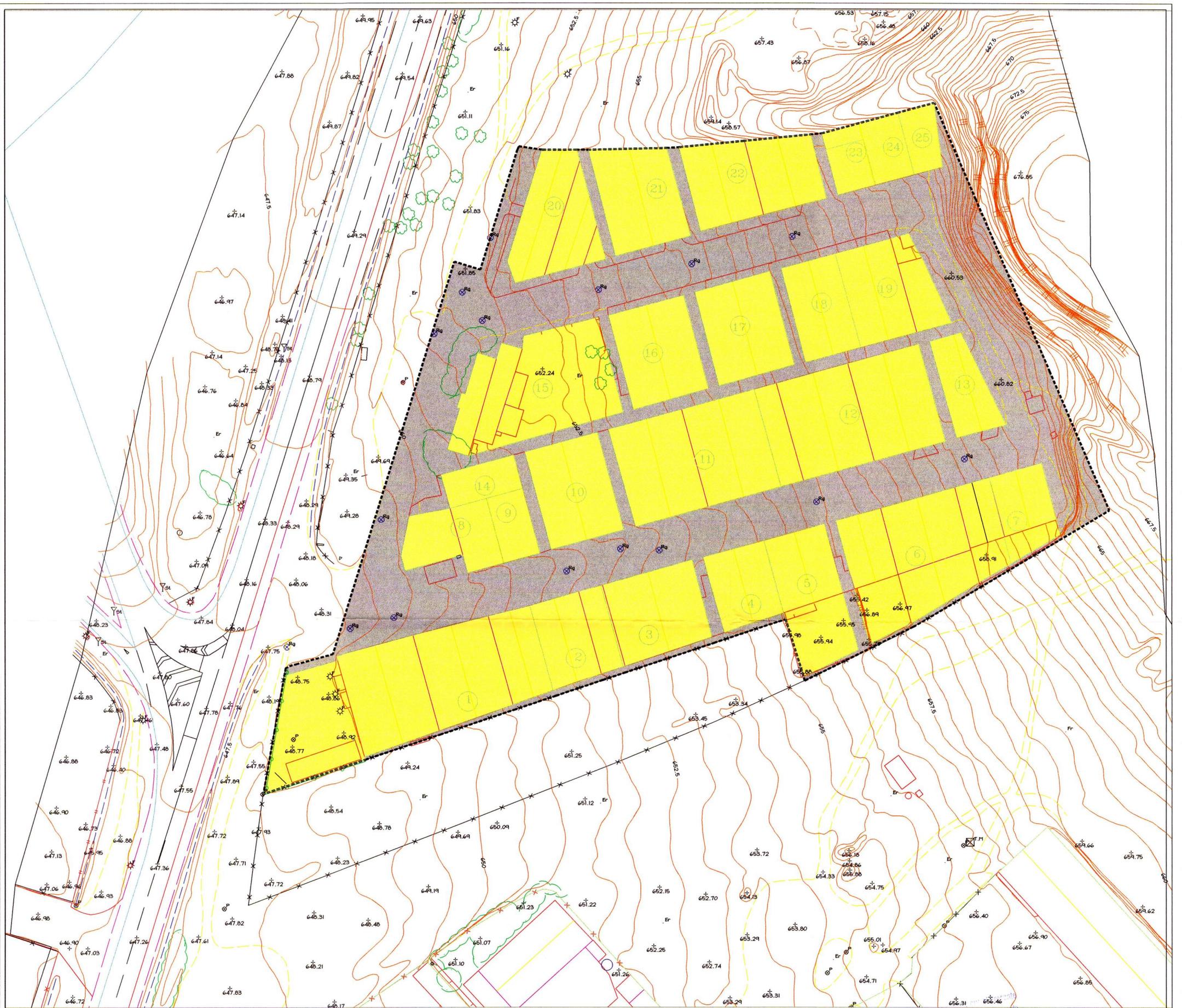
ENERO 2012



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado del expediente por el Pleno en sesión de 10 JUL 2012
 Parí, a 04 SEP 2012
 EL SECRETARIO GENERAL

..... AMBITO DEL PERI

PERI aprobación definitiva PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNANDEZ PARÍ (MADRID)	Junta de Compensación UE 29	
	ESTADO ACTUAL PLANO 2 - E1/500 AMBITO	
	ENERO 2012	



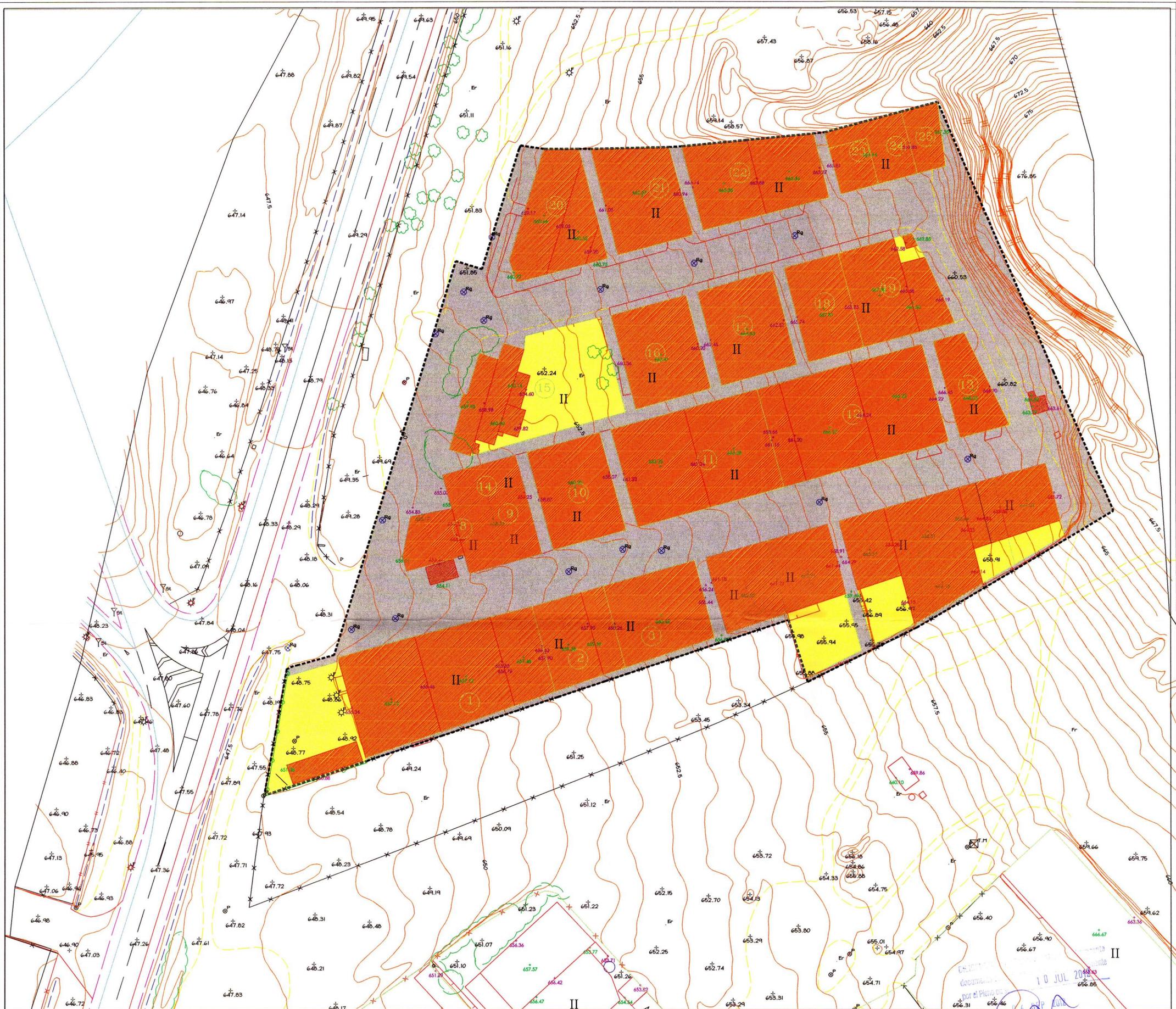
EMISIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO COMO PLAN DE REFORMA INTERIOR
 POR EL PLENO EN SESIÓN DEL 10 JUL 2012
 Parla, a 04 SEPT 2012
 EL SECRETARIO GENERAL, 4

..... AMBITO DEL PERI
 PARCELAS

PERI
 aprobación definitiva
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 POLIGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNANDEZ
 PARLA (MADRID)

Junta de
 Compensación
 UE 29
 ESTADO ACTUAL
 PLANO 3 - E1/500
 PARCELAS

ENERO 2012



10 JUL 2012
 Para, a
 EL SECRETARIO GENERAL.

4	NUMERO DE PARCELA	AMBITO DEL PERI
I	NUMERO DE PLANTAS	■	EDIFICACIONES
655.45	ALTURA DE CORNISA	■	PARCELAS
657.12	ALTURA DE CUMBREIRA		

PERI
 aprobación definitiva

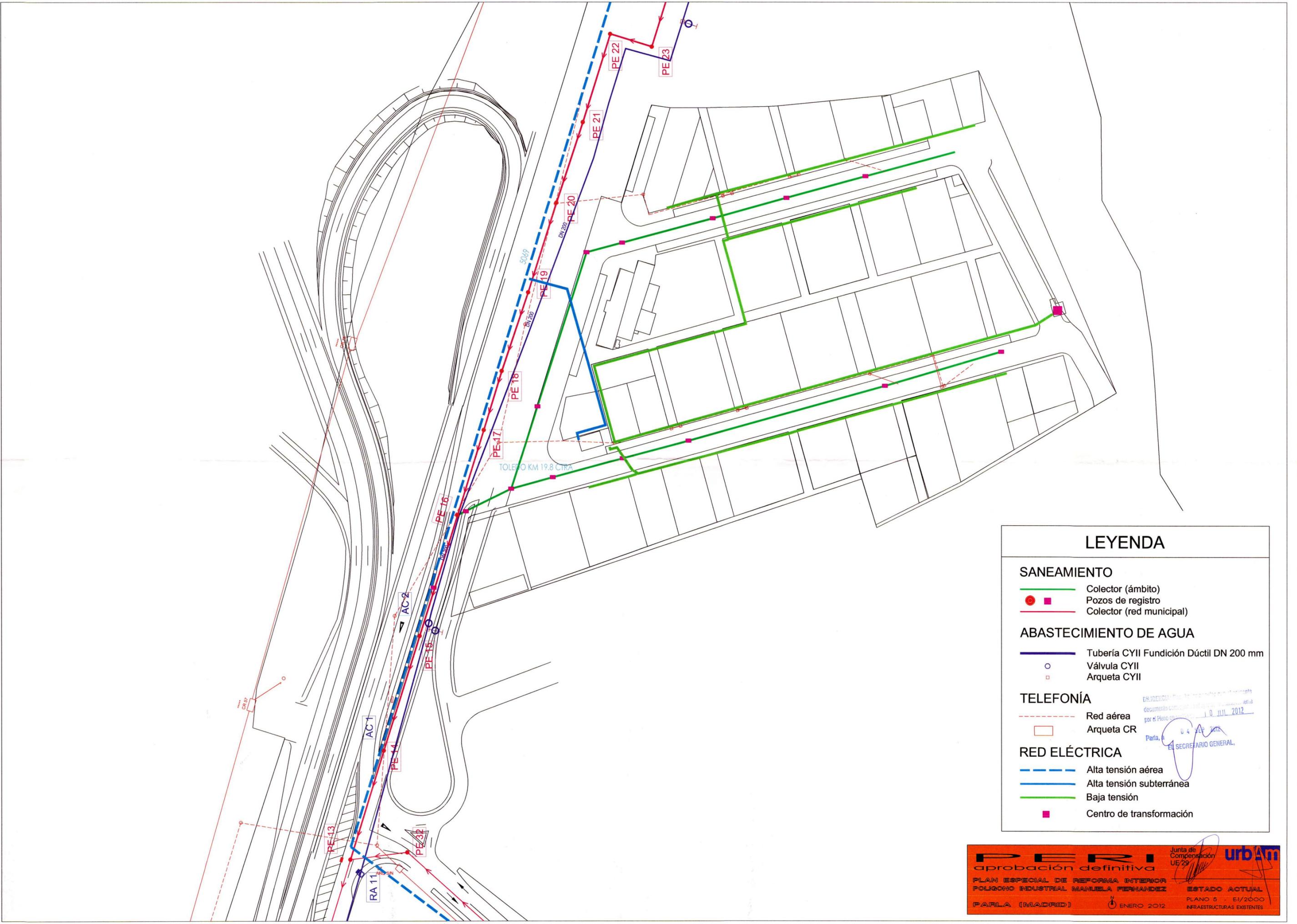
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 POLIGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNANDEZ
 PARLA (MADRID)

ENERO 2012

Junta de
 Compensación
 UE 29

urbAm

ESTADO ACTUAL
 PLANO 4 - E1/500
 EDIFICACIONES



LEYENDA

- SANEAMIENTO**
- Colector (ámbito)
 - ■ Pozos de registro
 - Colector (red municipal)
- ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- Tubería CYII Fundición Dúctil DN 200 mm
 - Válvula CYII
 - Arqueta CYII
- TELEFONÍA**
- - - Red aérea
 - Arqueta CR
- RED ELÉCTRICA**
- - - Alta tensión aérea
 - Alta tensión subterránea
 - Baja tensión
 - Centro de transformación

DE LEGISLACIÓN: Plan de saneamiento y abastecimiento de agua potable para el Polígono Industrial Manuela Fernández por el Pleno en sesión de 1.0 JULIO 2012
 Parla, a 04 FEB 2012
 EL SECRETARIO GENERAL

PERI aprobación definitiva Junta de Compensación UE/29 **urban**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNANDEZ ESTADO ACTUAL

PARLA (MADRID) ENERO 2012 PLANO 5 - E1/2000 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES



LEYENDA

- ÁMBITO DEL PERI
- ③ NÚMERO DE PARCELA
- II NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
- ALINEACIÓN
- LÍMITE DE PARCELA
- PARCELA
- Superficie prevista para expropiación (vías de servicio M 408)

10 JUL 2012
 EL SECRETARIO GENERAL

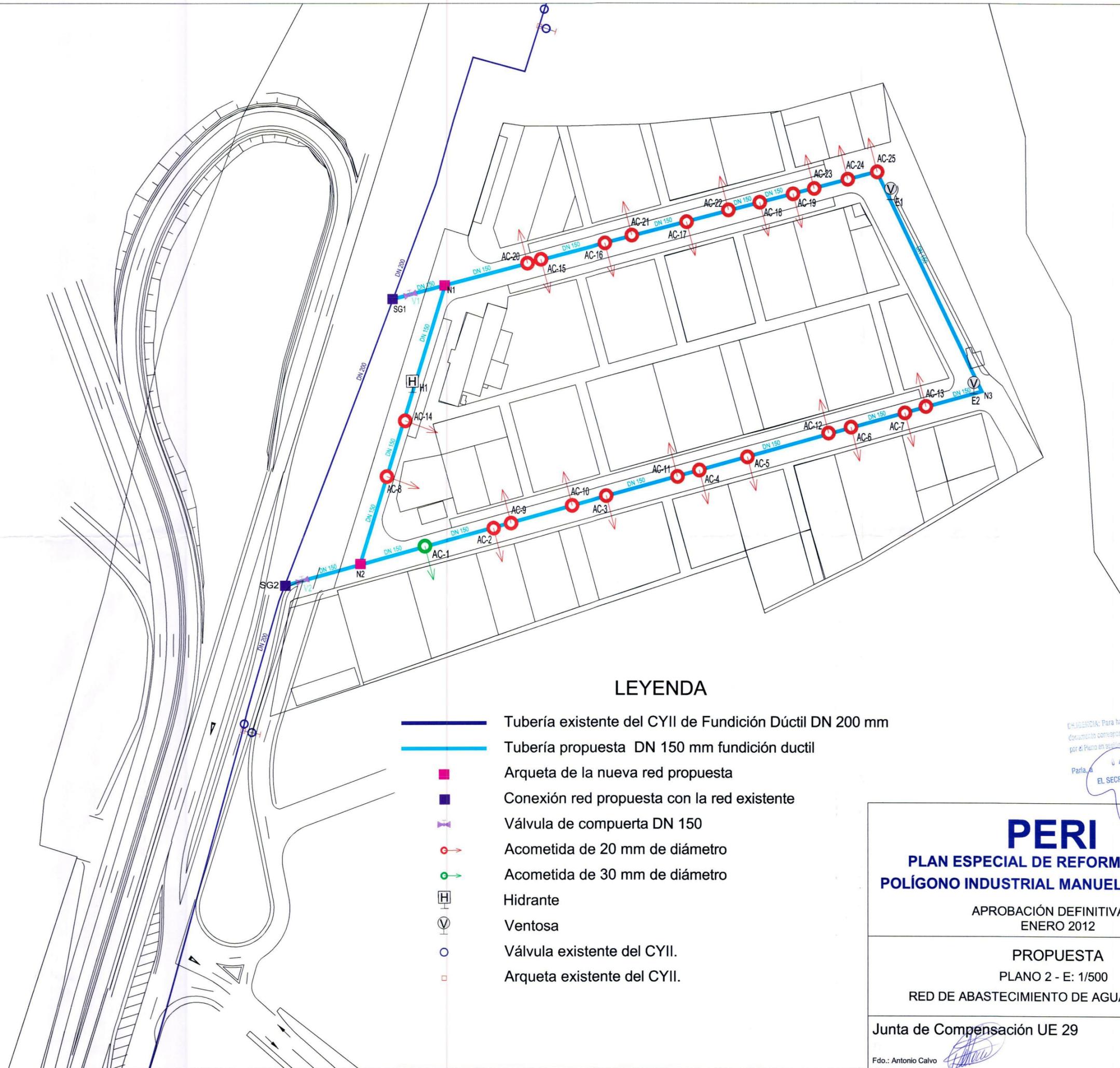
PERI
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ

APROBACIÓN DEFINITIVA
 ENERO 2012

PROPUESTA
 PLANO 1- ORDENACIÓN - E: 1/500

Junta de Compensación UE 29 urbAm s.l.

Fdo.: Antonio Calvo Fdo.: José María Rubio



LEYENDA

-  Tubería existente del CYII de Fundición Dúctil DN 200 mm
-  Tubería propuesta DN 150 mm fundición dúctil
-  Arqueta de la nueva red propuesta
-  Conexión red propuesta con la red existente
-  Válvula de compuerta DN 150
-  Acometida de 20 mm de diámetro
-  Acometida de 30 mm de diámetro
-  Hidrante
-  Ventosa
-  Válvula existente del CYII.
-  Arqueta existente del CYII.

URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 1.º JUL. 2012
 Paria, a 04 SEP 2012
 EL SECRETARIO GENERAL.

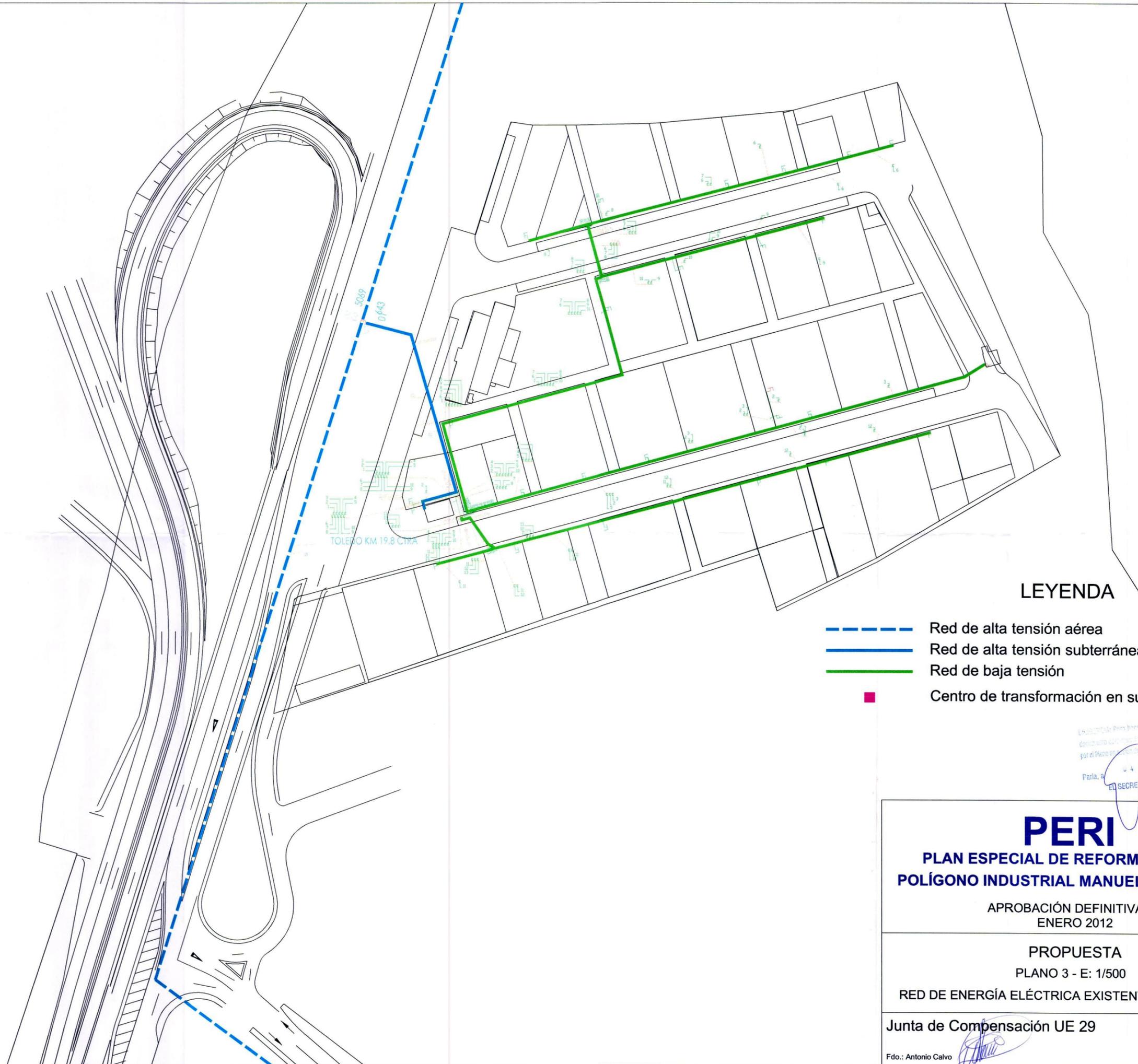
PERI
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ

APROBACIÓN DEFINITIVA
 ENERO 2012

PROPUESTA
 PLANO 2 - E: 1/500
 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES

Junta de Compensación UE 29 urbAm s.l.

Fdo.: Antonio Calvo Fdo.: José María Rubio



LEYENDA

- Red de alta tensión aérea
- Red de alta tensión subterránea
- Red de baja tensión
- Centro de transformación en superficie

El Sr. Secretario General para hacer constar que el presente documento es correcto en su contenido y que ha sido aprobado por el Pleno de la Junta de Compensación UE 29, el día 10 de Julio de 2012.
 Parla, a 10 de Julio de 2012
 EL SECRETARIO GENERAL.

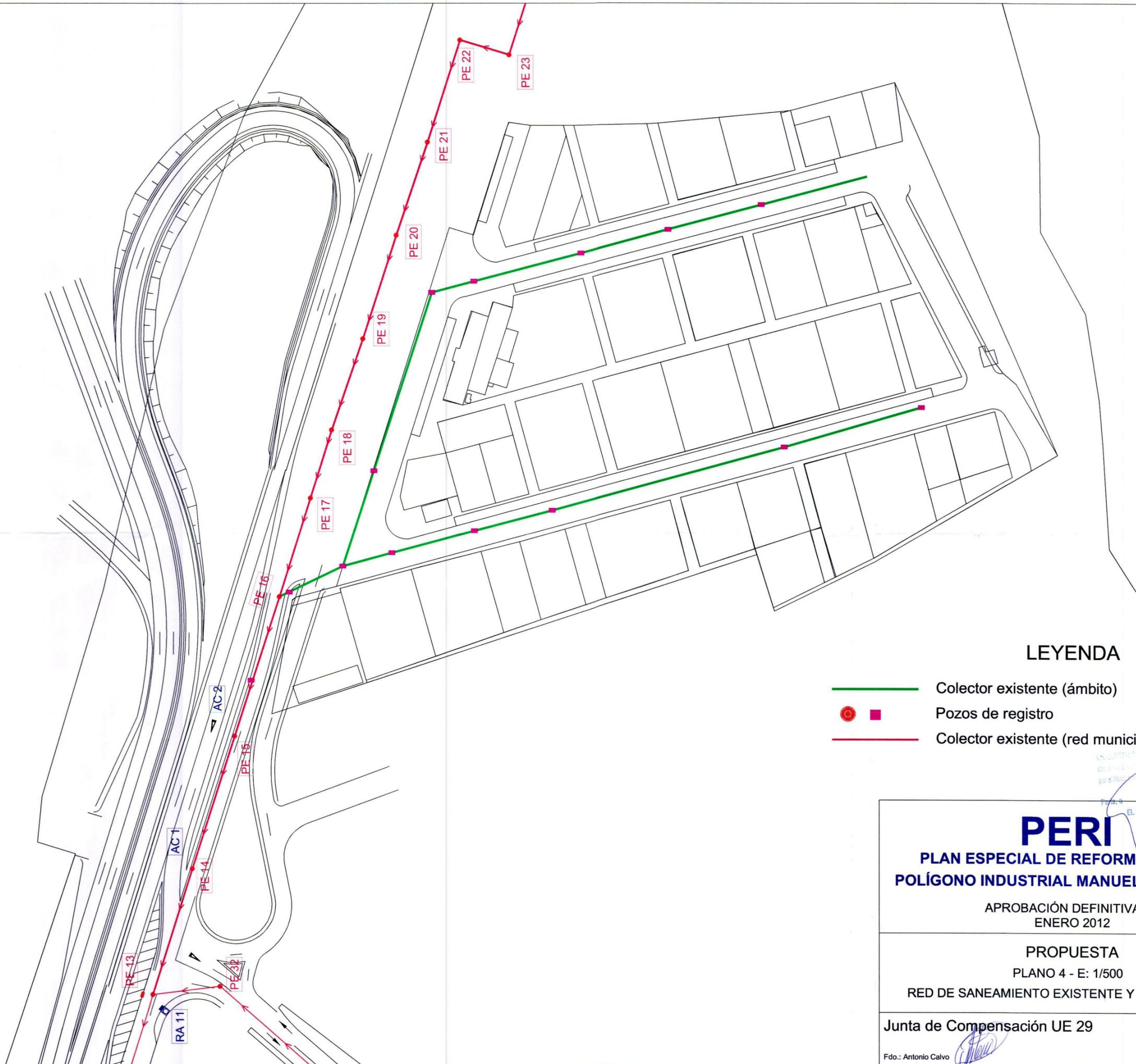
PERI
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ

APROBACIÓN DEFINITIVA
 ENERO 2012

PROPUESTA
 PLANO 3 - E: 1/500
 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE Y PROPUESTA

Junta de Compensación UE 29 **urbAm s.l.**

Fdo.: Antonio Calvo Fdo.: José María Rubio



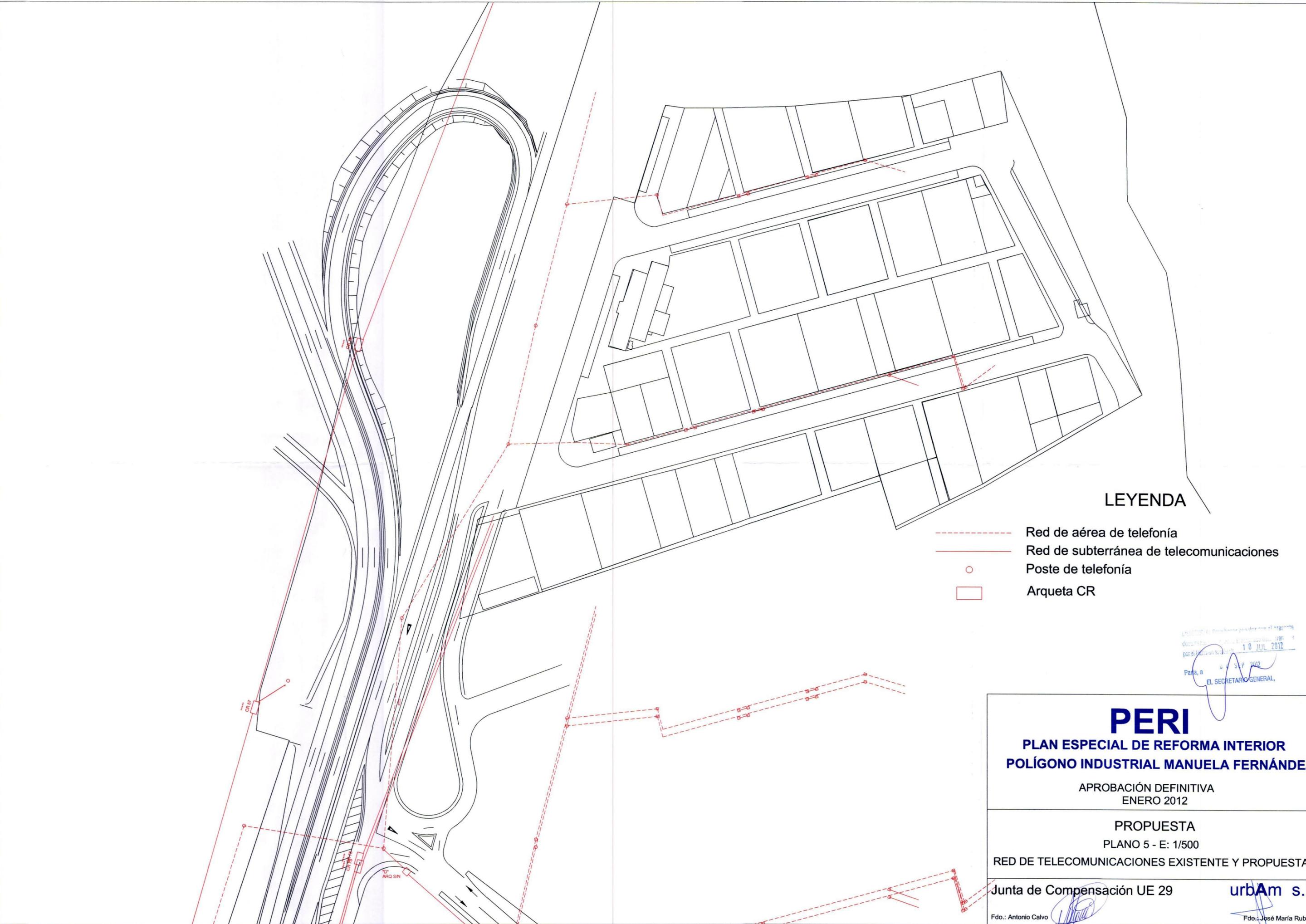
LEYENDA

- Colector existente (ámbito)
- ■ Pozos de registro
- Colector existente (red municipal)

1.0 JUL 2012
EL SECRETARIO GENERAL

PERI
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ
 APROBACIÓN DEFINITIVA
 ENERO 2012
 PROPUESTA
 PLANO 4 - E: 1/500
 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE Y PROPUESTA

Junta de Compensación UE 29 urbAm s.l.
Fdo.: Antonio Calvo Fdo.: José María Rubio



LEYENDA

- Red de aérea de telefonía
- Red de subterránea de telecomunicaciones
- Poste de telefonía
- Arqueta CR

Este documento es propiedad de la empresa
 que lo elaboró y no debe ser copiado,
 distribuido o publicado sin el consentimiento
 por escrito de la empresa. 10 JUL 2012
 Para, a
 EL SECRETARIO GENERAL.

PERI
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ
 APROBACIÓN DEFINITIVA
 ENERO 2012
 PROPUESTA
 PLANO 5 - E: 1/500
 RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE Y PROPUESTA

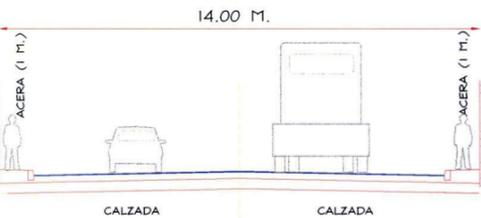
Junta de Compensación UE 29

Fdo.: Antonio Calvo 

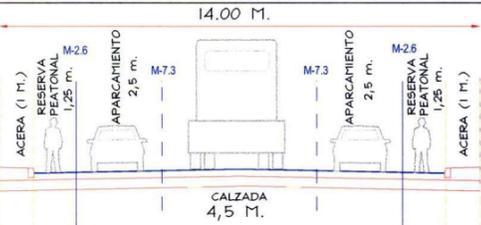
urbAm s.l.
 Fdo.: José María Rubio 

SECCION CALLE MORILES

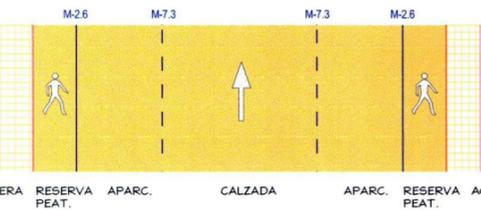
ESTADO ACTUAL



PROPUESTA

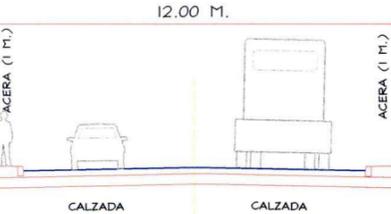


distancia entre las fachadas y marca viaria M-2.6 (limite del trafico rodado) de ancho variable, pero mayor de 2,25 m. en todos los casos

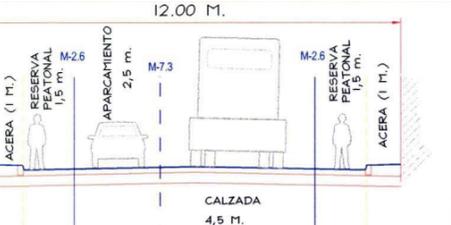


SECCION CALLE MONTILLA

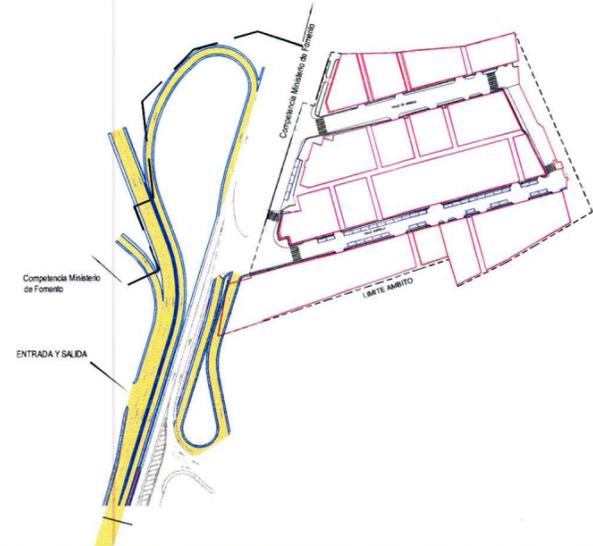
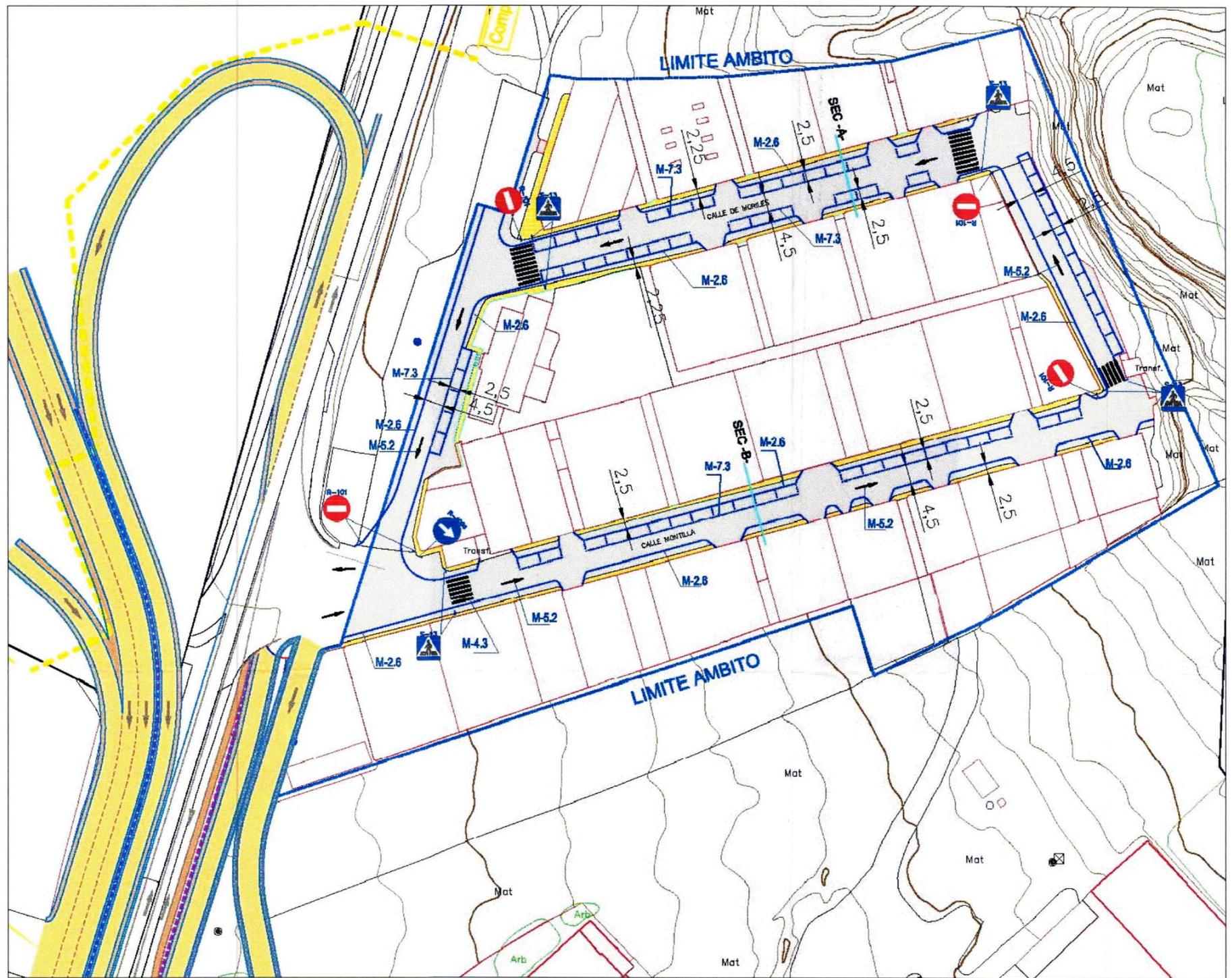
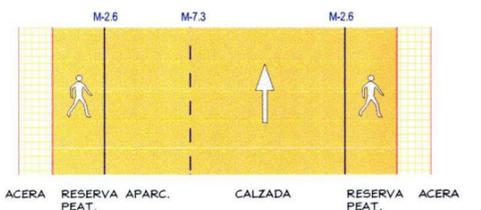
ESTADO ACTUAL



PROPUESTA



distancia entre las fachadas y marca viaria M-2.6 (limite del trafico rodado) de ancho variable, pero mayor de 2,5 m. en todos los casos



RESOLUCION: ... del presente documento el 10 JUL 2012
SECRETARIO GENERAL

PERI

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO INDUSTRIAL MANUELA FERNÁNDEZ

**APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO 2012**

**PROPUESTA
PLANO 6
ACCESOS Y VIARIO INTERNO**

Junta de Compensación UE 29
 urbAm s.l.

Fdo.: Antonio Calvo
 Fdo.: José María Rubio