Plan General de Ordenación Urbana

Parla

1997

Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid

INSTRUCCIONES

1) La solicitud se cumplimentará a máquina o con letras mayúsculas En caso de que sea imprescindible ampliar la información solicitada, ésta se adjuntará en hoja aparte a este impreso

2) Presentación En el Registro de la Consejería u Organismo al que pertenezca el puesto o en el Registro General de la Comunidad de Madrid, desde donde se dará traslado del expediente al Organo decisorio Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto sobre la materia en la Ley de Procedimiento Administrativo

(03/39 177/97)

Consejería de Hacienda

2005 *CORRECCION de errores tipográfica a la Resolución de 26 de agosto de 1997, por la que se convocaban puestos de trabajo mediante el sistema de libre designación en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes*

Observado error tipográfico en la citada Resolución, publicada en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 211 de 5 de septiembre de 1997, se procede a su corrección

En el apartado "Adjudicatario ", donde dice "Apellidos y Nombre Sanchez-Cabezuelo Maldonado, Jesús", debe decir ' Apellidos y Nombre Sanchez-Cabezudo Maldonado, Jesus"

(03/39 168/97)

Consejería de Hacienda

2006 *RESOLUCION de 14 de octubre de 1997, del Director General de la Funcion Publica, por la que se adjudica, en turno libre, el puesto funcional de seleccion objetiva "Jefe de Area Técnico-Asistencial R PP MM > 250 Residentes (R PP MM de la Carretera de Colmenar)" (N º P T 24 504) y se declara desierto, en turno libre, el puesto funcional de libre designación "Jefe de Area Técnico-Asistencial R PP MM > 250 Residentes (R PP MM de Villaviciosa de Odon)" (N º P T 15 845), adscritos al Servicio Regional de Bienestar Social, convocados por Resolución 12307/1994, de 23 de septiembre (BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 5 de octubre)*

Vista la propuesta del Tribunal de Selección, para proveer en turno libre los puestos funcionales de selección objetiva "Jefe de Area Tecnico-Asistencial R.PP.MM > 250 Residentes (R PP MM de Villaviciosa de Odón)" (N º P T 15 845) y "Jefe de Area Técnico-Asistencial R PP MM > 250 Residentes (R PP MM de la Carretera de Colmenar)" (N º P T 24 504), adscritos al Servicio Regional de Bienestar Social, de acuerdo con lo establecido en la Base 8 1 de la Resolución 12307/1994, de 23 de septiembre (BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 5 de octubre), del Gerente del citado Organismo, por la que se convocaban pruebas selectivas para proveer en turno libre los citados puestos funcionales,

DISPONGO

Primero

Adjudicar, en turno libre, el puesto funcional de selección objetiva "Jefe de Area Técnico-Asistencial R PP MM > 250 Residentes (R PP MM de la Carretera de Colmenar)" (N.º P T 24.504), a don Paulino Arbesu García (D N I número 50 410 320)

Segundo

La presente Resolución tendrá efectos desde el 1 de noviembre de 1997, debiéndose con esa fecha producir la incorporación del seleccionado al puesto de trabajo previa formalización del correspondiente contrato de trabajo procediéndose, en su caso, al cese del trabajador adscrito con carácter provisional al mismo

Tercero

A los efectos de dar cumplimiento a la presente Resolución, el interesado debera personarse en el Organismo de destino antes del día 29 de octubre de 1997, con el objeto de realizar la correspondiente Declaración de Actividades en el Sector Público, de acuerdo con el artículo 13 del Real Decreto 598/1985, de 20 de abril, y suscribir el correspondiente contrato de trabajo en el que se hará constar expresamente que el desempeño del puesto funcional queda sometido al régimen jurídico previsto en los artículos 18 y 39 del vigente Convenio Colectivo

Cuarto

Declarar desierto, en turno libre, el puesto funcional de selección objetiva "Jefe de Area Técnico-Asistencial R PP MM > 250 Residentes (R PP MM de Villaviciosa de Odón)" (N º P T 15 845)

Madrid, a 14 de octubre de 1997 —El Director General de la Función Pública, Luis Gimeno Valledor

(03/39 175/97)

C) Otras Disposiciones

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

2007 *ORDEN de 21 de agosto de 1997, de la Consejeria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace publico acuerdo relativo a la Revisión del Plan General de Ordenacion Urbana del término municipal de Parla y Catálogo Complementario de Bienes a Proteger*

En la sesión celebrada el día 31 de julio de 1997, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se ha adoptado Acuerdo del siguiente tenor

«Con fecha 2 de julio de 1997, por el Ayuntamiento de Parla se remite a esta Comunidad de Madrid el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de dicho término municipal a los efectos de su aprobación definitiva

La documentación remitida por dicho Ayuntamiento consta de los siguientes documentos específicos

a) Memoria y estudios complementarios
b) Planos de información

c) Planos de Ordenación Urbanística del Territorio.
d) Normas Urbanísticas
e) Programa de Actuación
f) Estudio Económico y Financiero.

Dicha documentación cumple con lo dispuesto en los artículos 38 a 42 del Reglamento de Planeamiento

En las actuaciones administrativas seguidas se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 123 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, encontrándose completo el expediente en cuanto a la tramitación administrativa se refiere

Asimismo, se ha evacuado informe por los siguientes Organismos:

— Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
— Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
— Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
— Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo
— Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional

De otra parte, y a los efectos previstos en el artículo 47.1 b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el presente expediente ha sido informado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 29 de julio de 1997

Analizado pormenorizadamente el contenido de la citada documentación técnica aportada por el Ayuntamiento de Parla, a la vista de los informes antes relacionados obrantes en el expediente y con base en lo informado en la Comisión de Urbanismo de Madrid, se considera que a excepción de los ámbitos que se relacionan en el apartado Segundo de la parte dispositiva del presente Acuerdo, resulta procedente la aprobación definitiva de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla con las determinaciones a que se hace referencia en el apartado Primero de la parte dispositiva y que expresamente se detallan en el citado informe evacuado por la Comisión de Urbanismo de Madrid

Respecto a los ámbitos y determinaciones relacionados con el apartado Segundo de la parte dispositiva se estima pertinente el aplazamiento de su aprobación definitiva por los motivos que detalladamente se señalan en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional y demás informes obrantes en el expediente, en los que se fundamenta el evacuado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, procediendo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 C) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, la devolución del expediente al Ayuntamiento de Parla al objeto de que por el mismo se introduzcan las rectificaciones oportunas

En su virtud, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y conforme a lo establecido en el artículo 47.1 b), en relación con el 48 C) de la citada Ley 9/1995, de 28 de marzo, el Consejo de Gobierno

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente, a excepción de los ámbitos que se relacionan en el apartado Segundo de este Acuerdo, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Parla, con las siguientes determinaciones

— Se incorporan las determinaciones propuestas y en fase de tramitación ante la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en las Modificaciones Puntuales que eran objeto de los expedientes administrativos que se siguen en los ámbitos del Plan Parcial I del PAU B y del Plan Parcial II del PAU B "Cantoloco-Pedazo de la Virgen", por cuanto han sido recogidas por la presente Revisión del Plan General.
— Deberán incorporarse las determinaciones vinculantes y correcciones legales señaladas en los informes de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo y en el de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional
— Asimismo, deberán incorporarse las determinaciones vinculantes y correcciones legales que, en su caso, se señalen en el informe a emitir en el plazo de diez días por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura

Segundo

Aplazar la aprobación definitiva de la Revisión de referencia en los siguientes ámbitos y determinaciones, por los motivos que a continuación se indican

A) Por deficiencias de legalidad:

a) Deberá de conformidad con lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 9/1995 en relación con los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, identificarse expresamente las determinaciones propias de Plan General y determinaciones propias de planeamiento de desarrollo, con carácter previo a cualquier modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.
b) Deberán adaptarse las Normas Urbanísticas en los Títulos I a V inclusive, a la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid
c) Deberá rectificarse la definición del aprovechamiento susceptible de apropiación en el suelo urbanizable programado y suelo urbano a ejecutar mediante unidades de ejecución, al ser de aplicación el artículo 8 de la Ley de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con fecha 18 de julio de 1997
d) En los Planos de Ordenación del Suelo Urbano, deberán definirse con carácter pormenorizado la asignación de usos, y su emplazamiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento
e) Los ámbitos denominados UE número 32 "Polígono Industrial García Rivera", UE número 31 "Estación de Servicio-Fuentebella" y UE número 33 "Recuperación Cantueña", por cuanto no cumplen con las determinaciones objetivas para ser clasificados como suelo urbano según dispone el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento
f) El régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable, por cuanto deberá adecuarse a las determinaciones contenidas en el Título VI de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo

B) Por correcciones, modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la ordenación del territorio regional

Adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada por el Ayuntamiento de Parla, al dimensionamiento especificado en el documento de bases del Plan Regional, en concreto la reserva de suelo correspondiente al sistema general de comunicaciones con un ancho de 200 metros que conecte el punto kilométrico 23 de la N-401 con la intersección de la M-60 con la M-50 dando continuidad a esta primera

Igualmente se deberán incorporar las reservas de suelo correspondientes al futuro trazado ferroviario, será de 50 metros, así como la posible creación de un área de centralidad al Sur del municipio

C) De acuerdo con los informes evacuados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y por la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional deberá aplazarse, asimismo la aprobación definitiva en los siguientes ámbitos

— Ámbito del Casco Antiguo y del Catálogo de Elementos a Proteger, al objeto de estudiar pormenorizadamente los elementos, ámbitos, determinaciones y ordenanzas afectadas
— Ámbito de suelo clasificado como Urbanizable No Programado definido como PAU-1 "Ladera de la Cantueña"

Tercero

Publicar el presente Acuerdo así como las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Parla en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que el citado Acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que, contra el mismo, podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, de conformidad con lo establecido por el artículo 53 1 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 108 y 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común La interposición del citado recurso requerirá la comunicación previa a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Como Anexo a la presente Orden y a efectos de su publicación, se acompañan las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla

Madrid, a 21 de agosto de 1997

El Consejero de Obras Publicas
Urbanismo y Transportes
LUIS EDUARDO CORTES

TITULO I

Disposiciones generales

Capítulo I

Naturaleza, Ambito y efectos del Plan General

Artículo 1

Naturaleza

El Plan General Municipal de Ordenación de Parla ha sido redactado en desarrollo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo), y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, establece el programa para su desarrollo y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo

Artículo 2

Ambito Territorial

El ambito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del termino municipal de Parla, provincia de Madrid

Artículo 3

Efectos

1 La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

2 El presente Plan deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, planes especiales y parciales vigentes en el momento de su entrada en vigor, con excepción de aquellos casos en que sus determinaciones se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas

Capítulo II

Vigencia y Revisión del Plan General

Artículo 4

Vigencia

El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al dia siguiente de la fecha de publicación íntegra de su normativa

Artículo 5

Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o la clasificación del suelo.

2 La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes

a) Que hayan transcurrido ocho años desde su aprobación definitiva
b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75 por 100 del Suelo Urbanizable
c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente
d) El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión del Plan para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto

3 Asimismo se revisará el Plan Parcial cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales

Artículo 6

Revisión del Programa

1 Independientemente de las previsiones contenidas en el artículo 3 sobre la revisión del Plan General, deberá procederse cada cuatro años a la revisión de su Programa de Actuación

2 La Revisión del Programa de Actuación podrá llevar aparejada la reconsideración de las dimensiones del suelo urbanizable programado, modificando la clasificación de aquellos sectores en los que no se hayan cumplido los plazos previstos para su urbanización y sustituyéndolos, en su caso, por otros correspondientes al suelo no programado que ofrezcan mejores perspectivas o se ajusten mejor a las necesidades del desarrollo municipal en aquel momento

3 La reclasificación de suelo no urbanizable como suelo urbanizable no programado podrá realizarse a través del Programa de Actuación únicamente en los casos previstos en la Ley para la constitución de patrimonios públicos de suelo

Artículo 7

Modificaciones

1 Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios en relación con la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo o imponga la procedencia de revisar el Programa de Actuación

2 No tendrán la consideración de modificacion ni revisión las siguientes alteraciones del Plan

a) Las que se introduzcan en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a Sistemas Generales o espacios libres de cualquier clase,
b) La aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General,

c) Las que se introduzcan en el Catálogo de protecciones como resultado de la elaboración de Planes Especiales

3 Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar

Capítulo III

Documentación e Interpretación del Plan

Artículo 8

Documentación

1. El Plan General se halla compuesto de los siguientes documentos

a) Memoria Justificativa
b) Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento
c) Normativa
d) Programa de Actuación
e) Estudio Económico Financiero

2 Como documento anexo de este Plan se tramita el Catálogo de Edificios Protegidos

Artículo 9

Interpretación

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad de Madrid y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Parla, y se realizará aplicando los siguientes criterios

a) La documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos,
b) En caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos,
c) La Memoria justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo,
d) Las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle,
e) Con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado resulten más favorables para la colectividad,
f) Las discrepancias entre planos y determinaciones del presente Plan Genéral de Ordenación Urbana y los de aquellos Planes Especiales, Parciales y Convenios Urbanísticos vigentes en el momento de su entrada en vigor, que se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas, se resolverán a favor de éstos

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 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 este Plan no darán lugar a indemnización, por constituir la determinacion 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 el artículo 20 de la Ley del Suelo 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, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en los artículos 155 de la Ley del Suelo, 59 y 60 del Reglamento de Gestión Urbanística

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 los artículos 23 a 42 de la Ley del Suelo

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 del artículo 137 de la ley del Suelo 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 viarios, 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 programado o en áreas de suelo sujetas a reforma interior salvo que del Plan General o de los Programas de Actuacion 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 ordenacion en este 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 quince años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas

2 No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de ordenación

Capitulo VI

Régimen General del Suelo

Artículo 15

Clasificacion del Suelo

Los terrenos incluidos en el ámbito del Municipio de Parla han sido clasificados, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del Suelo, como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios

Artículo 16

Suelo Urbano

1 Constituyen Suelo Urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en los Planos escala 1,10.000 de Clasificación de Suelo y los Planos detallados escala 1 1 000 de Ordenación y Gestion, por entender que reúnen los requisitos exigidos en el articulo 10 de la Ley del Suelo

2 Los propietarios de Suelo Urbano podran ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanistica, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la Ley y a este Plan General

3 La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el Título VI de estas Normas Urbanísticas

Artículo 17

Suelo Urbanizable

1 Constituye Suelo Urbanizable el que este Plan ha designado y señalado como tal en el Plano escala 1.10 000 de Clasificación de Suelo Esta clase de suelo se halla dividido en Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación.

2 En el Suelo Urbanizable Programado no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la Ley y este Plan General

3 En Suelo Urbanizable No Programado no podra realizarse actuación urbanistica alguna hasta tanto no se hallan aprobado y ejecutado los correspondientes Programas de Actuación Urbanistica y los consiguientes Planes Parciales

4 La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el Título VII de estas Normas Urbanisticas

Artículo 18

Suelo No Urbanizable

1 Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos señalados en el Plano escala 1 10.000 de Clasificacion de Suelo, por considerarse que deben ser objeto de protección en razón de los valores naturales o productivos que encierran o por no resultar necesarios para satisfacer las necesidades de suelo previstas a medio plazo para el Municipio

2 Dentro del Suelo no Urbanizable se distinguen dos categorías
a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido
b) Suelo No Urbanizable común

3 La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas

TITULO II

Normas de Desarrollo del Plan General

Capitulo I

Generalidades

Artículo 19

Competencias

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

Artículo 20

Plazos y Prioridades

1 La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan 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 determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley del Suelo, 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 Ley del Suelo para estos supuestos

Capitulo II

Instrumentos de Desarrollo

SECCION PRIMERA

Concepto y Enumeración

Artículo 21

Concepto

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

Artículo 22

Enumeracion

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes
a) Programas de Actuación Urbanística, en suelo urbanizable no programado,

b) Planes Parciales, en suelo urbanizable programado,
c) Planes Especiales, en cualquier clase de suelo

SECCION SEGUNDA

Programas de Actuación Urbanística

Artículo 23

Objeto

Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, tratándolos con idéntico nivel de detalle que el utilizado por el Plan General para los suelos programados con el fin de permitir su posterior tratamiento mediante Planes Parciales

Artículo 24

Ambito

Los Programas de Actuación Urbanística tendrán que referirse a unidades urbanísticas integradas capaces de resolver en sí mismas la dotación de servicios y equipamientos necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población y actividades que en ellas se ubiquen

Artículo 25

Contenido y Documentación

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones establecidas por los artículos 82 de la Ley del Suelo y 72 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, reflejadas, como mínimo, en la documentación exigida al efecto en el artículo 72 3 de la Ley y artículo 74 de dicho Reglamento

Previa a la aprobacion definitiva del Programa de Actuación Urbanística, debera incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan

SECCION TERCERA

Planes Parciales

Artículo 26

Objeto

Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al Suelo Urbanizable Programado y los Programas de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado, con arreglo a lo establecido en el artículo 83 de la Ley del Suelo y los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 27

Ambito

Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o mas de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el Título VII de estas Normas Urbanisticas

Artículo 28

Plazos

1 La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo necesariamente dentro del cuatrienio al que hayan sido asignados por el Programa de Actuación de este Plan y con arreglo a las previsiones que en cuanto a plazos o prioridades contenidas en el mismo

2 En defecto de previsiones expresas en cuanto a plazos u orden de prioridades, se entenderá cumplida la exigencia establecida en el párrafo anterior siempre que se produzca la aprobación inicial dentro del cuatrienio señalado

Artículo 29

Contenido

1 El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en el artículo 83 de la Ley del Suelo, el artículo 3 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística y los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento

2 Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en los artículos 105 de la Ley del Suelo y 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 30

Documentación

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en el artículo 83 5 de la Ley del Suelo y los artículo 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1 2 000 e incluirán necesariamente la cartografía oficial.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan

SECCION CUARTA

Planes Especiales

Artículo 31

Objeto

1 En desarrollo directo de este Plan General, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo segun la finalidad que les corresponda La redacción de tales Planes será obligatoria cuando asi lo exija el presente Plan De acuerdo con el artículo 84 2 de la Ley del Suelo, 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 elaboracion 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 publicos 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 este Plan son los enumerados en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento

Artículo 32

Contenido

1 El contenido de los Planes Especiales debera ajustarse a lo dispuesto en este Plan General y en los artículos 85 a 90 de la Ley del Suelo y 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento

2 Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, sera 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 este Plan 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 se 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 los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento 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 presente Plan

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 35

Planes Especiales de Protección

Cuando se trate de Planes especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan

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 presente Plan
b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan
c) Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan
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 o Especiales que desarrollen al Plan General se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo

2 Los Planes Especiales que no desarrollen el contenido de este Plan General se tramitarán con arreglo a lo previsto en el artículo 115 de la Ley del Suelo

Artículo 38

Planes de iniciativa pública

1 Los Planes Parciales o Especiales promovidos en desarrollo de este Plan General por Administraciones urbanísticas o Empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial se tramitarán con arreglo a lo previsto en el artículo 122 de la Ley del Suelo cuando hayan sido declarados de reconocida urgencia

2 Los Planes Parciales de iniciativa pública que deban ejecutarse por el sistema de cooperación, vendrán acompañados del Proyecto de Reparcelación, a efectos de simultanear su tramitación

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 su nombre, apellidos o razón social y direcciones
d) Cuando el promotor o promotores no reunan la propiedad del 60 por 100 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
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 100 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 Parcial

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 este Plan y la legislación aplicable así como la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario lo devolvera sin tramitar, indicando las deficiencias observadas

Artículo 41

Notificaciones

1 Se notificara personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito de los Planes de iniciativa particular tanto la aprobacion inicial 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 Publicas y del Procedimiento Administrativo Comun

TITULO III

Ejecución y Gestión del Plan General

Capitulo I

Instrumentos de Ejecución

SECCION PRIMERA

Estudios de Detalle

Artículo 42

Objeto

1 En desarrollo del contenido de este Plan General, así como de los Planes Parciales o Especiales redactados a su amparo, y en particular en las zonas de suelo urbano para las que así se prevea, se redactaran, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades

a) Establecer alineaciones y rasantes, contemplando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fije el presente Plan General
b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan General o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan
c) Ordenar los volumenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en el Plan General o los Planes Especiales y para el suelo urbanizable en los Planes Parciales
d) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle

2 En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 43

Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la Ley o por este Plan General La Memoria de cada Estudio de Detalle deberá contener la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados

Artículo 44

Documentación

1 Entre la documentacion a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos

a) Plano de situación en el término municipal Escala mínima 1 2 000
b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitacion de las fincas existentes Escala mínima 1 500
c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General
d) Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación de vegetación y de usos existentes Escala 1 500
e) Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la ordenación propuesta, señalando como mínimo las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario Escala mínima 1 500
f) Cuando se modifique la disposición de volumenes debera adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento

2 Estudio de aprovechamientos y de su distribución, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales y los patrimonializables y la situación al respecto de las parcelas incluidas dentro de su ámbito

Artículo 45

Plazos y Prioridades

Los Estudios de Detalle previstos en este Plan se elaboraran y aprobarán dentro de los plazos señalados en el Programa de Actuación o en el planeamiento de desarrollo

Artículo 46

Limitaciones de los Estudios de Detalle

Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podran en ningun caso

a) Modificar la calificación del suelo
b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen
c) Establecer nuevas ordenanzas
d) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos, de uso tanto publico como privado o reducir los retranqueos previstos en este Plan
e) Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en el Plan General
f) Aumentar las alturas, volumenes y densidades máximos de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en este Plan
g) Alterar las normas de uso asignadas al ámbito del Estudio de Detalle en el presente Plan General

Artículo 47

Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle

1 Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares

2 Corresponde al Ayuntamiento de Parla la aprobación inicial de los Estudios de Detalle.

3 Aprobado inicialmente el Estudio, se abrirá un trámite de información pública por espacio de quince días mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de mayor circulación de la Comunidad Asimismo se procederá a la notificación personal de los propietarios, inquilinos si los hubiera, y demás interesados directamente afectados comprendidos dentro del ámbito del Estudio de Detalle para que formulen las alegaciones que estimen convenientes en el plazo de quince días contados a partir de la fecha de recepción de la notificación personal

4 A la vista del resultado de la información publica el Ayuntamiento aprobara o denegara definitivamente el Estudio de Detalle introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes

5 El acuerdo de aprobacion definitiva de los Estudios de Detalle se publicará en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SECCION SEGUNDA

Proyectos de Urbanizacion

Articulo 48

Objeto

1 Para llevar a la practica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberan redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar integramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar

2 Los Proyectos de Urbanizacion tendran como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energia eléctrica, alumbrado publico jardineria y otras analogas, sin que en ningun caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación

Articulo 49

Ambito

1 Los Proyectos de Urbanización se referirán como minimo a los ambitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en los articulos 36 y 38 del Reglamento de Gestión

2 Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias unidades de ejecución completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del ámbito 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 Urbanizacion deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas 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

Articulo 50

Contenido

El contenido de los Proyectos de Urbanizacion deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en los articulos 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, asi como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanizacion de este Plan

Articulo 51

Documentacion

1 Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por el articulo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico, con capitulos específicos dedicados a los siguientes aspectos

a) Memoria resumen
b) Explanación 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 publico
i) Jardinería y mobiliario urbano
j) Programa de realización de los trabajos
k) Estudio economico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos
l) Previsiones referentes a la recogida, valoración y eliminación de residuos sólidos urbanos

2 La memoria resumen recogerá las caracteristicas de los proyectos especificos 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 mediante conformidad tecnica 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 urbanizacion se elaboraran y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la Ley dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle

SECCION TERCERA

Parcelaciones

Articulo 53

Normativa aplicable

1 Se considera parcelacion urbanistica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, con el fin de constituir la base para la construccion y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos

2 La realización de parcelaciones dentro del ámbito de este Plan General, se regira por lo dispuesto en los artículos 257 a 259 de la Ley del Suelo y los articulos 1 a 14 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanistica, ademas de por las normas que se establecen en este Plan

3 Sólo podran realizarse parcelaciones urbanisticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por este Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente

4 En Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas

5 Toda parcelación urbanística quedara sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación La realización de parcelaciones urbanisticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela minima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de los articulos 258 y 259 de la Ley del Suelo

Capitulo II

Instrumentos de Gestion

Artículo 54

Determinacion 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 el artículo 148 de la Ley del Suelo

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 el articulo 38 del Reglamento de Gestión Urbanistica

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, siem-

pre que así lo decida por lo menos el 60 por 100 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 regirán por los artículos 157 a 161 de la Ley del Suelo y 161 a 185 del Reglamento de Gestión.

Artículo 56

Sistema de Cooperación

1. La actuación mediante el sistema de Cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con los artículos 162 a 170 de la Ley del Suelo, y 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

Artículo 57

Sistema de Expropiación

1. La ejecución por el Sistema de Expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en las mismas.

2. La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por los artículos 171 a 176 de la Ley del Suelo y 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

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 el artículo 165 de la Ley del Suelo.

4. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con los artículos 164.3 y 165 de la Ley del Suelo, 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 este Plan 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 este 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 el artículo 146 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión.

4. Las unidades de ejecución podrán tener carácter continuo o discontinuo y se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

5. Cuando en suelo urbano no pueda delimitarse una unidad de ejecución que permita el cumplimiento conjunto de los deberes a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de la misma los terrenos, tanto con aprovechamiento lucrativo como dotaciones locales, que resulten necesarios. A los terrenos excluidos con arreglo a lo previsto en este apartado les será de aplicación el régimen previsto para las actuaciones asistemáticas.

Artículo 60

Actuaciones Asistemáticas

1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en suelo urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución.

2. Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación, que, en su caso, resulten necesarios, podrán realizarse mediante transferencias de aprovechamiento o cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución. En todo caso se llevarán a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 187 a 196 de la Ley del Suelo.

Artículo 61

Transferencias de Aprovechamientos

1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.

2. La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.

3. Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte inferior al patrimonializable podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.

4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.
b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.
e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.

5. Recibida la solicitud los servicios técnicos municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de las solicitudes de transferencia será de quince días.

6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que la acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

7. La transferencia de aprovechamientos realizadas simultáneamente con ocasión de actuaciones asistemáticas se desarrollará con arreglo a lo previsto para la tramitación de la actuación de que se trate.

Capítulo III

Control de las Actuaciones

Artículo 62

Actos sujetos a licencia urbanística

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
f) Las obras de instalación de servicios públicos.
g) Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.
h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 76 de estas Normas.
k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como quioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
v) La creación o modificación de depósitos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, etcétera, no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.

Artículo 63

Plazo de solicitud de licencia

1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.

2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos determinará la reducción del 50 por 100 del aprovechamiento con arreglo a lo previsto en los artículos 30.1, 31.2 y 34 de la Ley del Suelo y facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo un mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá en el plazo de quince días sobre la solicitud y podrá conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que, en su caso, se acuerde, no podrá ser superior a la mitad del plazo señalado inicialmente.

Artículo 64

Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Cuyo contenido y características se desarrolla en los artículos siguientes.

Artículo 65

Obras en los edificios

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. Obras de restauración: Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; lo revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. Obras de consolidación y reparación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

4. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.

5. Obras de reestructuración: Afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.

6. Obras exteriores: Son aquéllas que, sin estar incuidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etcétera).

Artículo 66

Obras de demolición

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial

Artículo 67

Obras de nueva edificacion

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes

1 Obras de reconstrucción Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido

2 Obras de nueva planta Son las de nueva construcción sobre solares vacantes

3 Obras de ampliación Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes

Artículo 68

Documentación

La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible con arreglo a las Normas de Procedimiento del presente Plan

Artículo 69

Aprovechamiento Urbanistico

1 No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión corespondiente

2 Salvo previsión expresa en contrario de este Plan o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela

3 En los supuestos de reconstrucción debida a fuerza mayor se considerará la edificacion como incorporada al patrimonio de sus titulares, y, por consiguiente, se computará como aprovechamiento patrimonializable el correspondiente a la totalidad del aprovechamiento del edificio preexistente Esta regla no será de aplicación a los edificios que se hallen fuera de ordenación, en cuyo caso se considerará como patrimonializable el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente

Artículo 70

Tramitación

1 El otorgamiento de licencias se regirá por las Normas de Procedimiento incluidas en este Plan en desarrollo de los artículos 242 a 244 de la Ley del Suelo, 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 16 a 20 de la Ley 4/1984 de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanistica y 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales

2 Las resoluciones relativas al otorgamiento o denegación de licencias deberán ser motivadas

Artículo 71

Caducidad

1 En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación

2 En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesion si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses

3 La declaración de caducidad se producira, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado

Artículo 72

Requisitos para la consideración de solar

En aplicación de lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según este Plan que cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación, correspondientes a la parcela y, en su caso al Proyecto de Urbanización, o etapa del mismo, en que se localice

1 Infraestruturas y servicios básicos

a) Explanación
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme
d) Capa intermedia asfáltica del firme
e) Red de distribución de agua
f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
g) Red de alumbrado público
h) Galerías de servicios
i) Obra civil de parques y jardines públicos
j) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamiento

2 Infraestructuras y servicios complementarios

a) Base de rodadura de aceras públicas
b) Capa de rodadura del pavimento
c) Red de riego e hidrantes
d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos como privados al servicio de la parcela

Artículo 73

Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación

Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes

1 En Suelo Urbano

a) Unicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley y el planeamiento, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras basicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones
   — En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas
   — Prestará fianza equivalente al 15 por 100 de las obras de urbanización pendientes de realizar, segun evaluacion que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales
   — En la solicitud se comprometera a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen
   — El compromiso de urbanizar alcanzara no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios publicos exigidos para su consideracion de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias
   — El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportara la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización
b) En los suelos sujetos a reparcelación o compensacion no podra otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación

c) No se autorizara la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte hallandose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energia eléctrica y las redes de alcantarillado

2 En Suelo Urbanizable

a) Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanizacion, se estará a lo dispuesto arriba, en relación al suelo urbano Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá

b) Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensacion hayan ganado firmeza en via administrativa

c) Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la construccion en suelo urbano que no sea considerado solar

3 En Suelo No Urbanizable La realización de parcelaciones y edificaciones en suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la Ley 4/1984 de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanistica

Articulo 74

Terminacion de las Obras

1 Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberan solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupacion a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra

2 El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo

3 Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en los articulos 249 de la Ley del Suelo, y 21 y siguientes de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de medidas de disciplina urbanistica en la Comunidad de Madrid, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística

4 Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonia exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio

Artículo 75

Cambio de Uso

Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico, si es necesario someterlo al trámite de calificación ambiental (Anexos III y IV de la Ley 10/1991, para la protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid) y analizando el tráfico rodado que pueda generar El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia

Artículo 76

Obras y usos provisionales

1 Podrá autorizarse la realización de obras o la implantacion de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes.

a) Vallados de obras y solares
b) Sondeos de terrenos
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
e) Instalacion de feriales, espectáculos o actos al aire libre

2 Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnizacion por parte del Ayuntamiento

3 Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación

TITULO IV

Normas de Proteccion del Patrimonio Edificado

Capitulo I

Deber de Conservacion

Artículo 77

Alcance del Deber de Conservación

1 A efectos de la aplicación del artículo 245 de la Ley del Suelo se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato publico se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etcétera, así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento

2 Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etcétera, de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato publico, asi como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el 50 por 100 del valor del inmueble estimado con arreglo al articulo 81 de estas Normas

Artículo 78

Conservación de las urbanizaciones

A efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas

1 El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribucion y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización

2 Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio

Artículo 79

Condiciones minimas de seguridad, salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones

1 Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al pago del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes

2 Condiciones de salubridad Se mantendrán las siguientes

a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etcétera, deberan mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos

b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas

3 Condiciones de ornato Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen

Capítulo II

Ruina de las edificaciones

Artículo 80

Estado de Ruina

1 Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguna de las siguientes causas, según lo previsto en el artículo 247 2 de la Ley del Suelo

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno
b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales
c) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación

2 Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 81

Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios

1 La determinación del valor actual de la edificacion se hallará aplicando al valor de reposición, incluida la demolición y desescombro pero no el solar, de un edificio de características semejantes en cuanto a altura, volumen, superficie construida y nivel de equipamiento, el coeficiente de depreciación por edad calculado con arreglo a la siguiente fórmula

$$C_e = 1 - 0{,}25\,(\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio.

2 Se considerará que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, cuando existan daños no reparables técnicamente por medios normales por exigir la sustitución de más de la tercera parte de los elementos estructurales del edificio, entendiendo por tales aquellos a los que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente La proporción aludida se aplicará a cada elemento estructural en relación con el conjunto de los que forman la estructura, así como a dichos elementos individualmente, si bien la sustitución de un único elemento en proporción mayor al tercio sólo se considerara que exige medios anormales cuando dicho elemento represente más de una cuarta parte del conjunto de los elementos estructurales

3 Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por sí solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

Artículo 82

Declaración de Ruina

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística

2 La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservacion que les correspondan

Artículo 83

Acción sustitutiva

1 En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.

2 Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio

Artículo 84

Ruina de inmuebles catalogados

1. La declaración de ruina de inmuebles catalogados o protegidos por la legislación de patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación

2 En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente

TITULO V

Normas generales de uso

Artículo 85

Clasificación de usos

1. A los efectos de este Plan 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 con 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 especificos 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 cómo 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 por 100 o 30 metros cuadrados de la vivienda

c) Comercial

A) Pequeño comercio en bajos Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido destinado éste, en sus plantas superiores, a usos residenciales, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados

B) Comercio en general Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2 000 metros cuadrados construidos, en edificio exento o compartido En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja

C) Grandes centros comerciales Areas comerciales de superficie superior a los 2 000 metros cuadrados 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 metros cuadrados, 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 metros cuadrados destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, sólo 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/o una superficie de actividad mayor de 250 metros cuadrados, sólo 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 metros cuadrados

f) Servicios del automóvil y el transporte

A) Garaje-aparcamiento en general. Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.

B) Garaje familiar: Se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda

C) Edificios de garaje-aparcamiento. Comprende los garajes-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 publicos 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 garajes anexos.

F) Terminales de Transporte por carretera Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o al 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 161 a 164 de estas Normas

C) Areas de juego y recreo de niños Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etcétera

Artículo 86

Compatibilidad de usos

A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos permitidos y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular en 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

1 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

2 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·

3 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, éstas se remiten a las Normas de Usos incluidas en la Normativa de este Plan

TITULO VI

Normas particulares del Suelo Urbano

Capítulo I

Determinaciones Preliminares

Artículo 88

Definición

Las presentes Normas Particulares regulan, junto con las restantes Normas, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan

Artículo 89

Aplicación

1 Las Normas Particulares son de aplicación para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo en el Suelo Urbano

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, que, sin embargo, sólo podrán ser sustituidos por otros comprendidos entre los característicos, compatibles o complementarios en cada ámbito

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 General, y esta circunstancia se habrá de demostrar fehacientemente

4 Las condiciones establecidas en este Título tienen carácter de mínimas, siendo de aplicación en todo caso, salvo previsión expresa en contrario, las establecidas para cada uso concreto en las Normas de Uso de Edificación, cuando resulten más restrictivas

Artículo 90

Alteración de las Normas Particulares

Sin perjuicio de lo que para cada ámbito se dispone, se estará a las siguientes condiciones

1 Alteración de las condiciones sobre parcela Se podrán establecer usos dotaciones en cualquiera de los ámbitos en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le competa si es el caso

2 Alteración de las condiciones de edificación y uso

a) Para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificacion definida para cada área, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle, 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 del número de viviendas o 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 91

Clases de ámbitos

En suelo urbano se distinguen tres clases de ámbitos

1 Areas sometidas a ordenación diferida, en las que debe elaborarse un Plan Especial o Estudio de Detalle en desarrollo de este Plan General

2 Areas de intervención a través de Unidades de Ejecución, en las que debe actuarse a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley

3 Areas de intervención directa, en las que podrá procederse directamente a la solicitud de licencia

Capítulo II

Ordenanza 1 Casco Antiguo

Artículo 92

Ambito de aplicacion

Será de aplicación en el núcleo urbano tradicional de la ciudad de Parla, caracterizado por una parcelación y trazado viario irregular característico de los núcleos rurales castellanos, con una tipología edificatoria de casas bajas en manzana cerrada, tejido sobre el cual se ha producido una cierta renovación por sustitución de la edificación La revitalización de este casco y su adecuación a los tiempos aconsejan que se permitan unas tipologías que respetando la trama y trazados originales posibiliten la implantación de los nuevos usos residenciales y terciarios asociados, haciendo así viable su mantenimiento y evolución urbanística

Artículo 93

Condiciones de uso

1 Uso característico Residencial

2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
   — Residencial, tipos A y B
   — Hostelería, tipos A y C
   — Equipamientos
   — Espacios libres y zonas verdes tipos B y C

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo
   — Residencial, tipo C
   — Oficina, tipos A y B

c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso caracteristico
   — Oficinas, tipos A y B
   — Comercial, tipo A
   — Industrial, tipo B
   — Servicios del automóvil, tipo A

3 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 94

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en esta Normativa, siendo aquellas tanto alineación de edificacion como límite de Ordenanza Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación

2 Coeficiente de edificabilidad Será como máximo de 2 25 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta edificable

3 Condiciones de volumen

a) Altura máxima tres plantas (baja más dos), y 10 metros

b) Fondo máximo edificable 15 metros

c) Ocupación máxima en planta 100 por 100 en parcelas menores de 100 metros cuadrados y 75 por 100 para el resto de parcelas, siempre que la ocupación no sea menor de 100 metros cuadrados

En el caso en que la edificabilidad resultante de la aplicacion de los anteriores parámetros fuera inferior a la que resultaria de la aplicación del coeficiente de edificabilidad permitido, se podrá incrementar el fondo edificable hasta un máximo de 20 metros

4 Parcela mínima Será de 125 metros cuadrados para las parcelas de nueva creación, y de 30 metros cuadrados para las existentes a la aprobación inicial del PGOU

5 Edificios catalogados Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Parla incluido en el presente Plan

Artículo 95

Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición

a) Fachadas· No se permite el empleo de aplacados de cualquier tipo ni de ladrillo visto, siendo obligada su terminación mediante enfoscado y encalado o pintura blanca, a excepción del zócalo de hasta un metro de altura en el que podrán utilizarse materiales pétreos o cerámicos

b) Huecos Los huecos en fachada deberán ser siempre de ancho inferior a la altura, no ocupando una proporción, en las plantas superiores a la baja, mayor del 35 por 100 de su superficie En planta baja los huecos no ocuparan más del 50 por 100 de la superficie de la fachada en dicha planta, sin contar el portón de acceso a garaje o patio

c) Vuelos No se permiten cuerpos volados ni entrantes en la fachada Se permiten balcones abiertos con un vuelo máxi-

mo de 40 centímetros El alero de la cubierta no podrá volar más de 40 centímetros, estando en todo caso a una altura mínima, al igual que los balcones, de 3,5 metros sobre la rasante de la calle.

2 Plazas de aparcamiento Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 metros cuadrados construidos, siempre que la parcela edificable sea superior a los 125 metros cuadrados

Capítulo III

Ordenanza 2 Multifamiliar en manzana cerrada

Artículo 96

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en todas las zonas de la ciudad de morfología en manzana cerrada en altura, para usos residenciales. Incluye diversos grados correspondientes a las diferentes tipologías que reflejan los procesos evolutivos de la ciudad a través de su historia urbana Comprende tres grados·

Grado 1 Corresponde a la antigua Ordenanza 2 (Grados 1 º y 2 º), del PGOU en revisión.

Grado 2 Corresponde a la antigua Ordenanza 6 (Grado 1 º) del PGOU en revisión

Grado 3 De aplicación en las nuevas áreas de desarrollo residencial en manzana cerrada

Artículo 97

Condiciones de uso

1 Uso característico Residencial.

2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
- Residencial, tipos A y B.
- Hostelería, tipos A y C
- Equipamientos.
- Espacios libres y zonas verdes tipos B y C

b) Solo en parcela/edificio exclusivo
- Residencial, tipo C

c) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico
- Oficinas, tipos A y B
- Comercial, tipos A y B
- Industrial, tipo B
- Servicios del automóvil, tipo A

3 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 98

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en esta Normativa, siendo aquellas tanto alineación de edificación como límite de Ordenanza Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación

2 Coeficiente de edificabilidad.

Grado 1 El resultante de aplicar las condiciones de volumen

Grado 2 2,016 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta, respetando las limitaciones de altura y fondo máximos

Grado 3 El contenido, en su caso, en la ficha de la Unidad de Ejecucion correspondiente, o en la documentación del planeamiento de desarrollo aplicable (para el ámbito del PP10 antiguo PP2 del PAU B, lo establecido en dicho Plan Parcial PP2), o, en su defecto, el resultante de las alineaciones y alturas señaladas en la documentación gráfica incluida en el Plan.

3 Condiciones de volumen

a) Altura máxima

Grado 1 Tres plantas (Baja más dos)
Grado 2 Cuatro plantas (Baja más tres)
Grado 3 Seis plantas (Baja más cinco)

Para el PP10 (antiguo PP2 del PAU B)
- Las establecidas en el plano de alturas de dicho Plan Parcial PP2
- Altura de cornisa 14,5 metros para cuatro plantas y 17,5 metros para cinco plantas

b) Fondo máximo edificable

Grado 1. 15 metros
Grado 2 25 metros
Grado 3 El señalado, en su caso, en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, en las fichas de las Unidades de Ejecución o planeamiento de desarrollo y en la documentación gráfica del Plan.

Para el PP10 (antiguo PP2 del PAU B).
- Se define un área de movimiento de la edificación y una línea de edificación
- Se permite ocupar todo el área de movimiento con locales comerciales hasta completar la edificabilidad máxima destinada a este uso, incluso bajo patios de luces.
- Bajo rasante, se permite la ocupación de la totalidad del área de movimiento, ampliada en el sentido del patio de manzana hasta un fondo edificable máximo de 37 metros En caso de semisótano, sólo se permite la ocupación que coincida con la de la planta baja

4 Parcela mínima·

Grado 1 Será de 125 metros cuadrados para las parcelas de nueva creación, y de 50 metros cuadrados para las existentes a la aprobación inicial del PGOU

Grados 2 y 3 200 metros cuadrados

Para el PP10 (antiguo PP2 del PAU B)· lo establecido en el correspondiente PP

Artículo 99

Condiciones particulares

1 Plazas de aparcamiento Para nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, siempre que la parcela edificable sea superior a los 125 metros cuadrados

Capítulo IV

Ordenanza 3 Residencial unifamiliar

Artículo 100

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en todas las zonas en que el uso dominante es la vivienda unifamiliar en sus diversas tipologías edificatorias, que reflejan diferentes momentos y modalidades de promoción inmobiliaria Existen cuatro grados

Grado 1 Corresponde a la antigua Ordenanza 3 (Grados 1 º y 2 º) del PGOU en revisión

Grado 2 Corresponde a la antigua Ordenanza 3 (Grados 3 º y 4 º) del PGOU en revisión, es decir los Barrios de San Ramón, Lope de Vega y similares

Grado 3· Corresponde a la antigua Ordenanza 7 del PGOU en revisión, y a las nuevas áreas de edificación unifamiliar propuestas, excepto las de los Planes Parciales PP9 y PP10 (antiguos PP1 y PP2 del PAU B del PGOU en revisión)

Grado 4· Corresponde a los ámbitos de los Planes Parciales PP9 y PP10 (antiguos PP1 y PP2 del PAU B del PGOU en revisión)

Las posibles discrepancias entre las determinaciones del presente Grado 4 y las de sus Planes Parciales aprobados, se resolverán a favor de éstos

Artículo 101

Condiciones de uso

1 Uso característico: Residencial

2 Usos pormenorizados permitidos

Grados 1 y 3

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
- Residencial, tipo A

— Oficinas, tipo B

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo
— Oficinas, tipo A
— Equipamientos
— Espacios libres y zonas verdes tipos B y C

c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico
— Servicios del automóvil, tipo B
— Equipamiento deportivo

Grado 2

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
— Residencial, tipo A
— Oficinas, tipo B

b) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico
— Industrial, tipo B
— Servicios del automóvil, tipo B
— Comercial, tipo A

Grado 4

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
— Residencial, tipo A

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo
— Equipamientos
— Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.

c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico
— Oficinas, tipo B (en planta baja)
— Comercial, tipo A, máximo 40 metros cuadrados (Se prohíbe en el ámbito del PP10, antiguo PP2 del PAU B)
— Servicios del automóvil, tipo B

3 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 102

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en esta Normativa, teniendo el carácter de límite de Ordenanza y línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.

2 Coeficiente de edificabilidad

Grado 1 0,6 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

Grado 2 2,0 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

Grado 3 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta, excepto en las Unidades de Ejecución, en las que será la fijada en la ficha correspondiente incluida en la presente Normativa.

Grado 4 En el ámbito del PP9 (antiguo PP1 del PAU B) 0,7 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

En el ámbito del PP10 (antiguo PP2 del PAU B) La indicada en cada unidad de ordenación del PP

3 Condiciones de volumen

a) Altura máxima Dos plantas (baja más una)
Grado altura máxima, dos plantas (bajas más una), altura máxima de cornisa, 7,50 metros

b) Retranqueos
Grado 1 Dos metros a la alineación de fachada, excepto para el garaje que no requerirá retranqueo y tendrá un ancho máximo de cuatro metros y hasta un 50 por 100 de la longitud de la fachada.
Tres metros al resto de linderos, permitiendo adosarse a uno de los linderos laterales cuando se trate de viviendas pareadas, por ser sustitución de viviendas ya pareadas en la actualidad Si se trata de nueva edificación deberán construirse simultáneamente las dos viviendas, o bien aportar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la finca
En construcciones bajo rasante, y para cubrir necesidades de garaje, no será necesario el retranqueo a lindero lateral, siempre que la superficie construida no supere los 25 metros cuadrados
Grado 2 No se permiten retranqueos en fachada ni laterales
Grado 3 1,5 metros de la alineación de fachada y cinco metros del lindero posterior
Grado 4 En el ámbito del PP9 (antiguo PP1 del PAU B) El plano de fachada se retranqueará de la alineación exterior un máximo de cinco metros, y será idéntico para todas las viviendas de la misma hilera
La separación a testero será igual o superior a dos tercios (2/3) de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero, como máximo cuatro metros
En el ámbito del PP10 (antiguo PP2 del PAU B)
— Retranqueo a alineación principal. máximo cinco metros
— Entre testeros de edificación se mantendrá la separación mínima de tres metros en los casos en que no exista situación de continuidad, y los testeros en extremo de hilera podrán adosarse a la alineación, sin retranqueo
— Retranqueo a lindero posterior mínimo cinco metros
— En el caso de vivienda adosada, los retranqueos a alineaciones deben ser los mismos a lo largo de toda la hilera, pudiendo ser distinto el retranqueo al lindero posterior siempre que las medianerías que pudieran quedar al descubierto sean tratadas como fachadas
— Fondo edificable máximo: 12 metros, que podrá ser rebasado en un tercio de la línea de fachada, siempre y cuando no se incumplan los retranqueos obligatorios ni se creen servidumbres sobre las parcelas colindantes, y exclusivamente en planta baja

c) Ocupación máxima en planta
Grado 1 40 por 100
Grado 2. 85 por 100, que se ampliará hasta el 100 por 100 en parcelas cuyas fachadas opuestas, en el momento de aprobación del presente Plan General, den a dos calles, o en el caso de parcelas en esquina
Grado 3. 60 por 100
Grado 4: En el ámbito del PP9 (antiguo PP1 del PAU B) 50 por 100 (sobre y bajo rasante)
En el ámbito del PP10 (antiguo PP2 del PAU B) 50 por 100

4 Parcela mínima.

Grado 1. Será la existente, y 250 metros cuadrados para las parcelas de nueva creación

Grado 2: La existente, y 80 metros cuadrados para parcelas de nueva creación

Grado 3 170 metros cuadrados

Grado 4 160 metros cuadrados con frente mínimo de seis metros

5 Densidad máxima de vivienda

Grado 3 30 vivienda por hectárea.

Resto de Grados: No se fija

Artículo 103

Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición.

a) Vuelos
Grado 2: Se permiten cuerpos volados y balcones abiertos con un vuelo máximo de 40 centímetros, excepto para las edificaciones existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General, sin sobrepasar el ancho de la acera El alero de la cubierta no podrá volar más de 45 centímetros, estando en todo caso a una altura mínima al igual que los balcones y cuerpos volados, de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, para calles con calzada de ancho inferior a los cuatro metros, y de tres metros para el resto
Resto de Grados Se rigen por las Normas de Edificación contenidas en esta Normativa

b) Aprovechamiento bajo cubierta Se permite en todos los grados, hasta un máximo de superficie construida igual al 50 por 100 de la superficie construida correspondiente a la última planta

c) Plantas inferiores a la baja. Se permiten plantas inferiores a la baja en todos los grados

d) Torreones
Grados 1, 3 y 4 Se permiten torreones y remates singulares por encima de la altura máxima de cornisa, hasta una superficie construida máxima de un 10 por 100 (15 por 100 en Grado 4, PP9 antiguo PP1) de la ocupación de la planta inmediata inferior, y siempre que la altura de coronación no sobrepase los 10 metros Dichos cuerpos no computarán a efectos de la superficie edificada total
Grado 2 No se permiten en las condiciones anteriores

e) Cerramientos de parcela Los nuevos cerramientos en fábrica opacos o macizos podran tener una altura máxima de un metro, pudiéndose completar hasta un máximo de 2,30 metros mediante materiales ligeros o vetegacion, en todos los frentes de la parcela excepto el posterior, en el que la parte maciza puede tener una altura de 2,50 metros como maximo

f) Patios interiores
Grado 2 En el caso de ampliaciones y sustituciones de la edificacion existente se permite conservar la dimensión actual de los patios interiores siempre que ello no suponga incremento de la edificabilidad

g) Otras condiciones estéticas Las edificaciones adosadas podrán dejar medianerías vistas, siempre que se traten como fachadas
Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse

2 Plazas de aparcamiento Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, por vivienda, o por cada 100 metros cuadrados construidos de edificación no residencial en situacion de uso exclusivo En el Grado 2 sólo se exigen plazas de aparcamiento para parcelas superiores a los 200 metros cuadrados

Capítulo V

Ordenanza 4 Multifamiliar en bloque abierto

Artículo 104

Ambito de aplicación

Sera de aplicación en todas las zonas de la ciudad con morfología de bloque abierto en altura para usos residenciales Se establecen dos grados

Grado 1 Se aplica a la edificación residencial en bloque abierto existente o prevista en actuaciones iniciadas antes del presente Plan

Grado 2 Se aplica a la nueva edificación con esta tipología

Artículo 105

Condiciones de uso

1 Uso característico Residencial

2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
— Residencial, tipo B.
— Oficinas, tipo A.
— Equipamientos.
— Espacios libres y zonas verdes tipos B y C.
— Servicios del automóvil, tipo A.

b) Solo en parcela/edificio exclusivo
— Residencial, tipo C, que podrá incluir el uso de hostelería tipo A para servicio de los usuarios residenciales
— Hostelería, tipo C.
— Servicios del automóvil, tipo C

c) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico
— Oficinas, tipo B
— Comercial, tipos A y B.
— Hostelería, tipo A.
— Industrial, tipo B

3 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 106

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificacion Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenacion a escala 1 1 000, y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en esta Normativa, teniendo carácter de área de movimiento, o línea máxima de edificación así como límite de Ordenanza En el caso de sustitución de edificación ya existente se respetarán las alineaciones actuales, aunque éstas podrán modificarse si se actúa a nivel de manzana completa y previa tramitacion de Estudio de Detalle para la misma

2 Coeficiente de edificabilidad

Grado 1 El resultante de la edificacion existente o prevista aplicado sobre la parcelación actual Para el cálculo de la misma, en el caso de sustitución de la edificación, se tendrá en cuenta la alineación real de la edificación, que será la de la planta baja reflejada en el Proyecto de Demolición preceptivo, y el número de plantas permitido

Grado 2 El contenido, en su caso, en la ficha de la Unidad de Ejecución correspondiente, o en la documentación del planeamiento de desarrollo aplicable, o en su defecto, el resultante de las alineaciones y alturas señaladas en la documentación gráfica incluida en la presente Normativa, una vez descontados los patios interiores necesarios para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que en ningún caso la disminución de edificabilidad a que dichos patios dé lugar sea compensable o indemnizable en forma alguna

3 Condiciones de volumen

a) Altura máxima
Grado 1 Cinco plantas
Grado 2 Seis plantas

4 Parcela mínima La existente, y 400 metros cuadrados para nueva parcelación

Artículo 107

Condiciones particulares

1 Condiciones estéticas y de composición La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 metros Se permitirá la variación de las alineaciones no principales por inclusión de patios.

Vuelos Se permiten cuerpos volados y balcones abiertos con un vuelo máximo con respecto a la alineación de 75 centímetros El alero de la cubierta no podrá volar más de 75 centímetros, estando en todo caso a una altura mínima, al igual que los balcones y cuerpos volados, de 3,5 metros sobre la rasante de la calle

2 Plazas de aparcamiento Se exige una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso no residencial

Capítulo VI

Ordenanza 5 Industrial

Artículo 108

Ambito de aplicación

Será de aplicación en todas las zonas industriales de la ciudad, tanto en polígonos destinados a tal fin como dispersas Se definen dentro de la Ordenanza 5 Grados que corresponden a

Grado 1 Zonas industriales enclavadas en áreas predominantemente residenciales, a extinguir

Grado 2. Areas de aplicación de la antigua Ordenanza 10, Grado 1 º del PGOU en revisión

Grado 3 Areas de aplicación de las antiguas Ordenanzas 11 y 11bis (paseo Ermita/Humanejos) del PGOU en revisión

Grado 4 Ambitos de los PP "Ermita Industrial" (Subgrado 4 1) y "Cerro el Rubal" (Subgrado 4 2) En ambos Subgrados se establecen cuatro zonas

— Zona 1 Nave nido
— Zona 2 Nave adosada
— Zona 3. Nave escaparate
— Zona 4 Edificación exenta

Grado 5 Ambito del P º "Ciudad Industrial de Parla" (SEPES) Contiene tres zonas

— Zona 1 Industrias nido
— Zona 2 Industrias ligeras
— Zona 3 Industria general

Artículo 109

Condiciones de uso

1 Uso característico Industrial
2 Usos pormenorizados permitidos

Grado 1 Se permiten los usos existentes en la fecha de aprobación del Plan Para la sustitución de dichos usos se aplicará la Ordenanza 2 en Grado 1 º En las naves desocupadas a la fecha de aprobación definitiva del Plan General se admitirán, además del uso industrial característico

— Oficinas, tipo A
— Hostelería, tipo A
— Comercial, tipo B
— Servicios del automóvil, tipos A y C
— Equipamiento deportivo

Grados 2, 3 y 5

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
   — Hostelería, tipo A
   — Industrial, tipo A
   — Comercial, tipo B
   — Servicios del automóvil, tipos A y C
   — Equipamiento deportivo
b) Sólo en edificio exclusivo
   — Hostelería, tipos B y C
   — Servicios del automovil, tipo E
c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico)
   — Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia
   — Oficinas, tipo A

3 Usos prohibidos Todos los demás

Grado 4

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
   — Hostelería, tipo A
   — Industrial, tipos A y B
   — Comercial, tipo B
   — Servicios del automóvil y transporte, tipos A, C, E y F
   — Equipamientos dedicados exclusivamente al personal de las empresas radicadas en el polígono
b) Sólo en edificio exclusivo
   — Hostelería, tipos B y C
   — Servicios del automóvil, tipo C
   — Oficinas, tipo A en Zona 4
c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico)
   — Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia
   — Oficinas, tipo A, vinculadas a la actividad de la industria, sin superar el 25 por 100 de la superficie edificada de la parcela En Zona 4 no se aplicará el límite en relación a la superficie edificada

4 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 110

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1.1 000, y, en su caso en la documentación del planeamiento de desarrollo de aplicación La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza

En el Grado 1, para sustitución de la edificación, será obligatoria la tramitación de Estudio de Detalle previo a la concesión de licencia de obra, en el que se garantice la correctá adaptación de la nueva edificación al entorno y la previsión de los viales necesarios para el completamiento de la trama urbana

2 Coeficiente de edificabilidad

Grado 1 El existente siempre que se conserve la edificación y usos actuales En caso de sustitución de uno u otros, se aplicará la Ordenanza 2, Grado 1

Grado 2. Un metro cuadrado por metro cuadrado sobre parcela neta

Grado 3 La edificabilidad sobre parcela neta sera la resultante de aplicar la ocupación máxima y altura máxima permitidas

Grado 4

— Subgrado 4 1:
  Zona 1 0,64 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta
  Zona 2 0,64 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta
  Zona 3 0,63 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta
  Zona 4· 0,74 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta
— Subgrado 4 2 0,75 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

Grado 5:

Zona 1. 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

Zona 2. 0,80 metros cuadrados por metro cuadrados sobre parcela neta

Zona 3 0,65 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

3 Condiciones de volumen

Grado 1 Todas las condiciones son las existentes actualmente, en caso de conservarse tanto la actividad como la edificacion actuales En caso de sustitución de cualquiera de ellas se aplicará la Ordenanza 2 Grado 1 º

a) Altura máxima.
   Grado 2 Dos plantas (baja más una) La altura máxima será de 9,50 metros
   Grado 3 Dos plantas (baja más una) La altura máxima será de 15 metros, si se mantiene una distancia igual o mayor a linderos, o 12 metros en caso contrario
   Grado 4·
   — Subgrado 4 1
     Dos plantas (baja más uría) y nueve metros de altura en las Zonas 1 y 2. El proceso productivo se desarrollará únicamente en planta baja,
     Dos plantas (baja más una) y 12 metros de altura en la Zona 3. El proceso productivo se desarrollará unicamente en planta baja,
     Tres plantas (baja más dos) en la Zona 4
   — Subgrado 4 2
     Dos plantas (baja más una) y nueve metros de altura en las Zonas 1 y 2 El proceso productivo se desarrollará únicamente en planta baja,
     Dos plantas (baja más una) y 12 metros de altura en la Zona 3 El proceso productivo sé desarrollara únicamente en planta baja,
     Tres plantas (baja más dos) y 12 metros de altura en la Zona 4

   Grado 5
   Zonas 1 y 2 Siete metros
   Zona 3 Nueve metros
b) Ocupación máxima en planta·
   Grado 2 80 por 100
   Grado 3 65 por 100
   Grado 4·

Zona	Subgrado 4 1	Subgrado 4 2
1	50 %	60 %
2	60 %	60 %

Zona	Subgrado 4 1	Subgrado 4 2
3	45 %	45 %
4	30 %	30 %

Grado 5.
Zona 1 80 por 100
Zona 2 70 por 100.
Zona 3 60 por 100

c) Retranqueos

Grado 2 Siete metros en el(los) frente(s) de la parcela a las vías de comunicación

Grado 3· 10 metros a la alineación de la calle Real 7,5 metros al resto de viales y linderos, para los casos de sustitución o nueva edificación Excepcionalmente se puede reducir a tres metros el retranqueo al lindero posterior en las parcelas cuyo fondo edificable medido perpendicularmente a la calle sea menor de 30 centímetros

Grado 4

	SUBGRADO 4 1			SUBGRADO 4 2		
Zona	Frontal	Lateral	Poster	Frontal	Lateral	Poster
1	5,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
2	5,5 m (*)	5,5 m o adosada	0 m	5,5 m	5,5 m ó adosada	5,5 m
3	10 m	7,5 m	7,5 m	10 m	7,5 m	7,5 m
4	5 m (*)	7,5 m	7,5 m	10 m	7,5 m (**)	7,5 m (**)

(*) Para las parcelas que den frente a la calle Real, el retranqueo a ésta será de 25 metros respecto al eje de la calzada

(**) Será también superior a la altura de la edificación

Grado 5·

Zona	Frontal	Posterior	Lateral
1	7 m	3 m	Adosadas hasta un frente de 120 m, dejando 5 m de retranqueo lateral
2	7 m	3 m	Podrán aparearse, dejando 5 m en el lindero opuesto al medianero
3	10 m	5 m	3 m

4 Tamaño de parcela

Grado 2 mínima, 500 metros cuadrados

Grado 3 La parcelación existente y 1.500 metros cuadrados para nueva parcelación

Grado 4 (ambos subgrados)

Zona 1 300 a 30 000 metros cuadrados
Zona 2 500 a 2 000 metros cuadrados
Zona 3 2 500 a 20 000 metros cuadrados
Zona 4 1 900 a 15 000 metros cuadrados.

Grado 5

Zona 1 500 a 1 000 metros cuadrados
Zona 2 1 001 a 3 000 metros cuadrados
Zona 3 Más de 3 000 metros cuadrados

Artículo 111

Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Grado 1 Para sustitución de usos o edificación, se aplican las condiciones de la Ordenanza 2, Grado 1 º

Grados 2, 3 y 5 Se exige una plaza de aparcamiento por cada 100 metros construidos, dentro de la parcela

Grado 4 (ambos subgrados)

Zonas 1 y 2 Se exige una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, dentro de la parcela

Zonas 3 y 4 Una plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados construidos, dentro de la parcela

Capítulo VII

Ordenanza 6 Terciario

Artículo 112

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en todas las zonas de la ciudad dedicadas a actividades terciarias (comerciales, de oficinas y hostelería), tal como son definidas en las Normas de Usos incluidas en la presente Normativa Se distinguen tres grados

Grado 1· Incluye la edificación de uso terciario existente y en general las áreas nuevas propuestas no incluidas en los otros dos grados

Grado 2 Area de uso terciario del PP "Recinto Ferial"

Grado 3 Edificación de uso mixto en torre incluida en la Unidad de Ejecución número 16 "Nuevo Centro" (antiguo PERI-1)

Grado 4 Areas de uso terciario en Polígono Industrial, con tres Zonas

Zona 1 Terciario del P º "Ciudad Industrial de Parla" (SEPES)
Zona 2 Terciario del PP "Cerro del Rubal"
Zona 3 Terciario del PP "Ermita Industrial"

Artículo 113

Condiciones de uso

1 Uso característico Comercial, Oficinas y Hostelería

2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
— Oficinas, tipo A
— Comercial, tipos A, B y C
— Hostelería, tipos A, B y C
— Servicios del automóvil, tipos A, B, C y E
— Equipamientos

b) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico)
— Industrial, tipo B
— Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia

Grado 3
— Residencial, tipo B, sólo en plantas altas (tercera y superiores)

3 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 114

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, en las fichas de las Unidades de Ejecución y, en su caso, en la documentación del planeamiento de desarrollo aplicable La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza

2 Coeficiente de edificabilidad

Grado 1 El resultante de la edificación existente aplicado sobre la parcelación actual, o en caso de nueva ordenación, el resultante de la Unidad de Ejecución, o planeamiento de desarrollo correspondiente En caso de sustitución será de 2,50 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

Grado 2 0,41 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta comercial

Grado 3 El señalado en la Unidad de Ejecución correspondiente

Grado 4 (sobre parcela neta en todos los casos)

Zona 1 1,5 metros cuadrados por metro cuadrado
Zona 2. 0,75 metros cuadrados por metro cuadrado
Zona 3 0,6 metros cuadrados por metro cuadrado

3 Condiciones de volumen

a) Altura maxima
Grado 1 Tres (baja más dos) plantas, o 10 metros
Grado 2 12 metros
Grado 3 Siete plantas (baja más seis)
Grado 4
Zona 1 11 metros
Zona 2 12 metros
Zona 3 12 metros

b) Ocupacion máxima en planta
Grado 1 La existente, y para nueva edificacion 65 por 100
Grado 2 72 por 100 sobre parcela neta *
Grado 3 La resultante de la ordenación fijada en la Unidad de Ejecución correspondiente
Grado 4
Zona 1 50 por 100
Zona 2 30 por 100
Zona 3 45 por 100

c) Retranqueos
Grados 1, 2 y 3 No se establecen
Grado 4

Zona	Frontal	Posterior	Lateral
1	A definir en Estudio de Detalle		
2	10 m	7,5 m	7,5 m
3	10 m	7,5 m	7,5 m

4 Parcela minima
Grado 1 La existente, y 125 metros cuadrados para nueva parcelación
Grado 2 No se fija
Grado 3 La resultante de la ordenación fijada en la Unidad de Ejecución correspondiente
Grado 4

Zona	Minimo	Máximo
1	—	—
2	—	3 012
3	2 500	20 000

Artículo 115

Condiciones particulares

1 Plazas de aparcamiento
Grados 1 y 3 Se exige una plaza de aparcamiento por cada 100 metros edificados En el Grado 1 esta exigencia se aplicará únicamente en caso de sustitución
Grado 2 Dispondra de un total de 1 200 plazas de aparcamiento (en el ámbito del area comercial del Plan Parcial del "Recinto Ferial")
Grado 4 Dispondra de una plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados

2 Otras normas En el Grado 4 Zona 1 (P "Ciudad Industrial de Parla"), se exigirá Estudio de Detalle previo a la tramitación de licencias de obras

Capítulo VIII

Ordenanza 7 Equipamiento

Artículo 116

Ambito de aplicación

Será de aplicacion en todas las áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidas en la presente Normativa

Artículo 117

Condiciones de uso

1 Uso característico Equipamiento
2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio exclusivo
Grado 1
— Equipamientos de titularidad pública
Grado 2
— Equipamientos de titularidad privada

b) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate
— Residencial, tipo A, unicamente para personal de vigilancia
— Servicios del automovil, tipo A
— Hosteleria, tipo A
— Comercial, tipo A

3 Usos prohibidos Todos los demás

Artículo 118

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, en las fichas de las Unidades de Ejecucion y, en su caso, en la documentacion de planeamiento de desarrollo aplicable La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza

2 Coeficiente de edificabilidad
Equipamientos no deportivos La edificabilidad será de tres metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente en el que se mantendra la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 119 para los Equipamientos en manzana cerrada
Equipamientos deportivos La edificabilidad maxima sera de 0 5 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste

3 Condiciones de volumen No se establecen condiciones, debiendo respetarse los módulos y normas específicas en la materia así como tenerse en cuenta las características del entorno dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos

Artículo 119

Condiciones particulares

1 Plazas de aparcamiento Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir
Escolar Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125
Cultural y asistencial Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos
Sanitario: Una plaza por cada cinco camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en todo caso
Servicios públicos Una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos
Mercado municipal Una plaza por cada 20 metros cuadrados de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de siete metros por cuatro metros por cada 10 puestos de venta
Deportivo Una plaza por cada 500 metros cuadrados de parcela

2 Equipamientos en Manzana Cerrada Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad, condiciones de volumen y parcela mínima)

Capítulo IX

Ordenanza 8 Zonas verdes y espacios libres

Artículo 120

Ambito de aplicación

Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado

Artículo 121

Condiciones de uso

1 Uso característico Zonas verdes y espacios libres
2 Usos pormenorizados permitidos
a) En parcela exclusiva
Grado 1
— Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas sus modalidades
Grado 2
— Zonas verdes y espacios libres de uso privado en todas sus modalidades
b) Solo en parcela compartida con el uso característico
Grado 1
— Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas
— Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco
— Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para musica
— Servicios del automóvil y el transporte, tipo D
— Instalaciones subterráneas de servicio publico
Grado 2
— Equipamiento deportivo
— Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco
— Servicios del automóvil tipos A y D
— Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica
3 Usos prohibidos. Todos los demás

Artículo 122

Condiciones de edificabilidad

1 Alineaciones de la edificación Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación a escala 1 1 000, en las fichas de las Unidades de Ejecución y, en su caso, en la documentacion del planeamiento parcial aplicable La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, equivalente a alineación de parcela o pública, según la definición contenida en las Normas de Edificación incluidas en la presente Normativa
2 Coeficiente de edificabilidad La edificabilidad será como maximo de 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta
3 Condiciones de volumen
a) Altura máxima 3,5 metros
b) Ocupación máxima en planta 2 por 100 de la parcela neta, para el conjunto de las edificaciones.

Artículo 123

Condiciones particulares

Cerramientos Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1,0 metros en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura
El cerramiento de los espacios libres privados interbloque se realizara a nivel de manzana completa

TITULO VII

Normas particulares del suelo urbanizable

Capítulo I

Suelo urbanizable programado

SECCION PRIMERA

Condiciones generales

Artículo 124

Delimitación y determinación de sectores

1 Constituyen suelo urbanizable programado los terrenos incluidos en los sectores delimitados en los Planos escala 1 10 000 de Clasificación de Suelo y de Suelo Urbanizable, cuya ejecución se halla prevista en el Programa de Actuación de este Plan para los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo
2 En las sucesivas revisiones del Programa de Actuación podrán incluirse dentro del suelo urbanizable programado aquellos terrenos que deban incorporarse al proceso de desarrollo de la ciudad, indicando los sectores en que se dividen para la elaboración del correspondiente planeamiento parcial De igual modo podrá incluirse en la revisión del Programa de Actuación la transformación en no programado del suelo urbanizable cuyos titulares no hayan adquirido el derecho a urbanizar

Artículo 125

Aprovechamiento tipo

1 El aprovechamiento tipo correspondiente a los sectores adscritos al primer cuatrienio es el que se indica en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecucion del Planeamiento
2 El aprovechamiento tipo correspondiente a los sectores adscritos al segundo cuatrienio es el que se indica en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento
3 La programación de suelo urbanizable a traves de la revision del Programa de Actuación exigira la determinacion del aprovechamiento tipo correspondiente a los planes que deban aprobarse en cada uno de los sucesivos cuatrienios

Artículo 126

Desarrollo mediante Planes Parciales

El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en el Título II de estas normas

Artículo 127

Realización de obras

Con anterioridad a la aprobacion de los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los mismos no podrán realizarse en suelo urbanizable programado otras edificaciones o construcciones que las correspondientes a los sistemas generales Asimismo podrán autorizarse obras y usos provisionales con arreglo a lo previsto en el artículo 136 de la Ley del Suelo y el artículo 76 de estas Normas

Artículo 128

Edificabilidad

La edificabilidad en suelo urbanizable programado vendrá definida en los respectivos Planes Parciales, dentro de los límites fijados en este Plan General para cada sector en las fichas incluidas como parte integrante de estas Normas

Artículo 129

Densidad

Los Planes Parciales respetarán para cada sector las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a número máximo de viviendas o densidad de las mismas, con arreglo a los parámetros establecidos en las fichas correspondientes

Artículo 130

Derechos y deberes de los propietarios

1. Los propietarios de suelo urbanizable programado tienen derecho a elaborar y tramitar los Planes Parciales correspondientes a sus terrenos con arreglo a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística

2 Aprobados los Planes Parciales correspondientes y habiendo adquirido, por lo tanto, el derecho a urbanizar, los propietarios de los terrenos podrán ir patrimonializando el derecho al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación en los términos previstos en la Ley del Suelo

3 Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General

4 Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios de suelo urbanizable programado se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atendrán a régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales

SECCION SEGUNDA

Condiciones Particulares

Artículo 131

Fichas por sectores

El desarrollo de cada uno de los sectores se realizará mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en las fichas que se incluyen como parte integrante de este Plan en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento

Artículo 132

Determinaciones por sectores

1 Las determinaciones incluidas para cada sector en la ficha correspondiente tienen carácter vinculante siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario

2 La referencia a la superficie total de cada sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5 por 100, siempre que ello no lleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector

3 La modificación del sistema de gestión no se considerará modificación del Plan General y será efectiva siempre que figure en el Plan Parcial finalmente aprobado

4 Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificabilidades tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles

5 Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas

6- Excepcionalmente podrá admitirse la superación de las cifras máximas establecidas en las fichas en un porcentaje no superior al 10 por 100, siempre que vaya acompañado de un incremento en las cesiones de manera que no resulte alterado el aprovechamiento lucrativo del sector

Capítulo II

Suelo urbanizable no programado

Artículo 133

División en unidades

El suelo urbanizable no programado se divide en las unidades que se enumeran en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento, cuyos límites vienen representados en el Plano escala 1 10 000 de Clasificación de suelo

Artículo 134

Desarrollo

El desarrollo del suelo urbanizable no programado se realizará necesariamente mediante Programas de Actuación Urbanística, con arreglo a lo previsto en los artículos 23, 24 y 25 de estas Normas

Artículo 135

Derechos y deberes de los propietarios

1 Los propietarios de suelo urbanizable no programado tienen derecho a elaborar y tramitar los Programas de Actuación correspondientes, con arreglo a lo previsto en este plan y la legislación urbanística

2 Hasta tanto no resulten definitivamente los Programas de Actuación correspondientes a sus terrenos los propietarios de los mismos deberán respetar el mismo régimen de utilización establecido para el suelo no urbanizable común en el Capítulo I del Título VIII de estas Normas

TITULO VIII

Normas particulares del suelo no urbanizable

Capítulo I

Normas generales

Artículo 136

Concepto y clases

1 Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que deben protegerse frente a la actividad urbanizadora o edificatoria por sus valores ambientales, paisajísticos, agrarios, etcétera, y aquellos que no han sido clasificados como urbanos o urbanizables por no resultar necesarios para satisfacer las necesidades de suelo previstas a medio plazo para el Municipio.

2 El suelo no urbanizable se clasifica en Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 137

Parcelaciones rústicas

1 En suelo no urbanizable, sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid sobre Disciplina Urbanística y a las restantes disposiciones aplicables.

2 No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni las que supongan parcelación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima

3 Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.

4 El ancho de caminos será el existente según el Catastro de Rústica

Artículo 138

Parcelaciones urbanísticas

1 Queda prohibida expresamente y por la propia naturaleza del suelo no urbanizable su parcelación urbanística

2. La consideración de la existencia de una parcelacion urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen

Artículo 139

Núcleo de Población

Se considerará como núcleo de población en el suelo no urbanizable cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etcétera, característicos de las áreas urbanas Asimismo se considerará núcleo de población cualquier vivienda ubicada en el suelo clasificado como no urbanizable, que no esté vinculada a una explotación agropecuaria.

Artículo 140

Actuaciones permitidas

1 Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo especialmente protegido, en esta clase de suelo, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e

instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas Podrán, también, autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

2 Con excepción de las viviendas accesorias a las explotaciones agrícolas o a las demás obras e instalaciones que según la legislación vigente se ubicasen en esta clase de suelo, no se autorizará ninguna vivienda familiar en la totalidad del suelo no urbanizable del término de Parla

3 La realización de cualquier clase de actuaciones en suelo no urbanizable se someterá al régimen previsto en el artículo 15 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de medidas de disciplina urbanística de la Comunidad de Madrid

Artículo 141

Usos permitidos en suelo no urbanizable común

En el suelo no urbanizable común se permiten únicamente los siguientes usos.

1 Los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y análogos así como las construcciones e instalaciones vinculadas a ellos

2 Las extracciones y explotaciones de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera

3 La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores

4 La acampada en instalaciones dedicadas a tal fin

5 Los vertidos de residuos sólidos inertes, en vertederos controlados o de escombros en los lugares y en las condiciones expresamente establecidos a tal fin

6 Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

7 El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente

8 Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera

9 Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social y no puedan emplazarse en suelo urbano o urbanizable

10 Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos

Artículo 142

Usos prohibidos

Todos los demas

Artículo 143

Vertidos sólidos

1 Sin perjuicio de dar cumplimiento en su integridad a la normativa vigente en cada momento en materia de residuos sólidos y residuos tóxicos y peligrosos, la realización de vertidos deberá atenerse a las condiciones que se indican a continuación, además de las que resulten impuestas por la administración ambiental

2 La realización de vertidos sólidos de cualquier clase estará sometida a licencia urbanística, en cuya solicitud deberán acreditarse los siguientes puntos·

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro metros sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se llegará a la colmatación del area

b) Si la altura supera los cuatro metros además de lo señalado anteriormente se acompañará

— Un estudio para comprobar el impacto ambiental de la situacion al llegar a la colmatación, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación

— Un estudio de escorrentías y vaguadas

— Un estudio de taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido

— Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística

Artículo 144

Edificación vinculada a explotación agropecuaria

1 Superficie mínima de parcela 30 000 metros cuadrados en secano y 7 500 metros cuadrados en regadío

2 Retranqueos 10 metros a todos los linderos en secano y siete metros en regadío

3 Edificabilidad 0,1 metro cúbico por metro cuadrado

4 Altura máxima Una planta

Artículo 145

Instalaciones vinculadas a la acampada

1 Parcela mínima 50.000 metros cuadrados

2 Retranqueos El área de concentración se separará 20 metros de los linderos

3 Ocupación máxima 50 por 100

4 Las edificaciones fijas tendrán como máximo una edificación de 15 metros cuadrados por cada 1 000 metros de parcela y con una altura máxima de 4,5 metros

5 Se prohíbe expresamente la instalación de tiendas y caravanas permanente

6 La implantación de campamentos con capacidad para más de 400 plazas o 100 vehículos se someterá a impacto ambiental en los términos previstos en la Ley 10/1991, para la protección del Medio Ambiente

Artículo 146

Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras

1 Parcela mínima la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica

2 Separación de 50 metros a cualquier edificación y a 1 000 metros del suelo clasificado como urbano

3 Retranqueos Cinco metros a cualquier lindero

4 Usos. Estaciones de servicio, talleres de automóviles, bares y restaurantes

5 Las obras, construcciones y usos considerados como instalaciones complementarias al servicio de la carretera precisaran de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales

Artículo 147

Industrias

1 Se admitirán únicamente las industrias que en razón de su peligrosidad o nocividad deban emplazarse fuera de los polígonos industriales en lugares alejados de los núcleos de población y sean expresamente declaradas de utilidad pública o interés social Su emplazamiento se realizará en suelo no urbanizable común

2 Parcela mínima 30 000 metros cuadrados

3 Retranqueos 50 metros respecto de cualquier otra construcción y todos los linderos

4 Emplazamiento de la edificación mínimo de 2 000 metros de cualquier núcleo habitado

5 Edificabilidad Un metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de superficie

6. Ocupación máxima 10 por 100

7. Altura máxima Nueve metros en dos plantas

8 Ajardinamiento Se arbolará perimetralmente con doble línea

9 Serán de aplicación las condiciones de uso industrial

10 La implantación de estas industrias exigirá su tramitación como instalación de interés social

Artículo 148

Industrias existentes

1 Las industrias actualmente existentes, emplazadas en suelo no urbanizable, se consideran a efectos urbanísticos de interés social, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de conservación, consolidación o reparación

2 A los efectos previstos en el párrafo anterior se considerarán industrias existentes las que figuren en el Censo que al efecto se abrirá en el Ayuntamiento a lo largo del Período de Información Pública del presente Plan, previa demostración de la existencia de las mismas con anterioridad En el supuesto de industrias que no se inscriban en dicho Censo durante el plazo mencionado podrá admitirse su condición de existentes únicamente cuando acrediten fehacientemente que estaban en funcionamiento antes del mes de julio de 1994

Capítulo II

Suelo no urbanizable especialmente protegido

SECCION PRIMERA

Condiciones generales

Artículo 149

Delimitación y concepto

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido los terrenos que por sus valores, naturales, ecológicos, paisajísticos o productivos, o por ser necesarios para la protección del dominio público y las infraestructuras, deban sustraerse al proceso urbanizatorio y de edificación Aparecen delimitados en el Plano escala 1 10 000 de Clasificación de suelo

SECCION SEGUNDA

Condiciones particulares

Artículo 150

Suelos de interés paisajístico

En el suelo no urbanizable especialmente protegido en virtud de su interés paisajístico se aplicará el siguiente régimen de usos·

1 Se permiten únicamente las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en suelo no urbanizable y no puedan enclavarse fuera de estas áreas En su construcción se evitará la obstrucción de vistas desde espacios públicos

2. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje

3 Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los efluentes de depuradora con tratamiento secundario como mínimo

4 Se prohíbe la instalación de vallas, artefactos y soportes publicitarios

5 Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona, su altura total será inferior a 1,20 metros

Artículo 151

Suelos de interés agrario

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especialmente protegido de interés agrario se hallarán sujetos al siguiente régimen de usos

1 Se prohíbe con carácter general cualquier transformación de uso que implique la pérdida de su condición de suelo agrario, con excepción de la implantación de instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en estos suelos

2 Se prohíben los usos industriales, con excepción de los existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan General que podrán continuar su actividad en los términos previstos en el artículo 148 de estas Normas

3 Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por las actuaciones y planes aprobados por la Comunidad de Madrid o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas

4 Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas

5 Quedan prohibidas las extracciones de recursos minerales que no hayan sido expresamente considerados de interés estratégico nacional

Artículo 152

Protección de cauces

Las bandas de protección de los Arroyos de Humanejos y del Salmoral quedarán sometidas al siguiente régimen de usos

1 Con carácter general podrán autorizarse únicamente las edificaciones directamente vinculadas al dominio público hidraulico, en los términos previstos en la legislación de aguas

2 Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen

3 Se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes De igual forma, se prohíbe la alteracion de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal

4 Queda prohibida la extracción de áridos

5 Se prohíbe la tala de árboles, excepto las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos

Artículo 153

Protección de Aguas Subterráneas

1 En las áreas de protección de aguas subterráneas no podrán emplazarse otros usos que los de carácter agrario no susceptibles de provocar la contaminación del subsuelo

2 A tales efectos no se permite la instalación de explotaciones ganaderas estabuladas o semiestabuladas ni los cultivos que precisen la utilización de abonos o productos fitosanitarios en condiciones tales que exista riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

Artículo 154

Protección de vías pecuarias y tradicionales

1 Las vías pecuarias y caminos tradicionales existentes en el término municipal de Parla tendrán carácter de suelo no urbanizable especialmente protegido y su modificación debera tramitarse como modificación del Plan General

2 No se permite la construcción o emplazamiento de instalaciones permanentes en estas vías

3 En las construcciones y usos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General que ocupen espacios o modifiquen las características originales de las vías se deberán realizar las actuaciones oportunas para su restitución y recuperación de la condición de Dominio Público

4 Queda prohibida la utilización de estas vías para el transporte motorizado Con carácter excepcional se permitirá éste para funciones agrícolas, ganaderas, forestales o de interés científico

5 La longitud y ancho mínimo de dichas vías que deberán respetarse como mínimas son las siguientes

a) Vereda Segoviana Longitud, 1.150 metros, ancho 20 89 metros.
b) Colada de los Pájaros y Gallineros· Longitud 6 250 metros, ancho 25,08 metros
c) Colada al Prado Boyal y Camino de los Peligros Longitud 2 300 metros, ancho variable (parte en suelo urbano)

Artículo 155

Areas protegidas

1 Tiene carácter de Area Protegida el Parque de los Cerros de la Cantueña, que será objeto de un Plan Especial con el fin de regenerar los terrenos y proteger los valores ambientales y paisajísticos de la zona poniéndolos a disposición de la población para su disfrute

2 En tanto no entre en vigor el Plan Especial, queda absolutamente prohibida la realización de cualquier tipo de construcción, apertura de caminos, ampliación de los existentes, parcelación o segregación de fincas, vallados e inicio de nuevas actividades incompatibles con el valor paisajístico, forestal y ecológico de tales terrenos Los usos y edificaciones legítimamente existentes en el momento de entrar en vigor el presente Plan quedarán en la situación de fuera de ordenación

TITULO IX

Normas relativas a los sistemas generales, dotaciones locales y espacios ajardinados

Capítulo I

Sistemas Generales

Artículo 156

Concepto y delimitación

Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del Municipio en su conjunto Comprende el sistema general de comunicaciones, infraestructuras y sus zonas de protección, el sistema general de espacios libres y el sistema general de equipamiento comunitario

Artículo 157

Obtención de suelo

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará según las previsiones del presente Plan por los procedimientos que se enumeran a continuación.

1 Situados en o adscritos a suelo urbano

a) Inclusión en unidades de ejecución.
b) Ocupación directa
c) Expropiación.

2 Situados en o adscritos a suelo urbanizable programado

a) Ocupación directa.
b) Expropiación cuando se obtengan de forma anticipada

3 Situados en suelo urbanizable no programado y no adscritos a suelo urbanizable programado.

a) Expropiación

4 Situados en suelo no urbanizable y no adscritos a suelo urbanizable programado

a) Expropiación

Artículo 158

Valoraciones

La valoración de los terrenos que deban expropiarse para la implantacion de sistemas generales se realizará con arreglo a los criterios que se indican a continuación.

1 En suelo urbano· 75 por 100 del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se hallen situados o adscritos Si no figuraran adscritos a o situados en ningún área de reparto, el 75 por 100 del promedio de los aprovechamientos tipo de las areas de reparto ponderado en función de su superficie respectiva

2 En suelo urbanizable programado El 50 por 100 del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en la que se hallen situados o adscritos

3. Suelo urbanizable no programado: Valor inicial, con arreglo a lo previsto en el artículo 49 de la Ley del Suelo.

4 Suelo no urbanizable Valor inicial, con arreglo a lo previsto en el artículo 49 de la Ley del Suelo

Artículo 159

Ejecución

La ejecución de los sistemas generales corresponderá por norma general a la Administración Pública, pero podrá encomendarse a los particulares a través de concesiones o convenios suscritos al efecto

Artículo 160

Titularidad y regimen de uso

Los sistemas generales serán en todo caso de titularidad y uso publico

Capítulo II

Dotaciones Locales y espacios ajardinados

Artículo 161

Concepto

1 Se consideran dotaciones locales los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de una parte de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios de interés social

2 Constituyen espacios ajardinados las superficies entre bloques o lindantes con la vía pública que no han pasado a formar parte de la misma y no se hallan ocupados por instalaciones destinadas expresamente al servicio de un inmueble

Artículo 162

Obtención de suelos dotacionales

La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a las siguientes normas

1. Cuando se trate de suelos incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o de Reparcelación

2 Cuando se trate de suelos no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán, a criterio del Ayuntamiento, por alguno de los siguientes métodos·

a) Expropiación;
b) Ocupación directa,
c) Compensación con cargo a los excesos de aprovechamiento correspondiente a unidades de ejecución en las que el aprovechamiento real permitido por el Plan supere el aprovechamiento susceptible de apropiación

Artículo 163

Ejecución y conservación

1 Corresponde a sus titulares la ejecución y conservación de las dotaciones locales

2 La ejecución de los espacios ajardinados forma parte del deber de urbanización correspondiente a los propietarios de los terrenos

3 La conservación de los espacios ajardinados forma parte del deber de conservación a que se refiere el artículo 77 de estas normas A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 164

Titularidad y régimen de uso

1 La titularidad de las dotaciones locales podrá ser pública o privada. No se considerarán dotaciones locales aquellos equipamientos cuyo régimen de uso no sea público

2. La titularidad de los espacios ajardinados será privada salvo pacto o norma expresa en contrario, pero su uso será público en todos los casos. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los espacios ajardinados se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada

TITULO X

Catálogo

Artículo 165

Tramitación

De conformidad con el artículo 93 de la Ley del Suelo se tramita junto con este Plan el Catálogo de inmuebles protegidos

Artículo 166

Normativa aplicable

1 Los inmuebles incluidos en el Catálogo se regirán por las normas expresamente recogidas en el mismo

2 Con carácter general, y salvo previsión expresa en contrario, se considerará como aprovechamiento máximo de los inmuebles catalogados el aprovechamiento que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este Plan

(02/21 162/97)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

2008 *RESOLUCION de 8 de octubre de 1997, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público el otorgamiento por la Dirección General de Infraestructuras del Transporte de la concesión administrativa de un telesilla de servicio público para el transporte de viajeros, denominado "Telesilla del Prado", en la estación de invierno de Valdesquí, del término municipal de Rascafría, solicitada por la mercantil "Estación Alpina de Cotos, Sociedad Anónima", con domicilio social en el paseo de la Castellana, 175, 3 º izquierda, 28046 Madrid.*

Con fecha 29 de julio de 1997 el ilustrísimo señor Director General de Infraestructuras del Transporte adoptó la siguiente resolución

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes relativo a la solicitud instada por la mercantil "Estación Alpina de Cotos, Sociedad Anónima", para el otorgamiento por adjudicación directa de una concesión administrativa, excluidos los beneficios de ocupación de los terrenos de dominio público y expropiación forzosa, de un telesilla de servicio público para el transporte de viajeros, denominado "Telesilla del Prado", a instalar en la Estación de Invierno de Valdesquí, en el término municipal de Rascafría, procede hacer constar, cuanto sigue

I Que, previa solicitud de autorización instada por la Mercantil "Estación Alpina de Cotos, Sociedad Anónima" con base en utilidad pública o interés social para proceder a la construcción de tres remontes (dos telesillas y un telesquí) en la Estación de Invierno de Valdesquí, en Suelo No Urbanizable, del término municipal de Rascafría, dicha solicitud fue autorizada por Orden del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23 de julio de 1996, sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal y cuantas obras pudieran concurrir en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

II Que, posteriormente, con fecha 5 de septiembre de 1996, la mercantil "Estación Alpina de Cotos, Sociedad Anónima", solicitó la concesión administrativa, excluidos los beneficios de ocupación de los terrenos de dominio público y expropiación forzosa, por el procedimiento de adjudicación directa del citado "Telesilla del Prado" cuya instalación se ubica en terrenos de su propiedad, en la Estación de Invierno de Valdesquí, en el término municipal de Rascafría, según el proyecto redactado por el Ingeniero Industrial don Felipe Martínez Cameno, visado con fecha 30 de julio de 1996 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid con el número 261 360 y con un presupuesto de ejecución material de 60 374 827 pesetas

III Que, analizado el proyecto presentado, mencionado en el apartado anterior, por los Servicios Técnicos de esta Dirección General fue emitido informe, con fecha 23 de octubre de 1996, en el que se considera que es apto por lo que no existe inconveniente técnico alguno para conceder la concesión solicitada

IV Que, una vez acreditada la consignación efectuada por la mercantil interesada de la fianza provisional, por importe del 1 por 100 del presupuesto de ejecución material del citado telesilla, en la Tesorería Central de la Comunidad de Madrid con fecha 23 de diciembre de 1996 (carta de pago número 00-96-039946 por importe de 603 748 pesetas), el presente expediente fue sometido al preceptivo trámite de información pública de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 22 del Decreto 673/1966, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley 4/1964, de 29 de abril, de Teleféricos, en relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y asimismo, se otorgó trámite de audiencia a la Mercantil "Estación Alpina de Cotos, Sociedad Anónima"

V La información pública por el plazo reglamentario se llevó a cabo mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 58 de 10 de marzo de 1997 y en el periódico "El Mundo de fecha 3 de marzo de 1997.

A este trámite de información pública se convocó expresamente al Ayuntamiento de Rascafría, Consejo Superior de Deportes y a la Dirección General de Transportes Terrestres del Ministerio de Fomento

Asimismo, se requirió informe a la Dirección General de Deportes de la Consejería de Educación y Cultura y a la Dirección General de Turismo de la Consejería de Economía y Empleo

VI. Durante el expresado trámite de información Pública la Dirección General de Deportes de la Consejería de Educación y Cultura emitió informe con fecha 7 de abril de 1996 en el que se señala la necesidad de que el proyecto haya de ser sometido a Declaración de Impacto Ambiental.

En relación con dicha alegación, cabe señalar que el Proyecto de construcción del Telesilla, cuya concesión se solicita, fue informado con fecha 19 de diciembre de 1995 por la Agencia de Medio Ambiente, actualmente Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, en el expediente de autorización de construccion en suelo no urbanizable, Orden del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23 de julio de 1996

Según consta en el citado expediente, la Agencia de Medio Ambiente informó favorablemente la construcción del telesilla, señalando la innecesariedad de someter el Proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental al acogerse a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, y estableciendo una serie de condiciones medioambientales que deberan observarse en la ejecución del proyecto de construcción y que se recogen en la repetida Orden del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23 de julio de 1996 por la que se autorizó la construcción en suelo no urbanizable

VII Que, por la Asesoría Jurídica de esta Consejería fue emitido informe favorable, con fechas 3 y 10 de abril de 1997, en relación con el Pliego de Condiciones particulares, por las que ha de regirse la presente concesión administrativa del "Telesilla del Prado", que figura como Anexo a la presente resolucion

VIII Que, el presente expediente ha sido tramitado de conformidad con el procedimiento establecido para el otorgamiento de concesiones exceptuadas de concurso en el articulo 22 del Decreto 673/1996, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley 4/1964, de 29 de abril, reguladora de Teleféricos, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, correspondiendo la competencia para el otorgamiento de este tipo de concesiones de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 16 f) del Decreto 270/1995, de 19 de octubre de estructura orgánica de esta Consejería, a la Direccion General de Infraestructuras del Transporte

Por lo expuesto, en uso de las competencias que esta Direccion General tiene atribuidas,