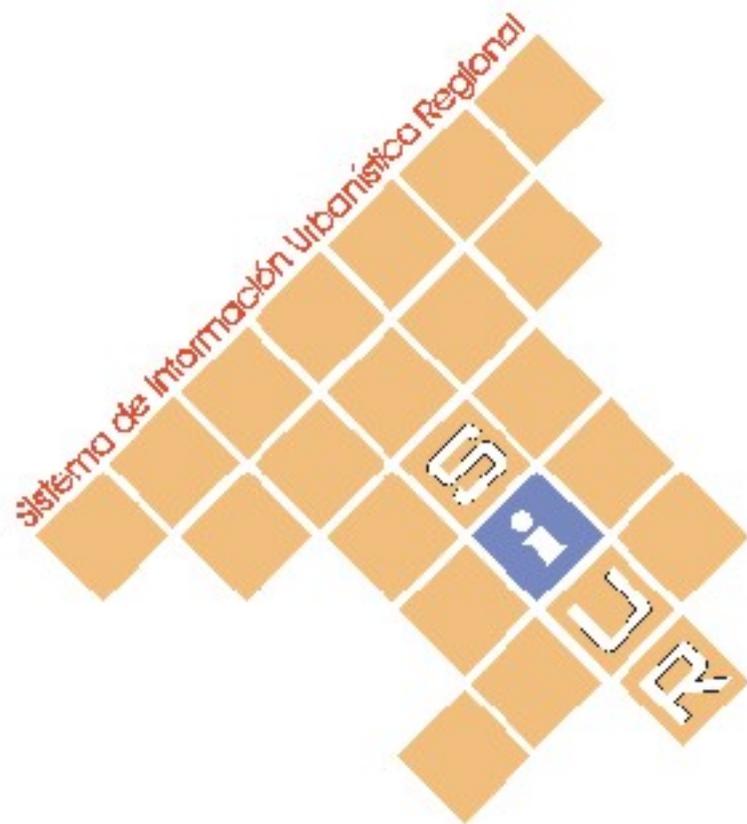


Plan General de Ordenación Urbana

Parla

1997



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional



Comunidad de Madrid

Memoria



AYUNTAMIENTO DE PARLA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

MEMORIA



PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81074-2

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

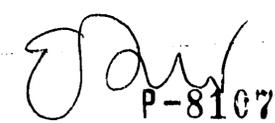
22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
PRESENTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado provisionalmente
por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997
EL SECRETARIO GENERAL.


P-81075-2

PRESENTACION		
1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	
		Pag
1.1	ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DIAGNOSTICO URBANISTICO	1
	1.1.1. Estructura general del Término Municipal	1
	<ul style="list-style-type: none"> ■ La experiencia del Plan vigente ■ El medio físico ■ Estimación de la población futura ■ Estructura urbana ■ Usos del suelo construido y nuevas necesidades de suelo ■ Transporte ■ Infraestructuras 	1 2 2 2 3 4 5
	1.1.2. Actividades económicas	8
	1.1.3. Análisis de la Hacienda local	8
1.2	DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN	9
	1.2.1 Estructura general del territorio	9
	1.2.2 Ordenación pormenorizada del casco urbano	11
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Casco antiguo ■ Ensanches en manzana cerrada ■ Ensanches en bloque abierto ■ Ensanches en vivienda unifamiliar ■ Nuevos ensanches residenciales ■ Suelo Industrial ■ Ordenanzas particulares de suelo urbano 	11 11 12 12 13 14 14
	1.2.3 Delimitación de Areas de Reparto y cálculo de los Aprovechamientos Tipo en Suelo Urbano	17
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Criterios de Delimitación de Areas de Reparto 	17



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

LA TECNICO
INFORMANTE

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

30 JUN. 1997

30 JUN. 1997
Parla, a
EL SECRETARIO GENERAL

J. J. ...
P-81076-2

	Pag
■ Cálculo de los Aprovechamientos Tipo	18
■ Unidades de Ejecución	19
■ Areas de Reparto y Aprovechamientos Tipo resultantes	19
1.2.4 Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano	22
1.2.5 Delimitación de sectores en Suelo Urbanizable Programado y en Ejecución	22
1.2.6 Delimitación de ámbitos en Suelo Urbanizable No Programado	23
1.2.7 Ambitos de protección ambiental en el suelo No Urbanizable y en su caso, remitidos a planeamiento especial	27
■ Limpieza de escombros y vertidos	28
■ Saneamiento y mejora de la vegetación	28
■ Revegetación de arroyos	29
■ Clasificación, deslinde y amojonamiento de las Vías Pecuarias	29
■ Tratamiento del arbolado productivo	30
■ Colocación de tres nidos de cigüeñas blancas	30
■ Tratamiento de los caminos rurales	30
■ Cerro Cantueña	31
■ Ferrocarril	31
1.2.8 Resumen numérico de la ordenación	32

- ANEJO 1:** Fichas de Unidades de Ejecución
- ANEJO 2:** Fichas de Actuaciones en Suelo Urbanizable
- ANEJO 3:** Areas de Reparto (Planos-Esquema)

PLANOS

PLANO 1. ESTRUCTURA ORGÁNICA Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (Escala 1:10.000)

PLANO 2. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN. (Escala 1:5.000)

SERIE DE PLANOS 4. ORDENACIÓN Y GESTIÓN. (26 Planos, Escala 1:1.000)

PLANO 5. ESQUEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. (Escala 1:5.000)

SERIE DE PLANOS 6. INFRAESTRUCTURAS. (26 Planos, Escala 1:1.000)

PLANO 7. SISTEMAS GENERALES. (Escala 1:5.000)

PLANO 8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. (Escala 1:10.000)

2. NORMAS URBANISTICAS.

LIBRO PRIMERO NORMAS URBANISTICAS

	Pag
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
Capítulo I. Naturaleza, Ambito y efectos del Plan General	3
Capítulo II. Vigencia y Revisión del Plan General	3
Capítulo III. Documentación e Interpretación del Plan	5
Capítulo IV. Derechos y Deberes de los propietarios	6
Capítulo V. Edificios e instalaciones existentes	7
Capítulo VI. Régimen General del Suelo	8
TITULO II. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	11
Capítulo I. Generalidades	11
Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo	11
Capítulo III. Tramitación	16
TITULO III. EJECUCION Y GESTION DEL PLAN GENERAL	18
Capítulo I. Instrumentos de Ejecución	18
Capítulo II. Instrumentos de Gestión	23
Capítulo III. Control de las Actuaciones	26
TITULO IV. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO	35
Capítulo I. Deber de Conservación	35
Capítulo II. Ruina de las edificaciones	36
TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE	44
Capítulo I. Determinaciones Preliminares	44
Capítulo II. Ordenanza 1: Casco Antiguo	47
Capítulo III. Ordenanza 2: Multifamiliar en manzana cerrada	50
Capítulo IV. Ordenanza 3: Residencial unifamiliar	53



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado provisionalmente
por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997
EL SECRETARIO GENERAL

J. J. J.
P-81077-2

	Pag
Capítulo V. Ordenanza 4: Multifamiliar en bloque abierto	58
Capítulo VI. Ordenanza 5: Industrial	61
Capítulo VII. Ordenanza 6: Terciario	67
Capítulo VIII. Ordenanza 7: Equipamiento	71
Capítulo IX. Ordenanza 8: Zonas verdes y espacios libres	74
 TITULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE	 76
Capítulo I. Suelo urbanizable programado	76
Capítulo II. Suelo urbanizable no programado	79
 TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE	 81
Capítulo I. Normas generales	81
Capítulo II. Suelo no urbanizable especialmente protegido	89
 TITULO IX. NORMAS RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS AJARDINADOS	 93
Capítulo I. Sistemas Generales	93
Capítulo II. Dotaciones Locales y espacios ajardinados	94
 TITULO X CATALOGO	 97

LIBRO SEGUNDO NORMAS DE PROCEDIMIENTO

	Pag
TITULO PRELIMINAR: NORMAS COMUNES	99
TITULO PRIMERO: PARCELACIONES	109
TITULO SEGUNDO OBRAS	110
Capítulo 1: Obras en Edificios	110
Capítulo 2: Obras de Nueva Edificación	118
Capítulo 3: Obras de Demolición	121
Capítulo 4: Otras actuaciones urbanísticas	122
 TITULO CUARTO: ACTIVIDADES E INSTALACIONES	 127
Capítulo 1: Actividades Inocuas	127
Capítulo 2: Actividades Calificadas	128
 TITULO QUINTO: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO	 133
TITULO SEXTO: CEDULA URBANISTICA	134

LIBRO TERCERO NORMAS DE USOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	143
TITULO II. USO RESIDENCIAL	144
TITULO III. USO COMERCIAL	149
TITULO IV. USOS DE HOSTELERIA	152
TITULO V. USO DE OFICINAS	153
TITULO VI. USO INDUSTRIAL	155
TITULO VIII. USO DE EQUIPAMIENTO	166



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 22 JUL. 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TECNICO
 INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997.

Parla, a 30 JUN. 1997
 EL SECRETARIO GENERAL.

	Pag
LIBRO CUARTO NORMAS DE EDIFICACION	169
Capítulo 1. Disposiciones Generales	170
Capítulo 2. Condiciones de parcela.	170
Capítulo 3. Condiciones de posición.	171
Capítulo 4. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.	174
Capítulo 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.	176
Capítulo 6. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.	182
Capítulo 7. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.	193
Capítulo 8. Condiciones de seguridad en los edificios.	221
Capítulo 9. Condiciones de estética.	229

LIBRO QUINTO NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL	238
Capítulo 1. Normas generales	239
Capítulo 2. Protección contra ruidos y vibraciones	242
Capítulo 3. Protección del medio ambiente atmosférico	245
Capítulo 4. Protección contra radiaciones ionizantes	248
Capítulo 5. Protección de las aguas	251

LIBRO SEXTO NORMAS DE URBANIZACION	254
Capítulo 1. Disposiciones Generales	255
Capítulo 2. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras	255
Capítulo 3. Abastecimiento y distribución de agua potable	257
Capítulo 4. Saneamiento y alcantarillado	258
Capítulo 5. Redes de Suministro de Energía Eléctrica	260

	Pag
3. CATALOGO	
I. MEMORIA	1
A. Niveles de protección	1
B. Tipos de obras	1
II. NORMAS DE PROTECCION	4
Capítulo 1. Normas generales	4
Artículo 1. Ambito de aplicación	4
Artículo 2. Niveles de protección	4
Artículo 3. Ambito de protección integral y estructural	4
Artículo 4. Relación con el planeamiento vigente	4
Artículo 5. Seguridad, salubridad y ornato	4
Artículo 6. Ruinas y demoliciones	5
Capítulo 2. Normas de protección	6
Artículo 7. Tipos de obras	6
Artículo 8. Catálogo de edificios con Protección Integral	7
Artículo 9. Obras permitidas en edificios con Protección Integral	7
Artículo 10. Catálogo de edificios con Protección Estructural	7
Artículo 11. Obras permitidas en edificios con Protección Estructural	7
Artículo 12. Edificabilidad	7
Artículo 13. Alineaciones	8
Artículo 14. Usos	8
Artículo 15. Condiciones estéticas	8
Artículo 16. Tratamiento de las plantas bajas	8
Artículo 17. Ayudas de la administración	9
Artículo 18. Documentación para solicitud de licencias	9
III. LISTADO DE EDIFICIOS	
ANEJO 1: FICHAS DE EDIFICIOS PROTEGIDOS	
ANEJO 2: PLANO DEL CATALOGO	



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997
EL SECRETARIO GENERAL.

Jaw

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	Pag
4.1. ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL	1
4.1.1. Evolución y estructura de los ingresos corrientes	1
4.1.2. Comparación entre ingresos corrientes y gastos ordinarios: margen de ahorro	8
4.1.3. Relación entre cantidades liquidadas, recaudadas y pagadas.	11
4.1.4. Composición del gasto total	14
4.1.5. Inversiones y su financiación	15
4.1.6. Situación del endeudamiento	17
4.2. CAPACIDAD MUNICIPAL DE GENERACION DE RECURSOS APLICABLES AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACION	18
4.2.1. Bases de cálculo	18
4.2.2. Estimación de los ingresos corrientes por habitante	19
■ Cálculo del total de ingresos corrientes	20
■ Margen de ahorro resultante, y deducción de la carga financiera comprometida: saldo disponible para nuevas inversiones	21
■ Capacidad inversora aplicable al desarrollo del planeamiento	22
4.3. VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES	23

5. PROGRAMA DE ACTUACION	Pag
5.1. PROGRAMA DE ACTUACION Y OBJETIVOS DEL PLAN	1
5.1.1. Metodología	2
5.1.2. Tipificación de actuaciones	3
5.1.3. Mediciones	4
5.1.4. Evaluación de costes	7
5.1.5. Costes por unidades de proyecto	10
5.2. CUADROS RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACION	11
5.3. FICHAS DE LAS UNIDADES DE PROYECTO	

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO



TECNICO
 FORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

Jaw

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81081-2

PRESENTACIÓN

El Ayuntamiento de Parla convocó en Enero de 1990 el concurso para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1984, con objeto de adecuarlo a la nueva realidad social, económica y urbanística. Para ello se consideró recomendable acometer la revisión anticipada del Plan (frente a la simple revisión del Programa), adaptándolo a los cambios económicos, a los pronunciamientos de la política territorial de la Comunidad Autónoma y al nuevo marco legislativo. Estos trabajos fueron contratados a la empresa EPYPSA.

En Junio de 1990 se presentó un primer documento, "**Informe base sobre política y estrategia del Plan**", que estudiaba las opciones de readecuación del Plan General de 1984, a partir de la experiencia de su aplicación (desarrollo efectivo y modificaciones) y del análisis de los datos del término municipal de Parla dentro del área metropolitana funcional.

El documento II, "**Información, análisis y diagnóstico**" (Febrero de 1991), contenía la información básica sobre todos los aspectos que indican los artículos 37-1º y 2º y 39-1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, precisa para establecer los objetivos, los criterios y las propuestas de ordenación de las fases de trabajo siguientes.

El documento III, "**Preavance**" (Mayo-Junio de 1991), se formuló como fase previa a los documentos que habrían de tramitarse formalmente (Avance y Plan General). Contenía la descripción general del municipio y de sus asentamientos de población; el informe de la situación de los principales problemas urbanísticos objeto de planeamiento; las líneas de trabajo generales y específicas para el tratamiento y resolución de los problemas detectados y la estrategia del proceso de planeamiento. Este documento de Preavance se sometió a exposición pública entre Julio y Noviembre de 1991, generando las correspondientes sugerencias que fueron informadas por este equipo redactor.

El documento IV, "**Avance**" (Diciembre de 1991), se formuló una vez que los trabajos de elaboración del Plan General habían adquirido el suficiente grado de desarrollo, para establecer los criterios, objetivos y soluciones generales y para su exposición pública según lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo. No obstante, este documento no llegó a ser sometido a exposición pública, habiéndose producido, por contra, actuaciones durante 1992 que obligaron a modificar el Avance con un documento complementario, el "**Anejo al Avance**", entregado en Octubre de 1992.

La exposición al público de Avance y Anejo al Avance se produjo finalmente en los meses de Febrero y Marzo de 1993, presentándose diversas sugerencias que fueron informadas en el mes de Abril de 1993.

La Corporación Municipal, en Pleno de fecha 29 de Julio de 1993 aprobó los criterios y soluciones generales del Avance, con una serie de observaciones que se tuvieron en cuenta para la elaboración del Documento para **Aprobación Inicial** (Diciembre de 1993), culminación de un laborioso proceso de definición del Plan General.

La aprobación inicial se realizó en el Pleno Municipal del 17 de Enero de 1995. Durante el período de exposición pública se recibieron 150 escritos presentando alegaciones, que fueron informadas.

El Documento para **Aprobación Provisional** recoge los cambios que provienen de las alegaciones aceptadas, las propuestas contenidas en los informes técnicos de las distintas áreas municipales y las de los Grupos Políticos Municipales. Asimismo, el documento de Plan ha sido adaptado a la Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de la Comunidad de Madrid.

Madrid, Abril de 1997.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **31 JUL. 1997**

MADRID **28 AGO. 1997**
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18.4
1.989, B.O.C.M. 5-5-1989)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado provisionalmente
por el Pleno en sesión de **30 JUN. 1997**

Parla, a **30 JUN. 1997**

EL SECRETARIO GENERAL.

1.1.1- ESTRUCTURA GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

■ La experiencia del Plan vigente

Se ha analizado el contenido de los distintos documentos del Plan General vigente: la descripción sintética de objetivos, ordenación, determinaciones normativas, desarrollo, etc, con objeto de aprovechar la extensa información implícita y explícita sobre las distintas materias y problemas urbanísticos básicos, fijando la base de partida de la revisión actual y detectando los posibles errores en previsiones o determinaciones y las causas que pueden haber motivado retrasos en el grado de desarrollo y ejecución del Plan. El conjunto de los capítulos así denominados trata de determinar la adecuación del planeamiento vigente a las necesidades de crecimiento socioeconómico y a las características de la estructura urbana y estimar los déficits urbanísticos del conjunto principal y sus distintos barrios.

El Plan General de 1984 se ha desarrollado muy escasamente: sólo el 16,5 % de las actuaciones en suelo urbano y dos de los seis planes parciales del urbanizable programado (el 54 % de la superficie industrial y el 8 % del número total de las viviendas previstas en esta clase de suelo) ¹. El problema principal ha sido, consiguientemente, la falta de obtención del suelo de sistemas generales, fallando -por ello- parte de la estructura urbana propuesta.

En el primer cuatrienio de vigencia del Plan se tramitaron 35 expedientes de modificación. Los últimos no planteaban simples correcciones ni nuevas interpretaciones de ordenación o normativa, sino cambios de estructura que vienen a condicionar en gran medida las soluciones a proponer (por ejemplo, en la fachada urbana a la autovía, las modificaciones de La Laguna ² y La Ermita; y en la banda Noreste, alrededor del resto de los accesos desde Alcorcón y Pinto, las modificaciones de La Cantueña ³ y El Rubal).

Además, la ordenación vigente se ha visto muy contestada tanto por los vecinos como por los responsables políticos de la Corporación: fundamentalmente, la "rigidez" del Plan en el conjunto de sus disposiciones normativas y las limitaciones de las ordenanzas 1 (casco antiguo) y 3-3^a (barrio de San Ramón).

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 31 JUL. 1997

MADRID 28 AGO. 1997
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
ACCESIBILIDAD

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO RESPONSABLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

¹ Si bien en los últimos meses cabe destacar una cierta reactivación de las iniciativas de modificación parcial, puede verse que como consecuencia de la formulación de la revisión actual, a
² El Plan Parcial no cumple las determinaciones del Plan General. Aunque no se haya formulado la modificación las diferencias deben recogerse en la revisión que ahora se tramita.
³ Aún no tramitada, pero imprescindible para ajustar el planeamiento a las ideas del Consorcio.

EL SECRETARIO GENERAL


■ El medio físico.

El estudio de las características del medio físico pretende fijar con la exactitud posible las limitaciones del medio natural y de los aprovechamientos (existentes en éste) al desarrollo de otras actividades, como las urbanas. Así, los primeros apartados (materiales, hidrogeología, geotecnia) recogen sólo la información sintética necesaria para delimitar los terrenos potencialmente favorables o potencialmente desfavorables para el desarrollo de actividades urbanas; y la información de los apartados siguientes (de vegetación a áreas con interés natural) apunta ciertas limitaciones singulares y las directrices básicas de actuación ambiental que debían recomendarse o programarse desde el planeamiento.

Todos los terrenos del término municipal son igualmente favorables para el desarrollo de actividades urbanas. Las únicas limitaciones se derivan de la conservación de áreas con interés natural (Cerro Cantueña, arroyos del Sur y canteras) o agrícola ⁴ o de la existencia de vías pecuarias.

■ Estimación de la población futura.

El estudio de la evolución poblacional en el municipio y sus características principales es necesario para adelantar con la fiabilidad posible las proyecciones de población (hipótesis mínima, media y máxima) al año 2001. El año horizonte se elige en coincidencia con el de las "Proyecciones de población de la Comunidad de Madrid".

Salvo por fenómenos migratorios imprevisibles ⁵, parece tan difícil que Parla crezca por debajo de la hipótesis mínima (que implicaría un descenso de la tasa de crecimiento acumulativo anual del 2,2 % actual a menos del 1,4 %) como que lo haga por encima de la máxima, es decir, que se supere la tasa de crecimiento de los últimos diez años. La población en el año 2001 alcanzará con toda probabilidad un valor intermedio, próximo a los 85.000 habitantes ⁶.

⁴ Más que por su potencial, que es poco significativo, porque mantener la actividad agrícola es coherente con la conveniencia de preservar ciertos espacios del proceso urbano, para la mejor gestión de un desarrollo ordenado.

⁵ Entre ellos habría que considerar los que puedan inducir las actuaciones propuestas por la Estrategia Sur.

⁶ Esta población estimada está por debajo de la calculada para 1991-92 por el Plan vigente, pero la capacidad residencial proyectada por éste es insuficiente.

Año	Hipótesis mínima Población	Hipótesis máxima Población	HIPOTESIS MEDIA Población
1986	63963	63963	63963
1987	64546	64546	64546
1988	66253	66253	66253
1989	67252	67252	67252
1990	69656	69656	69656
TCAA	1,4378	2,2005	1,81915
1991	70658	71189	70923
1992	71673	72755	72213
1993	72704	74356	73527
1994	73749	75992	74865
1995	74810	77665	76226
1996	75885	79374	77613
1997	76976	81120	79025
1998	78083	82905	80463
1999	79206	84730	81926
2000	80345	86594	83417
2001	81500	88500	84934

Para evaluar correctamente estos resultados conviene tener en cuenta que, si adoptamos la hipótesis mínima, la población calculada en la hipótesis media se superará sólo tres años más tarde, en el 2004, y la calculada en la hipótesis máxima en el 2007. No se trata tanto de hacer una predicción acertada como de tomar una cifra de referencia prudente, de otro lado imprescindible para determinar el "programa de necesidades del proyecto de ciudad": las necesidades teóricas de reserva de suelo para usos residenciales, productivos y de equipamiento comunitario.

■ Estructura urbana.

El análisis de la estructura urbana actual (los rasgos generales de la forma urbana: evolución histórica, "formas" de crecimiento, morfología, tipologías) justifica la estructura urbana futura y aporta datos a tener en cuenta en las determinaciones de la ordenación. En Parla, lo más coherente es continuar la forma característica de expansión por paquetes unitarios, pero incorporando elementos vertebradores de la trama, crear nuevas centralidades; dotar a la ciudad de "vida urbana" y complejidad; y prever como tipología dominante la "plurifamiliar" (edificación aislada o en manzana cerrada ⁷), sin que deban descartarse por principio otras "unifamiliares": en manzana cerrada (casco antiguo), pareadas o en hilera (primeros ensanches y situaciones análogas e incluso en nuevas actuaciones de primera/segunda residencia) y aisladas; todas ellas, con una cierta demanda potencial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSERVACIÓN DE LA ORDENACIÓN
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUL 1997
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL



⁷ Pero teniendo en cuenta que no sirve prever sólo unas pocas "manzanas cerradas" en toda la trama

En relación con la conclusión principal del apartado 3.4, uno de los defectos del Plan de 1984 es su propuesta de restringir el crecimiento. La ciudad sigue creciendo y por ello han de proponerse actuaciones:

- a) que resuelvan la demanda calculada hasta el año horizonte del nuevo Plan;
- b) que tengan potencia suficiente para generar efectos reestructuradores, es decir, que contribuyan a redefinir la estructura general de la ciudad a partir de la trama actual, ciertamente desordenada; y
- c) que marquen las líneas directrices que continuarán los ensanches futuros ⁸.

En el mismo capítulo de "estructura urbana" se incluyen otros estudios con importancia relevante para el mismo objeto (aportar datos a tener en cuenta en las determinaciones normativas de la ordenación), los que se refieren al patrimonio edificado con interés cultural y a las alturas y aprovechamientos actuales.

La mayor parte de las sugerencias previas al inicio de los trabajos de la revisión se refería al casco antiguo y discutía la limitación de altura a dos plantas, que -decían- impide la renovación de los edificios y el uso comercial en plantas bajas y que, desde luego, fomentan su abandono. En esta apreciación han coincidido todos los grupos políticos municipales. Por su parte, las únicas razones de las Directrices para mantener alineaciones, alturas y espacios interiores de manzana eran conservar el carácter rural del núcleo histórico y compensar las elevadas densidades exteriores. Como referencia a tener en cuenta, el Plan vigente califica sólo cuatro edificios con "protección integral".

El estudio de los aprovechamientos actuales se ha hecho manzana a manzana y sirve -aparte de para aportar datos fiables acerca de las superficies de manzana, ocupaciones medias, alturas promedio, superficies ocupadas y construidas, densidades población, superficies de equipamientos, espacios libres, viario, etc ⁹- para justificar las decisiones que habrán de tomarse para el cálculo de los aprovechamientos tipo y la mejor delimitación de las áreas de reparto; al menos, en el suelo consolidado. Las áreas homogéneas desde el punto de vista de los actuales promedios de ocupación, altura y aprovechamiento ¹⁰ pueden dividirse en:

⁸ En este sentido, la revisión del Plan propondrá una ciudad en cierta forma "inacabada", evitando soluciones del tipo de "colmatar", "rematar", "recoser los bordes de la ciudad existente", "prever tejidos de transición entre el campo y las torres".

⁹ Útiles en otros capítulos y apartados.

¹⁰ Sobre superficies netas de manzana.

- Aprovechamientos bajos (hasta 1,5 m²C/m²): en el centro histórico, en los primeros ensanches de la carretera de Pinto y en actuaciones como la colonia de hotelitos; las manzanas con estos aprovechamientos forman la trama-base del núcleo urbano denso.
- Aprovechamientos intermedios (de 1,5 a 3 m²C/m²) y altos (más de 3 m²C/m²), que salpican la trama-base anterior y se alternan sin orden definido, formando una corona perimetral.

Se considera fundamental interrelacionar los niveles de aprovechamiento con las alturas de edificación, que constituyen el único parámetro urbanístico hoy con una cierta homogeneidad, al distinguir claramente el casco histórico y los primeros ensanches, de la corona perimetral.

■ Usos del suelo construido y nuevas necesidades de suelo.

El estudio del funcionamiento de la ciudad actual desde el punto de vista de las actividades residenciales, productivas y de equipamiento comunitario es útil para determinar los posibles déficits y calcular las necesidades de nuevo suelo, el "programa de necesidades del proyecto de ciudad".

Admitiendo las cifras del Plan vigente, la capacidad del suelo vacante residencial en 1989 era de 2.971 viviendas, escasamente suficiente para cubrir necesidades hasta 1993 ¹¹. En el período 1994-2001 será preciso construir de 6.000 a 6.400 nuevas viviendas (según la Estrategia territorial, al menos la mitad a precio tasado y de un 10 a un 20 % de éstas, con destino a hogares insolventes: VPP). Como referencia, con la misma densidad neta proyectada por el Plan General vigente en zonas residenciales de suelo urbano (120-150 viviendas/Ha) el suelo urbano consolidado se requerirá una superficie con uso predominantemente residencial de 40 a 75 Ha ¹².

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
RECONSTRUCCION

22 JUL 1997

Uno de los objetivos de la revisión-adaptación del Plan es llevar el estándar de suelo productivo (industrial y terciario) al menos a 20 m²/hab.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión



Parla a 30 JUN 1997
EL SECRETARIO GENERAL

¹¹ Las nuevas unidades necesarias se han calculado a partir de la evolución año a año de la población que se encuentra en los grupos de edades entre 20 y 30 años y considerando una ocupación promedio del 85 %.

¹² Según la intensidad de renovación que se plantee para el suelo urbano actual.

[Handwritten signature]

Suelo productivo.						
Año	Población	Estándares		Suelo productivo (Ha)		
		Mínimo	Máximo	Mínima	Máxima	Media
1992	72213	20	30	144,4	216,6	180,5
1993	73527	20	30	147,1	220,6	183,8
1994	74865	20	30	149,7	224,6	187,2
1995	76226	20	30	152,5	228,7	190,6
1996	77613	20	30	155,2	232,8	194,0
1997	79025	20	30	158,1	237,1	197,6
1998	80463	20	30	160,9	241,4	201,2
1999	81926	20	30	163,9	245,8	204,8
2000	83417	20	30	166,8	250,3	208,5
2001	84934	20	30	169,9	254,8	212,3

El núcleo urbano denso está mal dotado en general (con déficits mayores de equipamiento sanitario, deportivo y de espectáculos), sobre todo en su mitad norte, que alberga casi la mitad de la población actual. En esta materia, la revisión-adaptación intentará cubrir los déficits zonales y alcanzar un estándar mínimo global (todos los equipamientos excepto espacios libres y viario) de 9,774 m²/habitante:

Todos los equipamientos, excepto espacios libres y viario.						
Año	Población	Estándares		Suelo equipamientos (Ha)		
		Mínimo	Máximo	Mínima	Máxima	Media
1992	72213	9,774	15,287	70,6	110,4	90,5
1993	73527	9,774	15,287	71,9	112,4	92,1
1994	74865	9,774	15,287	73,2	114,4	93,8
1995	76226	9,774	15,287	74,5	116,5	95,5
1996	77613	9,774	15,287	75,9	118,6	97,3
1997	79025	9,774	15,287	77,2	120,8	99,0
1998	80463	9,774	15,287	78,6	123,0	100,8
1999	81926	9,774	15,287	80,1	125,2	102,7
2000	83417	9,774	15,287	81,5	127,5	104,5
2001	84934	9,774	15,287	83,0	129,3	106,4

De las distintas reuniones celebradas se deduce la necesidad de ciertas actuaciones puntuales: equipo sociocultural complejo en suelo urbano, cerca del casco antiguo; polideportivo norte ¹³ e instalaciones deportivas dispersas; y un nuevo recinto ¹³.

Los espacios libres calificados por el Plan vigente superaban ligeramente (para la población prevista: 89.690 habitantes en 1991) el mínimo legal de 5 m²/habitante que establece el artículo 12 de la Ley del Suelo; y no se han desarrollado. Si bien es cierto que la población no ha aumentado con el ritmo previsto, debe considerarse también que este estándar legal sólo indica la

¹³ Para evitar una concentración excesiva de este equipamiento en la zona Sur (concentración, por otra parte, justificable en base a las tendencias de crecimiento de la ciudad).

proporción "mínima", que -por razones de calidad ambiental- debe superarse. Teniéndolo en cuenta, no es descabellado pensar en estándares globales de 5 a 12 m²/habitante:

Espacios libres urbanos, TOTAL.						
Año	Población	Estándares		Espacios libres (Ha)		
		Mínimo	Máximo	Mínima	Máxima	Media
1992	72213	5,000	11,860	36,1	85,6	60,9
1993	73527	5,000	11,860	36,8	87,2	62,0
1994	74865	5,000	11,860	37,4	88,8	63,1
1995	76226	5,000	11,860	38,1	90,4	64,3
1996	77613	5,000	11,860	38,8	92,0	65,4
1997	79025	5,000	11,860	39,5	93,7	66,6
1998	80463	5,000	11,860	40,2	95,4	67,8
1999	81926	5,000	11,860	41,0	97,2	69,1
2000	83417	5,000	11,860	41,7	98,9	70,3
2001	84934	5,000	11,860	42,5	100,7	71,6

La red viaria actual es muy insuficiente. Es imprescindible construir nuevos viales, estructurales y de conexión con la red interurbana (en parte, coincidiendo con los previstos por el Plan vigente):

Viales.						
Año	Población	Estándares		Viales (Ha)		
		Mínimo	Máximo	Mínima	Máxima	Media
1992	72213	18,000	25,000	130,0	180,5	155,3
1993	73527	18,000	25,000	132,3	183,8	158,1
1994	74865	18,000	25,000	134,8	187,2	161,0
1995	76226	18,000	25,000	137,2	190,6	163,9
1996	77613	18,000	25,000	139,7	194,0	166,9
1997	79025	18,000	25,000	142,2	197,6	169,9
1998	80463	18,000	25,000	144,8	201,2	173,0
1999	81926	18,000	25,000	147,5	204,8	176,1
2000	83417	18,000	25,000	150,2	208,5	179,3
2001	84934	18,000	25,000	152,9	212,3	182,6

Los problemas de aparcamiento deben solventarse por un lado teniendo en cuenta su deseable relación con posibles intercambiadores de transporte y por otro a través de una ordenanza flexible y adecuada y previendo sistemas mixtos (públicos/privados) tanto en el subsuelo de espacios libres o viales públicos como en los nuevos edificios.

■ Transporte.

Parece innecesario destacar la importancia de los estudios de movilidad y sistemas de transporte, uno de los problemas básicos del municipio y de la región; debe delimitarse teniendo en cuenta que su solución depende tanto de la revisión del Plan como de la colaboración



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 22 JUL. 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TECNICO
 INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Plano en sesión de 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

[Handwritten signature]

de otras instancias administrativas. A corto plazo es impensable que se reduzca la fuerte movilidad hacia el exterior, consecuencia del desequilibrio entre población activa y empleo ¹⁴. En tanto que existe esta movilidad, debe favorecerse la conexión exterior en todos los modos: infraestructuras viarias y de ferrocarril y transportes colectivos.

En la conexión Parla-Madrid por ferrocarril existe actualmente una cobertura insuficiente en origen (por la distancia entre el núcleo y la estación actual: 2,4 Km) que en parte se verá solventada con la construcción del ramal de penetración previsto en los Planes de Cercanías.

■ Infraestructuras.

Teniendo en cuenta que el objetivo final es definir el esquema de solución de las distintas infraestructuras técnicas, la información acerca de las existentes plantea detallar exclusivamente los elementos principales de las distintas redes y su conexión con las redes metropolitanas, evaluando las necesidades futuras y las disponibilidades, y detectar las actuaciones programadas.

Las conclusiones preliminares de la información del Plan se completan ahora con la información del reciente "Análisis y diagnóstico de las infraestructuras de aglomeración en la zona Sur metropolitana, como condicionantes del potencial de desarrollo" ¹⁵.

Abastecimiento de agua:

a) **Conclusión preliminar de la información:** La capacidad máxima de regulación en el núcleo urbano es insuficiente para la población prevista, por lo que (de no optarse por la regulación directa desde la arteria principal) será urgente aumentarla. En cuanto a la red, se considera deseable construir los nuevos ramales y el anillo perimetral, cumpliendo las propuestas del Plan vigente.

b) Conclusiones del estudio de la CAM sobre posibles desarrollos industriales:

- El principal protagonista del suministro es el Canal de Isabel II, responsable hidráulico de la CAM.

¹⁴ A largo plazo, la estrategia correcta pasa por calificar suelo productivo y posibilitar la creación de empleo.

¹⁵ Dirección General de Economía y Planificación, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid, Infraestructuras de Servicios Básicos, SL: "Análisis y diagnóstico de las infraestructuras de aglomeración en la zona Sur metropolitana, como condicionantes del potencial de desarrollo". Madrid, Febrero de 1991.

- Sólo el CYII podrá garantizar, aparte de los abastecimientos actuales y previstos, el suministro a posibles desarrollos industriales de razonable entidad.
- Las restantes posibilidades (sistemas municipales, recursos hidrogeológicos, etc) tan sólo deberían considerarse para pequeños y dispersos desarrollos, alejados de los sistemas generales del CYII.
- Dada la macroinfraestructura actual y proyectada del CYII y sus posibilidades de implementación, se considera que el abastecimiento no limita hipotéticos desarrollos industriales en el Sur metropolitano, incluso aunque éstos fuesen razonablemente elevados y fuera de las previsiones actuales.
- Estos desarrollos deberían conectar con los aductores principales ¹⁶, de acuerdo con la jerarquización funcional de presiones (indicada en anteriores apartados).
- Respecto a las arterias secundarias del CYII ¹⁷, cabe hacer sobre ellas similares consideraciones que las realizadas sobre los otros posibles recursos. Dado que sus capacidades no son excesivas y están asignadas a consumos actuales o previsibles, sólo serían capaces de asumir desarrollos industriales secundarios.
- Dada la especial configuración del Sur Metropolitano, de sus aductores principales y de su altimetría, resulta como área oportuna (desde el punto de vista del abastecimiento) la de las zonas bajas de las ramblas del Manzanares y del Culebro, disminuyendo progresivamente la homogeneidad conforme aumenta la altura topográfica.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTES
22 JUL 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

En Parla, las zonas Oeste y Norte ¹⁸ se consideran "de altimetría poco adecuada pero próximas a sistemas generales"; la Este ¹⁹, en las proximidades del núcleo actual "de altimetría poco adecuada" y en el resto, hacia la estación del FFCC, "de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Plano en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL



¹⁶ Uno de ellos abastece la zona Noreste de Parla.

¹⁷ Una de ellas abastece la zona Noroeste de Parla.

¹⁸ Actuación del consorcio de La Cantueña.

¹⁹ A ambos lados de la carretera de Pinto.

altimetría adecuada" (en ambos casos, "próximas a sistemas generales") y la Sureste "de altimetría adecuada, próxima a sistemas generales".

Saneamiento y depuración:

- a) **Conclusión preliminar de la información:** En cuanto a la red de alcantarillado, aparte de la corrección de déficits puntuales ²⁰, debe preverse la construcción de un canal paralelo a la N-401 (para recoger el agua de lluvia y verterla directamente al arroyo Humanejos) y el nuevo colector que recogerá las aguas residuales de las actuaciones parciales PP-R₁ y PP-R₂, así como los necesarios para los ensanches futuros, vertiendo al colector mancomunado. Las actuaciones industriales pueden requerir la depuración previa de sus aguas residuales.
- b) **Conclusiones del estudio de la CAM sobre posibles desarrollos industriales:**

- En primer lugar, es preciso indicar que esta infraestructura, al igual que las restantes básicas, no plantea condicionantes de techos o umbrales a hipotéticos desarrollos industriales, máxime cuando el adecuado tratamiento de los efluentes industriales podría realizarse de forma autónoma.
- No obstante, frente a esta alternativa de soluciones independientes, parece más deseable procurar la integración de los polígonos en sistemas de saneamiento actuales y/o previstos, tanto por los menores costes de implantación que comportarían las soluciones integradas, como por la mejora que representaría para la adecuada gestión del ciclo integral del agua.
- Las áreas más favorables son las adyacentes a los sistemas en cuyas líneas depurativas se incluyen tratamientos físico-químicos ²¹. No obstante, sus mínimas holguras y sus previstas ampliaciones no permiten considerar su adecuación más que a medio plazo.
- Resultaría deseable a corto plazo la integración en los sistemas de tipo biológico del PSIM (Sur y Suroriental), dadas sus actuales holguras.

El término de Parla pertenece a estos sistemas y se califica con "adecuación media (alta a medio plazo) por proximidad a sistemas de ampliación prevista con tratamientos físico-químicos".

- En estas últimas zonas parecería recomendable la implantación de actividades fabriles poco hidrocontaminantes o relacionadas con el sector alimentario, por el daño que las restantes podrían provocar en los procesos biológicos de las depuradoras ²².
- Genéricamente conviene recomendar actuaciones (polígonos) de cierta envergadura, por su mayor facilidad de gestión y control de su funcionamiento, especialmente si se precisan tratamientos depurativos previos a su conexión con los sistemas de saneamiento.

Residuos sólidos:

- a) **Situación actual:** Los residuos sólidos urbanos de Parla se tratan en el vertedero de Valparaíso de Pinto. En el Sur metropolitano no existe ningún depósito de residuos industriales.
- b) **Conclusión del estudio de la CAM sobre posibles desarrollos industriales:**
- Adecuada dotación del Sur metropolitano para el tratamiento/eliminación de los residuos sólidos urbanos.

Suministro de energía eléctrica:

- a) **Conclusión preliminar de la información:** En el estudio de la red. Madrid, año 2.000, red de 220 y 380 kV", realizado en 1980 por Hidroeléctrica, Iberduero y Unión Eléctrica, se preveía la localización en Parla de una subestación transformadora de estas redes estatales.

- b) **Conclusiones del estudio de la CAM sobre posibles desarrollos industriales:**
- En primer lugar, hay que volver a destacar que la abundancia de líneas y subestaciones en el ámbito analizado no plantea problemas, por lo que a Parla, a

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

EL TECNICO
INFORMANTE

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

30 JUN. 1997

30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

²⁰ En general, se considera infradimensionada.

²¹ No afecta al término de Parla.

²² En las que tienen tratamientos físico-químicos tales restricciones serían, lógicamente, inferiores.

P-81088-2



techos o umbrales se refiere, a posibles desarrollos industriales, incluso razonablemente elevados, en la zona Sur metropolitana.

- La existencia de dos compañías suministradoras (Iberduero y Unión Eléctrica Fenosa), que se reparten el ámbito de forma precisa ²³, no plantea diferenciabilidades de importancia para los objetivos del estudio, dado que en ambos casos utilizan media tensión a 45 y 15 Kv.
- Como zonas más favorables cabe indicar el sur próximo madrileño y el entorno de los núcleos de Arganda, Morata y Rivas, a los que se incorporarán a corto plazo el noreste de Móstoles y el suroeste de Parla, gracias a las nuevas subestaciones previstas por Iberduero.

La mayor parte del término de Parla, hasta su límite actual con Fuenlabrada, se considera "suministrable desde subestaciones futuras (previstas a medio plazo) en 20 Kv para demandas inferiores a 12 K.V.A."

- Para industrias muy consuntivas, que podrían conectar en alta tensión, la ubicación deseable sería la proximidad de las líneas de alta tensión que proliferan por gran parte del territorio analizado.
- Polígonos de escasa entidad podrían utilizar posibles holguras de las abundantes redes de media tensión (45, 20, 15 Kv) existentes en el territorio.

Suministro de gas:

- a) **Situación actual:** En el término municipal no existe ninguna infraestructura de gas canalizado.

La infraestructura de incidencia territorial más cercana es la siguiente:

- Gasoducto Burgos-Madrid (72 K/cm²) y su prolongación hacia Sevilla.
Por la escasa posibilidad de nuevas conexiones aparte de las ya existentes, su potencialidad territorial deriva de sus arterias de distribución (16 K/cm²).

²³ Sin solapes de sus áreas de servicio. El suministro a Parla lo realiza Iberduero.

- La estación reductora más cercana se produce en el gasoducto a la altura de Pinto. Desde la estación reductora anterior (Getafe) parte una arteria de distribución, uno de cuyos ramales suministra al polígono industrial de Fuenlabrada.

b) Conclusiones del estudio de la CAM sobre posibles desarrollos industriales:

- La entrada en servicio del gasoducto Burgos-Madrid-Sevilla ha potenciado de forma fundamental la utilización del gas canalizado en todo el ámbito metropolitano madrileño.
- En especial, ha resultado favorecido el Sur metropolitano, pues las arterias principales, provenientes del gasoducto y de la red general de Gas Madrid, abarcan gran parte de su ámbito central.
- Por ello, tampoco en esta infraestructura pueden considerarse condicionantes de techos o umbrales para desarrollos industriales, incluso razonablemente elevados, en el Sur metropolitano.
- Lógicamente, las zonas más favorables han de considerarse la periferia madrileña, la malla central metropolitana del suroeste y el entorno de la carretera de Andalucía. La idoneidad va decreciendo conforme aumenta la distancia y, con ella, los costes de conexión.

El extremo Norte del término municipal de Parla (contacto con Fuenlabrada) se califica como "adecuación alta actual, áreas próximas (menos de 5 Km) a grandes arterias"; el resto del término "adecuación media, áreas a cierta distancia (de 5 a 10 Km) a grandes arterias".

Telefonía:

- a) **Situación actual:** El término municipal está suficientemente servido por infraestructura, con los elementos principales siguientes:

- Central principal (más de 10.000 líneas) en el núcleo urbano provisionalmente documentado con el nº 30 JUN. 1997 por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997
- Canalización de fibra óptica que atraviesa el término de Norte a Sur, siguiendo el trazado de la antigua carretera de Toledo.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 22 JUL. 1997
 DOCUMENTO INFORMADO



EL TECNICO
INFORMANTE

EL SECRETARIO GENERAL.

Jaw

Canalización de cable coaxial de Parla a Pinto, siguiendo el trazado de la carretera de Pinto.

La CTNE garantiza el adecuado servicio a cualquier acción de importancia, siempre que se planifique y coordine con una plazo razonable (anticipación de uno a dos años antes de su puesta en servicio).

b) **Conclusiones del estudio de la CAM sobre posibles desarrollos industriales:**

- La infraestructura de teléfonos no impone techos ni umbrales a los posibles desarrollos industriales del Sur metropolitano.
- Para demandas pequeñas (200 a 500 líneas) o medias (1.000 líneas) resultan más favorables las proximidades (menos de 3 Km ²⁴) a las centrales telefónicas.

El término municipal de Parla se califica como "ámbito a menos de 3 Km de central principal; para demandas inferiores a 1.000 líneas, conexiones por cable; para demandas superiores, central".

- Para demandas elevadas superiores a 1.000 líneas, las zonas más adecuadas son las proximidades a las redes principales, tanto coaxiales como de fibra óptica.

1.1.2- LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El principal indicador de la crisis del Sur en tanto cuenca industrial es la dimensión que alcanza el desempleo y, sobre todo, el desempleo de los jóvenes. Desde un punto de vista dinámico, la situación en Parla es más grave si se considera la presión que se producirá sobre el mercado de trabajo en los próximos años, como resultado de la singular pirámide de edades y del consiguiente crecimiento de la población activa, superior a la media de la Comunidad.

Parla presenta actualmente un déficit importante de suelo productivo ²⁶, especialmente industrial, lo que explica que tenga la más baja tasa de industrialización de todos los municipios del Sur metropolitano: 8 empleos industriales por 1.000 habitantes, siete veces menos que el promedio de la zona; así como, en parte, la dimensión que alcanza el desempleo, que se agravará en los próximos años por la previsible mayor presión de los jóvenes sobre el mercado de trabajo, simple efecto de la dinámica poblacional. Es un problema que comparte con otros términos del área metropolitana funcional, pero -aún siendo positivas las actuaciones propuestas por la Estrategia Sur en éste y en los municipios vecinos- la base de partida de la revisión del Plan tiene que ser por multitud de razones posibilitar la generación de empleo en el propio municipio.

1.1.3- ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL.

La información de este último capítulo sirve para delimitar las posibilidades de inversión del Ayuntamiento en materia de urbanismo (se ha estudiado la estructura de ingresos y gastos, el endeudamiento y las perspectivas de evolución). Se estima que el Ayuntamiento debería aumentar en los próximos años el margen de ahorro medio del 10 % actual al 20 % de sus ingresos corrientes y puede seguir recurriendo a fuentes externas de financiación hasta una tasa de endeudamiento del orden del 15-16 %, manteniendo de esta forma una estructura inversora aceptable durante el período de ejecución del programa de actuación de Parla.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE LAS CIUDADES
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUL. 1987
DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TÉCNICO
INFORMANTE
DILIGENCIA: Para hacer constar el presente documento correspondiente al aprobado por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997
EL SECRETARIO GENERAL

²⁶ En 1.986, en el ámbito territorial próximo podía calcularse un estándar de 26,5 m² de suelo industrial calificado por habitante, mientras que la misma relación en Parla daba un valor de 12,49 m²/habitante (el más bajo de todos los municipios del Sur).

²⁴ Para evitar fenómenos de amortiguación del sonido.

P-81090-2
[Handwritten signature]



1.2.1- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Hay tres procesos paralelamente desarrollados en el pasado reciente que han determinado la estructura urbana propuesta por esta Revisión/Adaptación del Plan General de Parla:

- Las actuaciones realizadas en la red viaria y ferroviaria en los últimos años.
- El planeamiento de desarrollo producido con posterioridad al PGOU actualmente vigente, tanto por ejecución del planeamiento previsto en aquel, como, fundamentalmente, por modificaciones tramitadas del mismo, generalmente del tipo de reclasificaciones de suelo.
- La implantación de equipamientos sociales, para atajar los déficits sociales existentes, sobre los bordes del continuo urbano creando una corona de transición entre la ciudad desordenada de antes de los 80, y la ciudad *nueva*, crecida y ordenada a partir de la pasada década.

Entre las primeras, los principales elementos estructurantes de los nuevos crecimientos de la ciudad, y los procesos de urbanización a que han dado lugar son:

- El trazado de la autovía Madrid-Toledo (N-401) al Oeste del casco urbano, generando una tensión de *relleno* de la ciudad en todo ese arco, de Norte a Sur:
 - Grandes áreas de equipamientos en el triángulo Noroeste, acompañado de la modificación del Plan del sector de *La Laguna*, creando un sector Urbanizable Programado residencial en contacto con la autovía.
 - Equipamientos localizados sobre el PP20013-PAU-C, en el Pasadizo Oeste de la ciudad, adelantándose sobre la ejecución del propio PP.
 - Ensanche en vivienda unifamiliar en la esquina Sureste, en la ubicación del sector de *La Ermita* y desarrollo del PAU-C como Programado.
 - Finalmente, completamiento del suelo industrial en dirección S-SO, en la cuña entre la autovía y la antigua Ctra. de Toledo, con los dos PPs tramitados.

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL
 22 JUL 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 INFORMANTE

- La variante de la Ctra. Parla-Pinto, en el Noreste de la ciudad que provoca una dinámica similar en dicho sector:
 - Áreas de equipamientos igualmente importantes que se localizan en el mismo borde de la ciudad hacia el Norte.
 - Actuaciones de uso terciario en los extremos del arco del Este, ocupando el

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997
 Parla, a 30 JUN. 1997
 EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature] P-81091-2

ángulo entre la variante y el antiguo trazado de la Ctra. de Pinto.

- Desarrollos de vivienda unifamiliar: PAU-A convertido en Urbanizable Programado.

■ Con efecto más indirecto pero igualmente efectivo sobre la urbanización del territorio, el trazado del Ferrocarril de cercanías, entrando casi hasta el centro de la ciudad, ha complementado el tirón de los dos elementos estructurantes viarios antes citados, en todo el sector norte de la ciudad, con actuaciones, además de las ya señaladas, como la de la antigua R-9. Y abre expectativas de un futuro mayor crecimiento sobre el suelo comprendido entre el continuo actual y los cerros de la Cantueña, en el límite Noreste del Término.

En lo que se refiere al segundo proceso enunciado, las principales actuaciones de planeamiento desarrolladas a partir del Plan anterior, con un nivel de tramitación o ejecución variable, y que han tenido un efecto estructural sobre el territorio se pueden agrupar en los siguientes tipos:

■ Suelo residencial en ensanche: Sobre todo el PAU-B, incluyendo dos Planes Parciales actualmente en tramitación, que supone un importante crecimiento residencial multi y unifamiliar de la ciudad hacia el Este-Sureste, a la vez que completa la vía de ronda en ese sector. Y también las actuaciones ya citadas de tipo unifamiliar en los ángulos opuestos NE y SO del casco (antiguos PAUs A y C). En expectativa de realización a corto plazo, los suelos residenciales del Este y NE también citados, sobre el Pº 3-18 (PP-R2) y La Laguna.

■ Nuevos suelos industriales: Al Este, el Pº Cerro del Rubal, ampliando el suelo del Polígono del SEPES (Ciudad Industrial de Parla) por el Sur; y al SO los polígonos que recogen la industria ya asentada sobre la antigua Ctra. de Toledo y la amplían hasta la autovía.

■ Suelo terciario: De menor dimensión que los anteriores, pero que cubren todo el centro comercial del Recinto Ferial, al Este del casco.

Y, por último, la implantación masiva de equipamientos en la periferia urbana como factor igualmente estructurante y vertebrador de los nuevos crecimientos, ha estado estrechamente asociada a los dos procesos ya citados, en cuanto que la obtención del suelo para los mismos va casi inevitablemente condicionada al desarrollo de actuaciones urbanísticas.

El resultado de estos procesos es una expansión de dentro a fuera de la ciudad, en saltos, y en todas las direcciones, en la medida en que las barreras no se han alcanzado aún, a la que el nuevo Plan busca dar una mayor coherencia y perspectiva de futuro, asumiendo en lo fundamental las tendencias apuntadas derivadas de las dinámicas urbanísticas. En este sentido, dada la magnitud tan importante de suelo en proceso de gestión para ser urbanizado



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

30 JUN. 1997



Handwritten signature and the number 81092-2.

y edificado, el Plan debe realísta mente plantearse más la síntesis de lo ya proyectado que nuevos modelos y propuestas de crecimiento. Se trata de *enhebrar* y acoplar las actuaciones en el conjunto del perímetro de la ciudad, garantizando que, por encima de los intereses locales, *paquete a paquete*, primen los del conjunto de la ciudad.

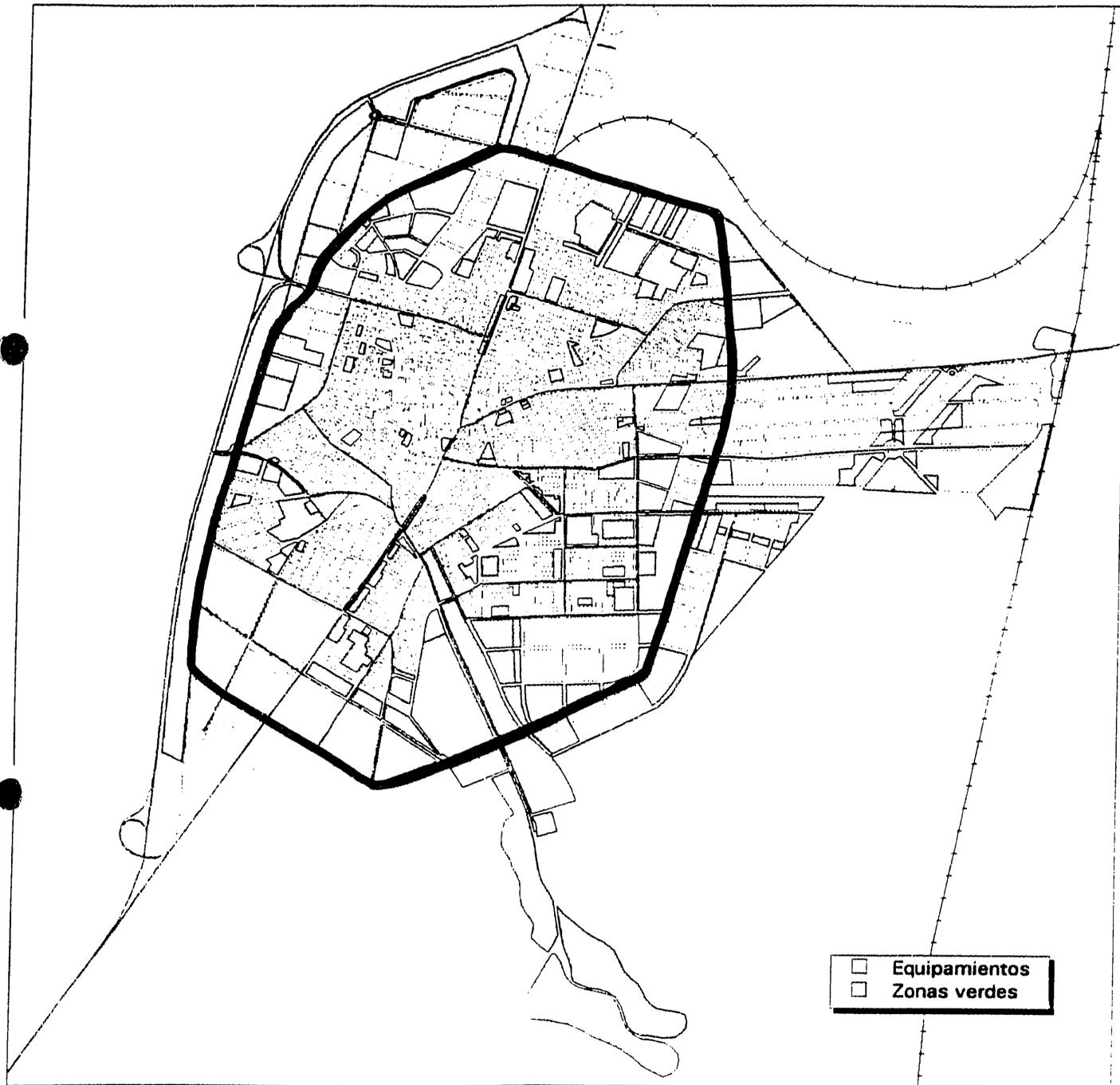
En este sentido cobra especial relevancia la vía de ronda que se traza, para procurar una accesibilidad intraurbana actualmente cuestionada por la incoherencia del trazado viario interior, fragmentado y discontinuo. Esa vía de ronda se completa con la mejora de determinados tramos de conexión y penetración hacia las áreas centrales de la ciudad.

Por otra parte, se pretenden reforzar las funciones de centralidad, contrarrestando a la vez las tendencias hacia un espacio funcionalmente indiferenciado y a la degradación del casco antiguo, mediante la propuesta de una actuación terciaria-representativa en el ámbito ampliado del antiguo PERI-1. Procurando así que el crecimiento cuantitativo que se ha dado y se va a dar en el futuro inmediato de Parla, que ha pasado en pocos años de pequeño núcleo rural a moderna ciudad de tamaño medio, se acompañe de un crecimiento cualitativo en cuanto a la oferta de espacio para servicios y actividades terciarias avanzadas, y, en suma, que se dote de un centro urbano a la altura de su tamaño poblacional.

1.2.2- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO.

▪ Casco Antiguo

Los criterios de ordenación en el casco antiguo han sido por una parte abandonar la idea de la conservación museística de una tipología edificatoria *obsesiva* irreflexiva para un tiempo pasado de Parla como núcleo rural, y, siempre que no existan elementos procedores de protección por motivos culturales, permitir la renovación de sus inmuebles, incrementando el aprovechamiento hasta 3 plantas. Con ello se posibilita una cierta revitalización del casco, que de otra forma se degradaría inevitablemente tanto económica como arquitectónicamente, mientras el resto de la ciudad sigue creciendo de espaldas al mismo. Se respeta, no obstante, en lo fundamental, la trama viaria y la parcelación, entendiéndose que así como los edificios no tienen en general un valor patrimonial que justifique su *congelación*, en cambio el tejido parcelario y el trazado viario sí constituyen un legado urbanístico que debe perpetuarse para que la ciudad futura conserve las huellas de su historia más lejanas escritas sobre su planta, al igual que conservará las de las etapas posteriores, cada una con su forma característica de construir y organizar el espacio urbano.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
URBANIZACIÓN REGIONAL
22 JUL 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE
DILIGENCIA: Para Parla, C. de...
documento con fecha de...
por el Pleno en sesión de...

Parla, a 30 JUN. 1997
Junto a ello, se plantean una serie de ámbitos en los que se considera que el casco actual

P-81093-2
[Handwritten signature]

de la parcelación y viario impiden la renovación de la edificación y, por lo tanto, se plantea la actuación mediante Unidades de Ejecución que persiguen básicamente la regularización de los mismos y la distribución racional de los aprovechamientos urbanísticos.

Y, por último, como ya se ha señalado, se identifica un área de *oportunidad* para la localización de una actuación singular de *centralidad*, de contenido fundamentalmente terciario y con cierta potencia arquitectónica, que sirva para focalizar las actividades de ese tipo en lo que está llamado a ser el centro urbano de una ciudad de tamaño medio. Si bien en su día, sobre la base de este mismo objetivo urbanístico, se había identificado otra localización más al sur y dentro también del casco, ha parecido que, por el tejido de edificios, propiedades y actividades existentes en la actualidad, el que ahora se propone es más adecuado y viable.

▪ Ensanches en manzana cerrada

En estas áreas, fundamentalmente localizadas al Este del casco antiguo, se conserva básicamente lo existente. En el futuro, y debido al incremento de altura que se permite en el casco antiguo, en la medida en que se vaya renovando la edificación del mismo, este tenderá a confundirse con el ensanche en cuanto a imagen arquitectónica, si bien subsistirá la seña característica y diferenciadora de la regularidad del trazado urbano en el caso del ensanche, frente a la tortuosidad típica del casco.

▪ Ensanches en bloque abierto

Corresponde a la mayor parte del suelo actual de la ciudad, distribuido como corona en torno al casco antiguo. Por tratarse de edificación moderna no se plantea en ningún caso su renovación o sustitución sino, por el contrario, el completamiento de las actuaciones pendientes sobre este tejido, correspondientes a convenios, reparcelaciones, obras públicas de gestión heredadas y no ejecutadas, que han dejado hasta la fecha huecos sobre el tej

▪ Ensanches en vivienda unifamiliar

Existen dos situaciones diferentes: Por una parte los barrios antiguos de vivienda unifamiliar mínima (*San Ramón y Lope de Vega*), desde los que se han planteado demandas de una mayor tolerancia en cuanto a colmatación de la parcela por la edificación, debido a las exiguas dimensiones de ambas. En este sentido, el Plan no puede ignorar la necesidad de cumplir unas exigencias mínimas de habitabilidad, ni plantear unas normas edificatorias que supongan el hacinamiento de los habitantes en esas áreas. Probablemente la solución a medio o largo plazo para dichos barrios pasará por su remodelación, yendo a una edificación en altura que permita sobre el mismo suelo crear unos aprovechamientos residenciales suficientes como para posibilitar el

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

22 JUL 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN 1997
EL SECRETARIO GENERAL



Handwritten signature and the number 81094-2

realojamiento en condiciones aceptables. Sin embargo, en tanto no existan medios para abordar una operación de esas características, y conservando el actual tejido, no se ven posibilidades dignas de incrementar la capacidad habitacional disponible.

En cuanto a la vivienda unifamiliar moderna, fundamentalmente localizada en la actualidad al Suroeste (*La Ermita*), no presenta problemas especiales, siempre que su implantación futura se dé en magnitudes razonables y no en grandes bolsas que puedan romper la trama de la ciudad y constituir *guetos* de adosados. En la ordenación propuesta se recogen las actuaciones unifamiliares ya previstas y en algún grado de tramitación o ejecución: Ampliación de la *Ermita Residencial*, los ex-PAUs A y C, y las actuaciones al Este (varias reparcelaciones más la zona unifamiliar del PP2 del PAU-B), fundamentalmente. Todas ellas, por su distribución espacial y dimensiones pueden integrarse adecuadamente en la trama urbana, si bien una mayor variedad tipológica hubiese sido probablemente deseable, en especial en el exPAU-C, por la proximidad de este con la actuación de *La Ermita*.

■ Nuevos ensanches residenciales

Para actuaciones futuras habrá que evitar ordenaciones mono-tipológicas unifamiliares, que sólo responden a hipotéticos criterios mercantiles y no urbanísticos, cerradas en sí mismas, que rompen y taponan la continuidad espacial en la periferia de la ciudad, además de dar lugar generalmente a una escena urbana enormemente pobre, por su monotonía arquitectónica y carencia de usos complementarios al residencial. Este podría ser el caso del área de *La Laguna*, en la que se propone una mezcla de tipologías y un trazado viario que den una imagen y una permeabilidad adecuadas a una zona de fachada de la ciudad sobre la autovía, que ha de articularse además correctamente con los nuevos ensanches más próximos a núcleo de la ciudad, dentro de la vía de ronda, donde el Plan propone varias Unidades de Ejecución. Estos criterios deben ser respetados al redactar el PP, renunciando al esquema presentado por la promoción del Polígono consistente en un desarrollo masivo de adosados sin relación alguna con el entorno.

Así mismo, en las otras áreas de ensanche: sector Oeste (antiguo Pº 3-78) y Norte, se proponen ordenaciones con mezcla de tipologías y usos, que responden a un concepto de ciudad multifuncional y no dormitorio. En el primer caso, dado que existen ya importantes cesiones y obras de urbanización realizadas, se incorpora a suelo urbano, pendiente de PERI, con determinaciones y obligaciones similares a las de Plan Parcial, preveyéndose un uso dominante de residencial unifamiliar. En el caso del Norte, la franja comprendida entre la variante de Pinto y los nuevos desarrollos, el *Recinto Ferial*, el exPAU-A, y el *Estudio de Detalle Norte*, se clasifica como Urbanizable Programado y se prevé una componente importante de terciario, dada la vocación de este tipo de uso que está adquiriendo esta zona de la ciudad.

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81095-2



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUN. 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE
UNUSO DOMINANTE DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
30 JUN 1997

Respecto al PAU-B, en términos generales se inserta correctamente con la ciudad, sobre todo por el trazado de la vía de ronda, aunque se podría haber mejorado su conectividad transversal (Este-Oeste), inexplicablemente rota en diferentes puntos. La ordenación, por otra parte, presenta una adecuada combinación de edificación residencial multifamiliar y unifamiliar.

▪ Suelo industrial

Se consolida la concentración de las actividades industriales en dos sectores fundamentales: en torno a la Ctra. de Pinto, al Este; y en la cuña situada entre la antigua Ctra. de Toledo y la autovía, al Sur.

Además, y secundariamente, se mantiene un área industrial de menor entidad sobre la antigua Ctra. de Toledo al Norte, a la entrada de la ciudad, incluyendo alguna zona de naves agrupadas en precario así como industrias semiaisladas de más entidad, buena parte de lo cual se ha incorporado al Término de Parla recientemente, tras el cambio de límites realizado con Fuenlabrada.

De cara al futuro parece claro que las posibilidades de expansión del suelo industrial se sitúan fundamentalmente en el Este, a ambos lados de la franja constituida por los polígonos contiguos de *Ciudad Industrial de Parla* (SEPES) y *Cerro del Rubal*. En particular, y dada la posible actuación del Consorcio de la Cantueña, el Plan prevé un área de Urbanizable No Programado al Norte de dicha franja, entre la Ctra. de Pinto y el nuevo trazado del Ferrocarril de cercanías, con vocación claramente industrial.

▪ Ordenanzas particulares de suelo urbano

Con relación a las Ordenanzas de Suelo Urbano, y en consecuencia con los criterios de ordenación descritos, se han revisado las vigentes del anterior PGOU, habiendo reformulado las mismas para simplificarlas e integrar aquellos usos y tipologías incorporados a la ciudad posteriormente a la redacción de aquel. Si bien dichas Ordenanzas se contienen en el volumen de Normativa, se incluye aquí un cuadro resumen a título ilustrativo y de síntesis, en el que se describen las principales características de cada una.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1997

30 JUN. 1997

SECRETARÍA

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81096-2




1.2.3- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO EN SUELO URBANO

▪ Criterios de Delimitación de las Áreas de Reparto.

En aplicación de lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo (Artº 94 a 100), el PGOU establece una delimitación del suelo urbano y urbanizable en Áreas de Reparto (AR) de cargas y beneficios. Para dicha delimitación se ha partido en primer lugar de la búsqueda de dos objetivos igualmente importantes, si bien en cierto modo contradictorios:

Por una parte la necesidad de cumplir con la filosofía y objetivos que persigue la Ley en relación a las AR, que se recogen en el Título Preliminar de la misma:

Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Por otra parte, procurar que la delimitación de las AR no genere unas dificultades de gestión posterior insuperables para el Ayuntamiento en la aplicación del PGOU, lo que resultaría de una delimitación que supusiera la existencia de fuertes desigualdades entre los *Aprovechamientos Reales* establecidos en el interior de cada AR por el Plan. Pues, lógicamente, a mayor disparidad de aprovechamientos reales en una misma AR, mayores serán los requerimientos de compensación entre propietarios (o transferencias de aprovechamientos) en los que, inevitablemente, habrá de mediar la Administración, tanto en número de operaciones de compensación como en cantidad a compensar en cada caso. Entre otros riesgos indeseables para el Ayuntamiento, esto abre la posibilidad de que se produzcan en un primer período un número muy superior de solicitudes de licencias por parte de propietarios con defecto de aprovechamiento (menor aprovechamiento real del susceptible de apropiación), que por parte de propietarios con exceso del mismo, con lo que el Ayuntamiento se vea obligado a compensar dichos defectos sin disponer simultáneamente de un flujo positivo de excesos con los que pudiera de alguna manera quedar equilibrado. En definitiva, tal situación provocaría una salida neta de recursos municipales, de cuantía impredecible.

Además, se ha tenido en cuenta la dificultad de fijar afinadamente *coeficientes de ponderación* entre usos y tipologías, tal como exige la Ley (Artº 96-3), en el interior de cada AR, pues ello requeriría un estudio de mercado que excede las posibilidades del Plan. Se cuenta a tal fin únicamente con la *Ponencia catastral de valores tipo de las construcciones y básicos del suelo*,

la cual se ha utilizado como referencia, si bien en el caso de Parla esta es de 1987, además de que no sigue un criterio ajustado estrictamente a los conceptos de uso y tipología. Esa dificultad puede originar, en el caso de que se utilicen dichos coeficientes de una forma generalizada, posteriores reclamaciones y cuestionamientos por parte de propietarios que se consideren perjudicados por la ponderación efectuada, por lo que se ha seguido un criterio de delimitación de AR con uso homogéneo, por el procedimiento que luego se describe.

Hay que señalar que el mismo objetivo de facilitar la posterior aplicación del Plan ha condicionado los mecanismos de gestión contemplados, en concreto para el Suelo clasificado como Urbano. Se ha huido de la inclusión de este en numerosas *Unidades de Ejecución* abarcando abundantes propiedades cada una de ellas, que serían la consecuencia e instrumento de lo que la Ley considera procedimiento de *Actuación Sistemática* en esta clase de suelo. Y ello por haberse constatado, a través de la historia urbanística reciente tanto de esta ciudad como de otras muchas similares, las dificultades de actuación por polígonos de gestión unitaria agrupando diferentes propiedades, en suelo urbano consolidado, hecho que se manifiesta en la no ejecución, o ejecución muy lenta, de buena parte de las actuaciones de estas características que se contemplaban en la anterior generación de planeamiento municipal. Este criterio se justifica más teniendo en cuenta el mayor rigor de los efectos del incumplimiento de las previsiones del planeamiento, en especial de los plazos de ejecución, que se deriva de la nueva Ley.

En suma, el proceso de razonamientos que se traduce en criterios para la delimitación de las AR en suelo urbano se puede resumir así:

a) Conveniencia de actuar, siempre que sea posible, de manera *asistemática* (en la terminología de la Ley), por razones de viabilidad práctica.

b) Teniendo en cuenta los procedimientos de compensación *asistemática*, conveniencia de establecer AR en cuyo interior los Aprovechamientos Reales establecidos por el planeamiento sean lo más homogéneos posibles, de cara a minimizar la cantidad de Transferencias de Aprovechamiento que se derivarán del mismo, así como la magnitud de éstas.

c) Dada la complejidad de la definición de los *coeficientes de ponderación* para la transformación de los diferentes usos al característico del AR, es preferible definir las AR en el interior del ámbito de aplicación de cada Ordenanza particular de suelo urbano (dentro de cada zona de Ordenanza). O lo que es lo mismo, evitando que una misma AR contenga suelos calificados con normativa de usos diferente. Con ello cada AR contendrá un único Parla, a

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
22 JUN 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL SECRETARIO GENERAL.

P-81097-2
[Handwritten signature]

uso que es el permitido por la ordenanza de aplicación.¹

De los anteriores criterios se derivan varias consecuencias en cuanto a los ámbitos de las AR en suelo urbano:

- Las AR serán, al menos, tantas como Ordenanzas particulares del suelo urbano establezca la Normativa Urbanística.
- Las AR serán necesariamente discontinuas, puesto que los ámbitos de aplicación de las Ordenanzas lo son también generalmente.
- Dentro del ámbito de una misma Ordenanza habrá más AR cuanto mayores sean las desigualdades entre los aprovechamientos reales establecidos por el planeamiento en su interior.

Para completar la justificación de los criterios manejados a la hora de delimitar las AR habría que añadir además dos consideraciones:

Por una parte que ninguno de dichos criterios, aplicados de una manera razonable y moderada como aquí se hace, parece que vulnere en forma alguna ni el espíritu ni la letra de la Ley, existiendo por el contrario literatura técnica y jurídica que aconseja la aplicación de la misma, en un sentido muy similar al aquí empleado.

Y, por otra, que a la hora de la delimitación de las AR, antes que las consideraciones relativas a la facilidad de gestión posterior del Plan, o a su comodidad para la fijación de los Aprovechamientos Tipo, se han primado los objetivos de una adecuada ordenación del espacio urbano.

- Cálculo de los Aprovechamientos Tipo.

De acuerdo a lo establecido en los Art^{os} 96 a 98, ambos inclusive, de la Ley, el cálculo de los Aprovechamientos Tipo (AT) se ha realizado sumando los aprovechamientos, en metros cuadrados edificables del uso característico definidos por el Plan en cada una de las AR, y

¹ Se entiende que, en cada caso, la Ordenanza aplicable contemplará una serie de usos tolerados junto al uso dominante, y que este último lo será en una determinada intensidad y tipología. Cuando se habla de un uso único por AR, que es el de la Ordenanza aplicable, se hace referencia al uso *mezcla* resultante del conjunto de tolerancias, restricciones y demás determinaciones de la norma, que en definitiva establece unos derechos urbanísticos teóricos homogéneos para el suelo en que esta se aplica, con independencia de que cada propietario, al actuar, opte por diferentes combinaciones del conjunto de ingredientes permitidos. En su momento, y de cara a la valoración de los derechos urbanísticos, cada uno de esos usos genéricos de Ordenanza deberá ser monetarizado teniendo en cuenta la mezcla más idónea desde el punto de vista de su rentabilidad mercantil.

dividiéndolos por el suelo incluido en el ámbito del AR, excluyendo de este el suelo de uso público ya existente. Excluyendo, en suelo urbano, los Sistemas Generales.

Dicho procedimiento de cálculo merece ser comentado para los suelos correspondientes a algunas zonas ya consolidadas por edificación, puesto que ahí los procedimientos de cálculo previstos en la Ley se prestan a cierta interpretación.

En cuanto al casco antiguo (Ord. 1), el resultado es una única AR con un AT igual al coeficiente de edificabilidad que señala la Ordenanza correspondiente. Por el contrario, en el ensanche en manzana cerrada (Ord. 2-1), se ha contabilizado la edificabilidad máxima que resulta de la ordenación definida por el Plan mediante altura y fondo máximos, a nivel de cada manzana. Después se han clasificado las manzanas por la edificabilidad neta resultante para cada una que, lógicamente, debido a la irregular forma de las mismas, es desigual: A mayor fondo de manzana, menor edificabilidad neta resultante, cuando esta se establece por medio de fondo y altura máximos.

Por lo que se refiere a los terrenos incluidos áreas de morfología de bloque abierto, a diferencia del casco y ensanches tradicionales en manzana cerrada, la delimitación del suelo de carácter público del de carácter privado no es en absoluto nítida. Lo cual genera una cierta confusión a la hora de calcular los aprovechamientos tipo, en cuanto a definir cual es la superficie que ha de ser considerada para el divisor en la fórmula del mismo, y, lo que es más importante, de cara a fijar qué suelos son los que tienen derecho al aprovechamiento apropiable.

La definición del divisor que hace la Ley², por lo vago del término *dotaciones públicas*, resulta de difícil concreción en las zonas de bloque abierto típicas de las periferias metropolitanas, con su enredada casuística de espacios interbloques, que habiendo en su día generado la edificabilidad concentrada en los bloques, actualmente gozan de una total libertad de situaciones en su titularidad y status jurídico. Hay que tener en cuenta que la totalidad de los casos, Parla entre ellos, dichos espacios interbloques son hoy por hoy parcelas segregadas, separadas de los bloques a los que inicialmente estaban unidas, los cuales siempre son parcelas independientes y aisladas entre sí, a pesar de que la tipología de promoción, por paquetes de suelo bruto al que se aplicaba un coeficiente de edificabilidad, supone que cada paquete generó conjunta e indisolublemente un único volumen global de aprovechamiento.

Sin embargo, ahora se podría plantear legalmente la reclamación del derecho al Aprovechamiento susceptible de apropiación del AR correspondiente, por parte de hipotéticos titulares de los

DILIGENCIA: Para haber constado que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL.

² La Ley dice textualmente que el aprovechamiento lucrativo total (el dividendo) del AR se ha de dividir por la superficie total de ésta *excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes* (Artº 96-1).



R-81098-2

espacios interbloques, salvo que, como parece lógico, se les otorgue a esos suelos el mismo tratamiento que la Ley parece querer dar a los viales y suelos para usos dotacionales ya existentes que, ni se contabilizan en el divisor al calcular el AT del área, ni, evidentemente, pueden generar derechos a futuros aprovechamientos. Es decir, descartar del mecanismo de reparto de derechos los suelos que por uno u otro procedimiento han sido liberados en el proceso de urbanización y edificación y adscritos a fines no lucrativos, teniendo agotado y consumido en las parcelas edificables su inicial aprovechamiento.

Esta interpretación parece la más coherente con el espíritu de dicho artículo de la Ley, que podría resumirse en que, en áreas urbanas consolidadas, el suelo que formando parcela segregada, no esté incluido en Unidad de Ejecución, ni esté edificado con usos lucrativos, ni esté calificado para tal fin, queda excluido de facto del AR, tanto del cálculo de su superficie como de la realización del aprovechamiento que corresponde a la misma.

En consecuencia, se ha visto que tanto de cara a evitar un intento utópico de desbrozar la situación de cada pieza de espacio interbloques, como de cara a procurar que en un hipotético futuro en que los actuales propietarios de los bloques se vieran en la necesidad de reconstruir la edificación, estos pudieran conservar sustancialmente los derechos hoy consolidados (a salvo de la cesión del 15%, o la compensación del mismo), la interpretación más adecuada es la de considerar el conjunto del suelo libre, esté o no cedido al Ayuntamiento, esté o no abierto su acceso a toda la población, de forma similar a los viales y al resto de los terrenos destinados a dotaciones de carácter público, excepto para las Unidades de Ejecución, en las que la situación se puede asimilar a la anterior al desarrollo urbanístico de la zona, es decir, la edificabilidad bruta se afecta al conjunto de los terrenos aportados.

En este sentido el Plan define claramente que en cada AR de este tipo, fuera de Unidad de Ejecución, el AT se refiere a las edificabilidades netas construidas sobre parcela edificable, que son a la vez la base del cálculo de dicho aprovechamiento, y las únicas posibles receptoras del aprovechamiento susceptible de apropiación que se deriva del mismo. Por ello, los AT resultantes en las AR números 4-1-1 y 4-1-2 son aprovechamientos sobre parcela neta edificable (que, por otro lado coincide, en la gran mayoría de los casos en que la Ordenanza 4 es de aplicación, con la parcela ya edificada o, al menos segregada), única y exclusivamente. Y, en congruencia con esto, los planos de Ordenación señalan para estas zonas el ámbito de Ordenanza circunscrito a la parcela edificable, excluyendo los espacios interbloques, que son calificados con su Ordenanza propia de espacio libre, público o privado.

■ Unidades de Ejecución

Las Unidades de Ejecución (UE) se han agrupado separadamente en AR, lo que resulta

conveniente en función de lo que señala la Ley respecto a los Aprovechamientos atribuibles a estas en el Artº 145:

No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al 15 por 100 de este último, salvo que, en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

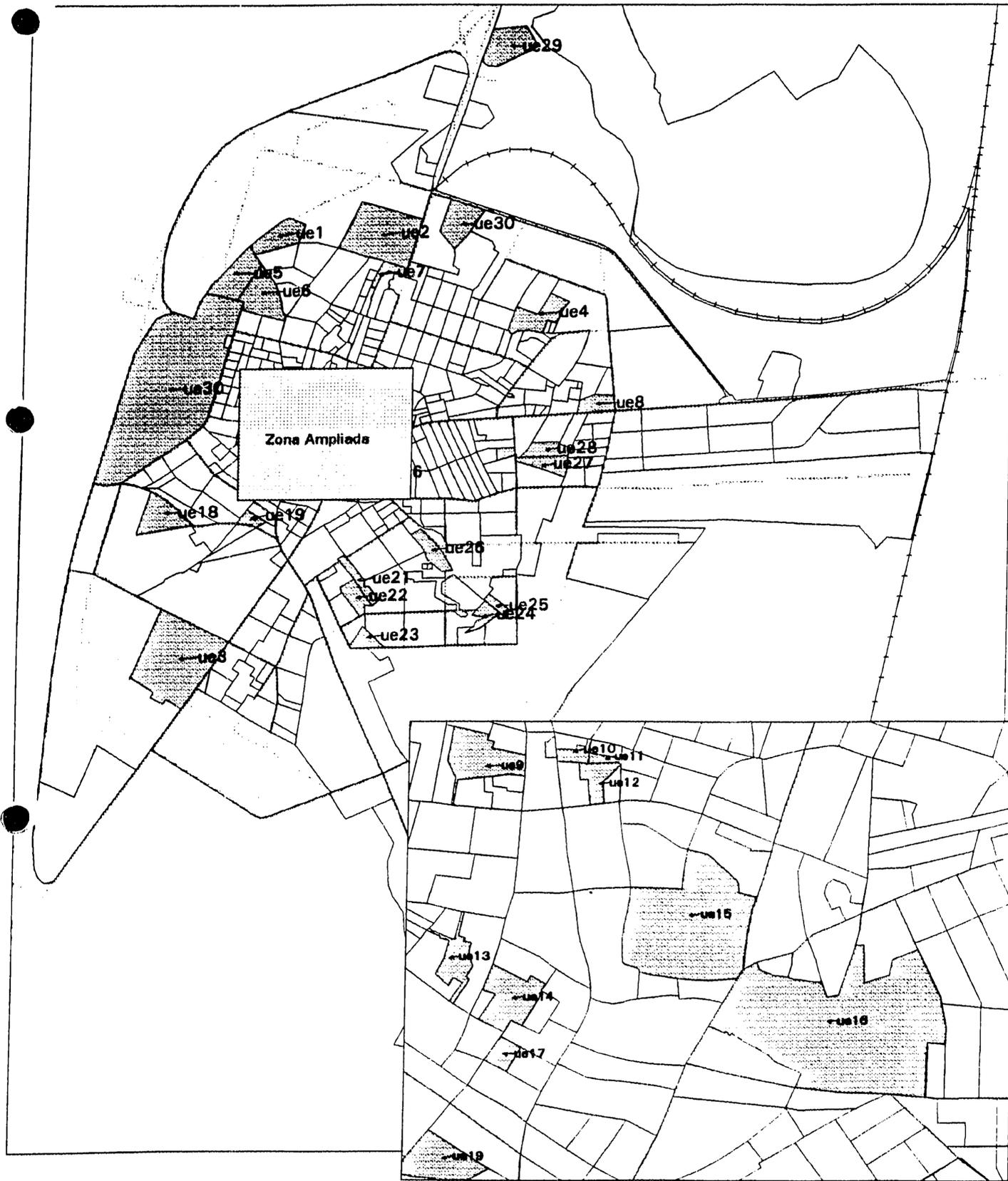


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión el 30 JUN. 1997

Parla, a 10 JUL. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81099-2



1.2.4- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Los criterios manejados para la delimitación de UE, son en primer lugar los relativos a la facilitación de la gestión y ejecución del Plan, que ya se han comentado en el anterior apartado, que, en definitiva aconseja el reducir estas al mínimo.

En este sentido se ha considerado imprescindible la delimitación de UE únicamente para resolver situaciones de ordenación que vía licencia directa son inviables: Actuaciones que requieren estudio pormenorizado (PERIs y Estudios de Detalle); regularización de la parcelación para poder materializar los aprovechamientos con equidistribución de cargas y beneficios; o redistribución de estas en situaciones en que como resultado del trazado de algún vial o de la obtención de suelo para dotaciones, las parcelas actuales resultan muy desigualmente afectadas. O bien, en actuaciones en curso que se hallan pendientes de alguno de sus deberes de cesión o urbanización, en cuyo caso la conservación de la UE puede considerarse una cierta garantía de su cumplimiento conjunto.

Además, para las UE delimitadas se ha procurado en lo posible reducir el número de parcelas incluidas en cada una de ellas. Esto es patente en el casco antiguo, por una parte, y en el ámbito de la antigua R-5b (resto de la anterior R-5 del PGOU en revisión, tras la segregación y tramitación de una parte de esta como R-5a), que se ha subdividido a su vez en varias UE.

La mayor parte de las UE resultantes son heredadas del anterior Plan, en alguna de las cuales se han modificado parte de las determinaciones iniciales. En el caso, por ejemplo del antiguo PERI-1, se ha modificado sustancialmente no solo la ordenación sino el ámbito y la concepción general del mismo.

En Anexo I a esta Memoria se incluye ficha detallada de cada una de las UE, conteniendo descripción y determinaciones aplicables.

1.2.5- DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y EN EJECUCIÓN

En cuanto al Suelo Urbanizable, en primer lugar se ha establecido una categoría especial, **SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN (SUE)**, no asimilable plenamente aunque muy próxima a la clase de Suelo Urbanizable Programado (SUP).

La justificación de esta nueva categoría se encuentra en la existencia de actuaciones en marcha, en la fecha de tramitación de esta Revisión-Adaptación del PGOU, que por diversos motivos de

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
 22 JUL. 1997
 DOCUMENTO INFORMATIVO
 EL TÉCNICO RESPONSABLE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997



P-811.00-2
 [Handwritten signature]

desarrollo, pero en general en una situación transitoria dentro de unos márgenes procesales definibles como:

- El documento del Plan Parcial está aprobado, al menos inicialmente.
- El PP no tiene un grado de ejecución como para admitir la clasificación del suelo correspondiente como *urbano*, de acuerdo a la Ley (Artº 10).

En dicha situación, la inclusión de los sectores correspondientes en el SUP normal, supondría que, de acuerdo al Artº 94-3b de la Ley, entrarían a formar parte de la única AR del cuatrienio en cuestión¹, junto al resto de sectores, quedando, por lo tanto, afectados por el Aprovechamiento Tipo de la misma. Esto supondría alterar gravemente las determinaciones, en cuanto a los derechos y obligaciones, actuales sobre las que se han desarrollado cada uno de los Planes, situación indeseable por las enormes complicaciones de gestión que generaría.

Como es lógico, los sectores de SUE corresponden o bien a desarrollos del anterior PGOU, o bien a modificaciones de este ya tramitadas, que en el caso de Parla han sido abundantes.

Por lo que se refiere al SUP, los sectores incluidos son únicamente dos:

- el triángulo entre el sector de *La Laguna* y la autovía, que completa este espacio residual, y
- la franja del Norte entre la variante de Pinto y el suelo urbano consolidado.

La descripción detallada de cada sector y las determinaciones aplicables en cada caso figura en las fichas incluidas en el Anexo II a esta Memoria.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

1.2.6- DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

Se han delimitado dos ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP):

- Área en el Norte, en torno al ferrocarril, posible actuación del Consorcio de la Cantueña.
- Área al Sur, cerrando la vía de ronda entre las c/ Juan Carlos I y la antigua Ctra. de Toledo.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

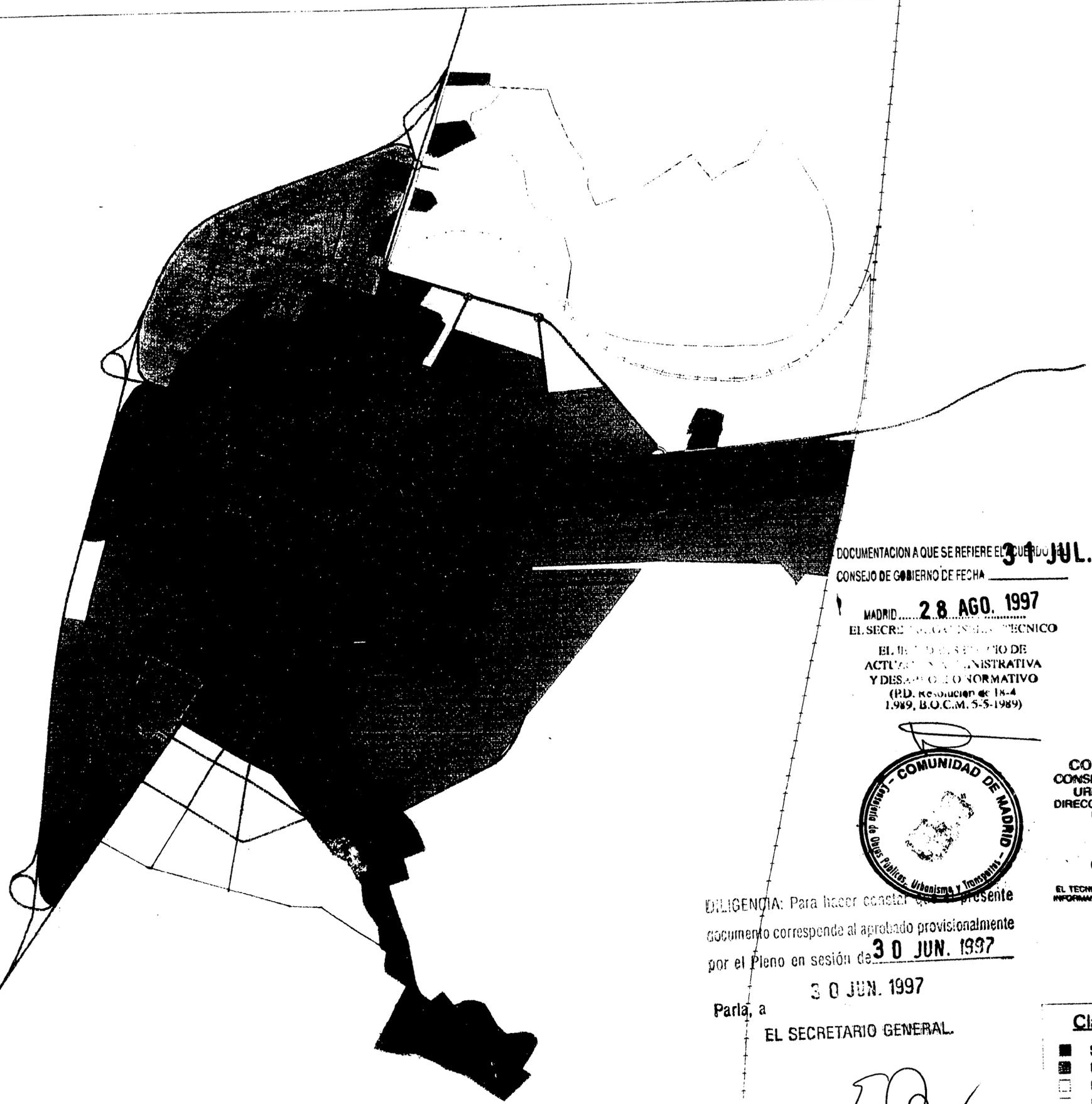
30 JUN. 1997

Parla, a EL SECRETARIO GENERAL.

P-81101-2



¹ Por ser sectores en desarrollo avanzado entrarían normalmente todos ellos en el primer cuatrienio.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL CUERPO DE
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **31 JUL. 1997**

MADRID **28 AGO. 1997**
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL DEPARTAMENTO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (R.D. Resolución de 18-4
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
22 JUL. 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
 INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
 documento corresponde al aprobado provisionalmente
 por el Pleno en sesión de **30 JUN. 1997**

Parla, a **30 JUN. 1997**
 EL SECRETARIO GENERAL.

J. Par

P-81102-2

Clasificación del Suelo

- Suelo Urbano
- Urbanizable en Ejecución
- Urbanizable Programado
- Urbanizable No Programado
- No Urbanizable Protegido

1.2.7- ÁMBITOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y EN SU CASO, REMITIDOS A PLANEAMIENTO ESPECIAL

Sin perjuicio de la importancia relativa de los usos urbanos, el medio natural no se considera con carácter secundario ni residual. El Plan propone, en primer lugar, la necesidad de reducir los niveles de impacto del desarrollo urbano, delimitando estrictamente, de acuerdo con los objetivos, la máxima expansión de la ciudad hasta el año horizonte de la revisión del Plan; eliminando expectativas urbanísticas en los terrenos rústicos y controlando los vertidos sólidos y líquidos y las emisiones contaminantes. Pero, fundamentalmente, propone la protección especial de los espacios con interés natural o paisajístico (Cerro Cantueña) y de otras áreas ligadas a los mismos (normalmente, con manchas de arbolado), los arroyos, las zonas de alto valor agrícola, las vías pecuarias y las infraestructuras (reforestando las franjas de protección de las principales carreteras).

Así se han distinguido 4 ámbitos de protección especial según la naturaleza de los suelos:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Interés Paisajístico (SNU EPIP)

Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agraria (SNU EPA)

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Afección de Cauces y Riberas (SNU EPCR)

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Afección de Cañadas y Coladas (SNU EPCC)

Con carácter general son necesarias medidas como las enunciadas a continuación:

- Redacción del catálogo de áreas naturales a proteger en el municipio de Parla.
- Diseño de un plan de intervención para sanear y mejorar dichos enclaves naturales.
- Dotación de figuras de protección a estos espacios y mantenimiento de su calificación como suelo no urbanizable con protección especial.
- Diseño de un plan de reforestación de los espacios naturales de Parla, a fin de contar en unos años con una importante masa arbolada, atendiendo de forma especial a los espacios que presentan síntomas de erosión grave (Cantueña).
- Elaboración de un plan para proteger la fauna del municipio, dedicando una atención especial a las actuaciones que puedan atraer un mayor número y diversidad de especies (reforestación, nidos artificiales, etc):

- En concreto se recomienda la instalación de nidos artificiales para cigüeñas a lo largo de las arroyadas del Sur de Parla:
- Incentivar el mantenimiento de construcciones populares, puesto que en ellas suelen habitar especies de interés;
- Subvencionar la instalación de niales de cerámica, para la atracción de especies como el cernícalo primilla;
- Colaborar con los agricultores en la época de siega, para evitar la muerte de aguiluchos cenizos.
- Creación un espacio protegido para las avutardas en al menos dos puntos del municipio: paraje de La Avutardera (NW del término municipal), y en los secanos del Este-SE, limítrofes con Pinto y Torrejón de Velasco.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81103-2

Para la totalidad del suelo no urbanizable se proponen una serie de acciones encaminadas a potenciar y desarrollar los objetivos antes expuestos:

■ Limpieza de escombros y vertidos.

El Plan de Actuación pasa por actualizar el inventario actualmente existente especificando:

- . Localización cartográfica del punto de vertido a escala 1:10.000.
- . Caracterización del punto de vertido (tipología de desechos, superficie ocupada y volumen aproximado).
- . Evaluación del coste de la eliminación.

En todo momento se diferenciará si el vertido está o no en Vía Pecuaria, a fin de implicar a organismos diferentes. El Plan estudiará la necesidad de dotar al municipio de un vertedero centralizado y controlado de escombros. Asimismo se pondrán los medios para facilitar a particulares y empresas la posibilidad de verter de forma gratuita dichos vertidos en el vertedero controlado. Una alternativa sería el establecimiento de un vertedero mancomunado con otros municipios; si se optase por esta segunda alternativa, sería necesario crear un pequeño vertedero controlado donde los particulares de Parla pudiesen llevar sus escombros domésticos.

Los agentes implicados serán:

- Ayuntamiento de Parla: elaboración del trabajo de localización, caracterización y evaluación económica.
- Agencia de Medio Ambiente (Consejería de Cooperación) y Dirección General de Agricultura y Alimentación (Consejería de Economía).

. La AMA tiene un Plan de OPLIS (Operaciones de Limpieza).

. La Dirección General de Agricultura y Alimentación, cuya competencia son las Vías Pecuarias, tiene presupuesto para la eliminación de vertidos que estén en Vía Pecuaria.

■ Saneamiento y mejora de la vegetación.

El municipio de Parla se caracteriza por su falta de arbolado natural, salvo el existente en las márgenes de los arroyos, de ahí que las masas de olivar (unas 80 Ha), pies sueltos de diversas especies y alguna mancha de olmo constituyan un bien a proteger y potenciar.

Por otra parte el municipio posee grandes superficies de terreno dedicadas al cultivo de cereales en secano y una reducida superficie de cultivos en regadío.

Se procederá, en primer lugar, a realizar un inventario del estado fitosanitario de la vegetación, especificando:

. Localización cartográfica de la masa de vegetación a escala 1:10.000.

. Labores necesarias para su mejora:

- Arranque y quema de pies de olmo (Ulmus minor) afectados por la grafiosis. Plantación sustitutiva a base de olmo resistente a la cepa agresiva de Ceratocistis ulmi, o bien plantación de álamos (Populus alba) o chopos (Populus nigra) en su lugar.

- Podas de saneamiento de la vegetación, sobre todo de olivares caídos en desuso.

- Saneamiento de las masas arboladas afectadas por grafiosis y otros problemas de enfermedades, el caso de las masas de olmos afectados por grafiosis.

- Medidas para incentivar entre los agricultores del municipio el mantenimiento del olivar.

- Saneamiento y cuidado de las masas de olivos abandonadas.

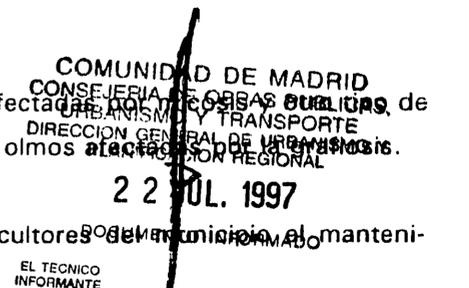
Evaluación del coste de la operación. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente

por el Pleno en sesión de 30 JUN 1997

Parla, a

30 JUN. 1997
EL SECRETARIO GENERAL

P-81104-2



Los agentes implicados en este caso podrían ser:

- Ayuntamiento de Parla: elaboración del trabajo de localización, labores a realizar y evaluación económica de la operación.
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional: erradicación de pies arbóreos enfermos y revegetación; poda de olivares caídos en desuso.

■ Revegetación de arroyos

Se trata de los 16 Kms de arroyos que cruzan el Término Municipal y que corresponden al Arroyo de Humanejos y al Arroyo del Salmoral.

A lo largo de los arroyos existen retazos de bosques de ribera (chopos, álamos, sauce, pies de robinias -falsa acacia-, pequeñas olmedas -alguna afectada por la grafiosis- con estrato arbustivo de majuelos, zarzamoras, juncos); aunque en gran parte del recorrido de los arroyos no existe vegetación, ni arbórea ni arbustiva, y en otros sólo aparecen juncos y cañas.

Pese a la escasa cubierta arbórea y arbustiva, se trata de un ecosistema que presenta ciertas comunidades faunísticas de interés.

Además de las actuaciones de limpieza de vertidos incontrolados y saneamiento de la vegetación riparia existente recogidas en apartados anteriores es necesario realizar el deslinde del dominio público hidráulico y establecer un plan de reforestación de las riberas de los arroyos, con especies autóctonas arbóreas y arbustivas. Es necesario integrar las manchas de olivar y algún almendral, existentes en las inmediaciones de los arroyos.

Los arroyos del Sur de Parla se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Afección de Cauces y Riberas.

Se prohíbe el pastoreo en el espacio de dominio público hidráulico hasta que se haya conseguido un bosque galería (con su cortejo arbustivo asociado) de cierta entidad. El posterior paso del ganado estará sujeto a un estudio de carga ganadera, a fin de no dañar las plantaciones.

El número de pies arbóreos a implantar al tresbolillo es de 3.200 unidades que se dividen en:

- . 2.000 álamos (Populus alba)
- . 1.200 olmos (Ulmus pumila)

Los agentes implicados son

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional
- Ayuntamiento de Parla

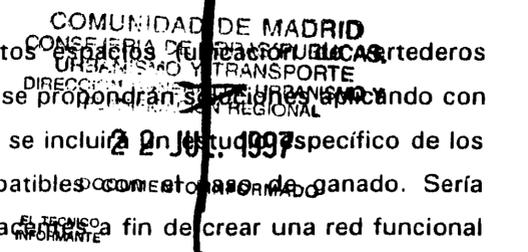
■ Clasificación, deslinde y amojonamiento de las Vías Pecuarias.

La clasificación ya está hecha, data del año 1961 y en ella viene la anchura legal del camino, su longitud y el nombre legal que tiene la Vía Pecuaria.

El deslinde no está hecho y por lo tanto se plantea su ejecución. Según la Dirección General de Agricultura y Alimentación las Vías Pecuarias de Parla tienen una longitud de 10 Km. El amojonamiento, que es la fase posterior al deslinde, tampoco está hecho. Los mojones se situarán cada 200 metros 2 mojones, uno a cada lado de la Vía Pecuaria.

También se propone la instalación de carteles que indiquen la existencia de las vías pecuarias. Se pondrán 8 carteles (1 en cada extremo de la Vía Pecuaria, y otros dos en los puntos en que tome contacto el camino rural propuesto como itinerario de paseo y la Vía Pecuaria).

Se detectarán los problemas que aquejan a estos espacios públicos (cartederos incontrolados, usurpaciones, cortes por carreteras, etc) y se pondrán soluciones cuando con rigor la Ley de Vías Pecuarias y su Reglamento. También se incluirá un anexo específico de los posibles usos blandos a que se podrían destinar, compatibles con el uso de ganado. Sería conveniente establecer convenios con los municipios adyacentes a fin de crear una red funcional de Vías Pecuarias en el Sur de Madrid.

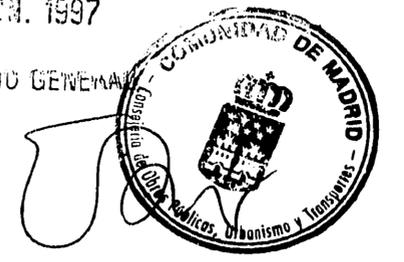


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia auténtica de las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Afección de Cauces y Riberas en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL

P-81105-2



Agentes implicados son en este caso:

- Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía (competente en materia de vías pecuarias), y el Ayuntamiento de Parla.

■ Tratamiento de arbolado productivo

Se trata de proteger las escasas manchas de olivares existentes que se podrían contabilizar en 28 Has. El tratamiento consiste en arado y poda de los ejemplares arbóreos a fin de sanearlos.

Agentes implicados son:

- Dirección General de Agricultura y Alimentación
- Ayuntamiento de Parla

Se clasifica el suelo en el que se encuentran las masas arboladas así como los suelos productivos como suelo no urbanizable de especial protección por interés agrario.

■ Colocación de tres nidos de cigüeñas blancas

En la actualidad existe un nido de cigüeña en una torreta de energía eléctrica existente al sur del de Parla. Se establecerán los sistemas de protección adecuados para impedir que el nido de cigüeña sufra expolios.

Se recomienda que los tendidos eléctricos del municipio posean sistemas que eviten la electrocución de las aves, con especial referencia a las cigüeñas¹ cernicalos, milano real y cuantas especies protegidas pueda existir y atravesar el término municipal.

Al nido existente al sur de la ciudad se sumarían tres nidos de cigüeña blanca (Ciconia ciconia) propuestos con el fin de reforzar el eje del Arroyo de Humanejos como itinerario natural y de ocio. La instalación de los nidos podría venir complementada con labores educativas con niños. Esta podría realizarse desde la fase de acolchamiento del nido.

¹ Al menos, el tendido eléctrico sobre el que está situado el nido de cigüeña del Parque Sur debería de contar con sistemas que eviten la posible electrocución de las zancudas.



■ Tratamiento de los caminos rurales

Se propone la mejora de la red de caminos rurales que comunican la ciudad de Parla con los distintos espacios naturales de interés. El objetivo es conseguir una auténtica red de senderos que pongan en contacto la ciudad con las vías pecuarias y los espacios naturales y de esta manera conectar con toda la red de senderos de la zona sur. Estos caminos tienen su continuidad a través de la ciudad por medio de paseos, bulevares y calles arboladas, de manera que la propia ciudad no sea una barrera en la continuidad de los ejes verdes. Con esto se consigue enlazar los Cerros de la Cantueña con el Arroyo de Humanejos y las vías pecuarias mediante itinerarios verdes sin solución de continuidad.

Para asegurar la continuidad de la Colada de los Pájaros, interrumpida por la construcción de la autovía Madrid-Toledo se propone la creación de una pasarela que permita el acceso peatonal y rodado para bicicletas y que contribuya a recuperar la red de vías pecuarias.

Las actuaciones a realizar son de mejora del firme y de integración paisajística mediante el arbolado de alineación a lo largo de los caminos.

Los caminos sobre los que se actúa son los siguientes:

- Camino de la Cantueña (450 m.)
- Camino de Griñón o de enlace con la Colada de los Pájaros (900 m.)
- Camino junto al Arroyo de Humanejos (2.000 m.)

El Camino de la Cantueña, al norte del municipio, es el sendero tradicional por el que los ciudadanos de Parla accedían a los cerros en sus labores agrícolas y también en las recolecciones (hiervas, setas o frutos silvestres) y otras excursiones de ocio. Por lo tanto se trata de un itinerario tradicional que, con la construcción del nuevo acceso del ferrocarril de cercanías, podría quedar debilitado.

Las actuaciones emprendidas en los Cerros de la Cantueña incluyen la limpieza de este camino y por lo tanto esta operación de retirada de los escombros existentes no se recoge en este apartado.

El Camino de Griñón supone la conexión de la ciudad de Parla con la Colada de los Pájaros que cruza el Término de Parla de NO a SE. Esta vía pecuaria, procedente del término municipal de Fuenlabrada, atraviesa Parla, hasta el enlace Sur de la variante de la R-401 (que la interrumpe); y continúa para

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PUNIFICACIÓN REGIONAL
22 JUL. 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

adentrarse en el término de Torrejón de la Calzada. Por lo tanto se potencia la conexión del núcleo con este importante itinerario.

Por último el Arroyo de Humanejos es el único elemento natural de cierta entidad al sur de Parla, sobre todo en el sector comprendido entre la Colada de los Pájaros o García y la Colada del Prado Boyal. Por lo tanto se propone potenciar el camino que enlaza los cruces del arroyo con las citadas vías pecuarias.

■ **Cerro Cantueña.**

Este cerro es compartido con el vecino Término Municipal de Fuenlabrada, perteneciendo a Parla el tercio Sur. Las posibles actuaciones que se propongan en los cerros deben tener en cuenta la totalidad de los mismos como unidad indivisible.

El conjunto de los Cerros de la Cantueña² constituirá el segundo gran parque periurbano de Parla. Este se sitúa entre Parla y Fuenlabrada, y en él se propone un equipamiento y una cierta adecuación recreativa, además de las actuaciones encaminadas a la corrección de los impactos que actualmente les aquejan³. Se configura como el pulmón verde de la ciudad que se contraponga a las actuaciones recreativas tradicionales del sur de Parla y que contribuya a equilibrar las dos zonas. Se debe conservar como área natural manteniendo el carácter agrícola existente y potenciando la considerable variedad de especies animales que posee, especialmente en lo que a aves se refiere.

Las actuaciones propuestas para la recuperación de los cerros pasan por:

Cese del vertido de escombros y basuras y tratamiento de los desechos actuales.

Traslado de los vertidos a un vertedero controlado, bien del municipio de Parla o bien mancomunado con otros municipios.

Limpieza de residuos en los campos adyacentes.

Regeneración de la vegetación autóctona del cerro, aprovechando los restos de ésta que aún perviven en condiciones extremas. Integrar las masas de olivo y los pies de almendro con el resto de la vegetación a implantar.

² La parte de los Cerros que se encuentra en el Término Municipal de Fuenlabrada constituye un Plan Especial de 67,8 Has con usos de zonas verdes y equipamientos públicos de carácter recreativo, científico y docente.

³ Abandono de residuos sólidos, extracciones mineras, destrucción del paisaje, desforestación, caza indiscriminada.

Mantenimiento de los usos agrícolas actualmente existentes.

Se recomienda el tratamiento del Cerro Alcantueña como espacio natural del municipio.

■ **Ferrocarril**

La necesidad de un nuevo acceso del ferrocarril de cercanías que se aproximara más al núcleo, ha supuesto la construcción de un nuevo trazado enterrado. Este penetra por el Norte de Parla bajo el bulevar de la calle Real, después de bordear de Este a Oeste la ladera de los Cerros de la Cantueña.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO



Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de _____

Parla, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81107-2

AREAS DE REPARTO. SUELO URBANO. AMBITOS DE ORDENANZAS.

AREA DE REPARTO	USO CARACTERISTICO (ordenanza)	SUPERFICIE TOTAL m2	APROVECHAMIENTO BRUTO m2c	APROVECHAMIENTO TIPO m2c/m2 u.c.
Ámbito Ordenanza 1	1	92.716	208.611	2,25000
Ámbito Ordenanza 2-1	2-1	140.744	357.795	2,54216
Ámbito Ordenanza 2-2	2-2	18.800	41.920	2,22979
Ámbito Ordenanza 3-1	3-1	94.315	56.589	0,60000
Ámbito Ordenanza 3-2	3-2	53.602	107.204	2,0000
Ámbito Ordenanza 4-1	4-1	363.516	1.749.051	4,81148
Ámbito Ordenanza 5-1	5-1	25.391	38.087	1,50001
Ámbito Ordenanza 5-2	5-2	123.889	123.889	1,00000
Ámbito Ordenanza 5-3	5-3	27.050	21.640	0,79970
Ámbito Ordenanza 5-5	5-5	196.691	157.220	0,79932
Ámbito Ordenanza 6-1	6-1	22.496	20.669	0,91879
Ámbito Ordenanza 7-2	7-2	13.433	26.866	2,0000

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 22 JUL. 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 UNICO INFORMANTE

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a 30 JUN. 1997
 EL SECRETARIO GENERAL.



P-81108-2

Tan

AREAS DE REPARTO. AMBITOS DE UNIDADES DE EJECUCION.

AREA DE REPARTO	USO CARACTERISTICO (ordenanza)	SUPERFICIE TOTAL m2	APROVECHAMIENTO BRUTO m2c	APROVECHAMIENTO TIPO m2c/m2 u.c.
UE1	2-3	13.500,00	24.780,00	1,83555
UE2	2-3	49.090,00	55.452,00	1,12960
UE3	5-3	79.109,00	87.044,00	1,10031
UE4	4-1	17.712,00	11.200,00	0,63234
UE5	4-2	14.700,00	25.050,00	1,70408
UE6	2-3	24.143,50	22.590,00	1,08269
UE7	3-3	2.845,00	1.750,00	0,61511
UE8	4-1	5.916,00	s/convenio	s/convenio
UE9	1	3.965,00	4.279,00	1,07919
UE10	1	638,40	1.420,00	2,22431
UE11	1	352,43	630,43	1,78881
UE12	1	1.344,00	1.744,00	1,29762
UE13	1	1.755,50	2.444,63	1,39255
UE15	1	9.583,86	16.021,89	1,67170
UE16	2-3	29.500,00	78.240,00	2,57368
UE17	4-1	605,00	1.700,00	2,80990
UE18	2-3	15.169,50	17.580,00	1,15890
UE19	4-1	2.733,00	3.420,00	1,25137
UE20	2-3	211.500,00	177.660,00	0,84000
UE21	4-1	5.120,00	2.816,00	0,55000
UE22	4-1	8.560,00	4.708,00	0,55000
UE23	4-1	10.000,00	5.500,00	0,55000
UE24	4-1	7.582,00	4.170,00	0,55000
UE25	4-1	2.808,00	1.544,40	0,55000
UE27/28	2-3	23.350,00	s/convenio	s/convenio
UE29	Industrial	19.115,00	16.068,00	0,84000
UE30	5	25.987,00	20.790,00	0,80000
UE31	5-3	1.576,00	1.515,00	0,96129
UE32	Industrial	43.950,00	30.607,00	0,69640
UE34	5	90.500,00	57.150,00	0,63149

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de **30 JUN. 1997**

Parla, a **30 JUN. 1997**
EL SECRETARIO GENERAL.



AREAS DE REPARTO. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN.

AREA DE REPARTO	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE TOTAL m2	APROVECHAMIENTO BRUTO m2c	APROVECHAMIENTO TIPO m2c/m2 u.c.
PP1	Residencial unifamiliar	437.531	132.340	0,30247
PP4	Residencial unifamiliar	48.101	16.857	0,35045
PP5	Comercial	118.983	30.000	0,25213
PP6	Residencial unifamiliar	97.920	28.170	0,28768
PP7	Industrial	311.300	116.409	0,37394
PP8	Industrial	274.509	133.314	0,48564
PP9	Residencial unifamiliar	116.203	53.561	0,46093
PP10	Residencial VPO	526.297	334.925	0,63638

AREAS DE REPARTO. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

AREA DE REPARTO	USO CARACTERISTICO (ordenanza)	SUPERFICIE TOTAL m2	APROVECHAMIENTO BRUTO m2c	APROVECHAMIENTO TIPO m2c/m2 u.c.
Primer Cuatrienio PP3	Residencial unifamiliar	70.358	24.500	0,34827
Segundo Cuatrienio PP2	Residencial unifamiliar	154.200	20.850	0,13521

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMACIONAL

EL TECNICO RESPONSABLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de **30 JUN. 1997**

Parla, a **30 JUN. 1997**
EL SECRETARIO GENERAL.



[Handwritten signature]
P-81110-2

CUADRO DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y EN EJECUCIÓN										
Plan Parcial	Nombre	Clase	Superficie sin SS GG m2	Superficie de SS GG m2	Superficie Total m2	Superficie edificable ponderada m2	Uso caracterfstico	Aprovech. unitario m2c/m2	Área de reparto	Aprovechamiento tipo del área de reparto m2c/m2
1	Arroyo del Salmoral	En ejecución	383.403	54.128	437.531	132.340	Residencial unifamiliar	0.30247	PP1	0.30247
2	Buena Vista	Programado	136.200	18.000	154.200	20.850	Residencial unifamiliar	0.13521	PP2	0.13521
3	Norte	Programado	56.858	13.500	70.358	24.500	Residencial unifamiliar	0.34822	PP3	0.34822
4	Camino de Olivas	En ejecución	48.101	0	48.101	16.857	Residencial unifamiliar	0.35045	PP4	0.35045
5	Recinto Ferial	En ejecución	87.661	31.322	118.983	30.000	Comercial	0.25213	PP5	0.25213
6	El Calvario	En ejecución	81.520	16.400	97.920	28.170	Residencial unifamiliar	0.28768	PP6	0.28768
7	Cerro del Rubal	En ejecución	260.700	50.600	311.300	116.409	Industrial	0.37394	PP7	0.37394
8	Ermita Industrial	En ejecución	230.509	44.000	274.509	133.314	Industrial	0.48564	PP8	0.48564
9	Pedazo de la Virgen (PP1-PAUB)	En ejecución	88.900	27.303	116.203	53.561	Residencial unifamiliar	0.46094	PP9	0.46094
10	Camino de Canto Loco (PP2-PAUB)	En ejecución	393.000	133.297	526.297	334.925	Residencial VPO	0.63638	PP10	0.63638

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de... **30 JUN. 1997**

Parla, a **30 JUN. 1997**

EL SECRETARIO GENERAL
P-81111-2



[Handwritten signature]

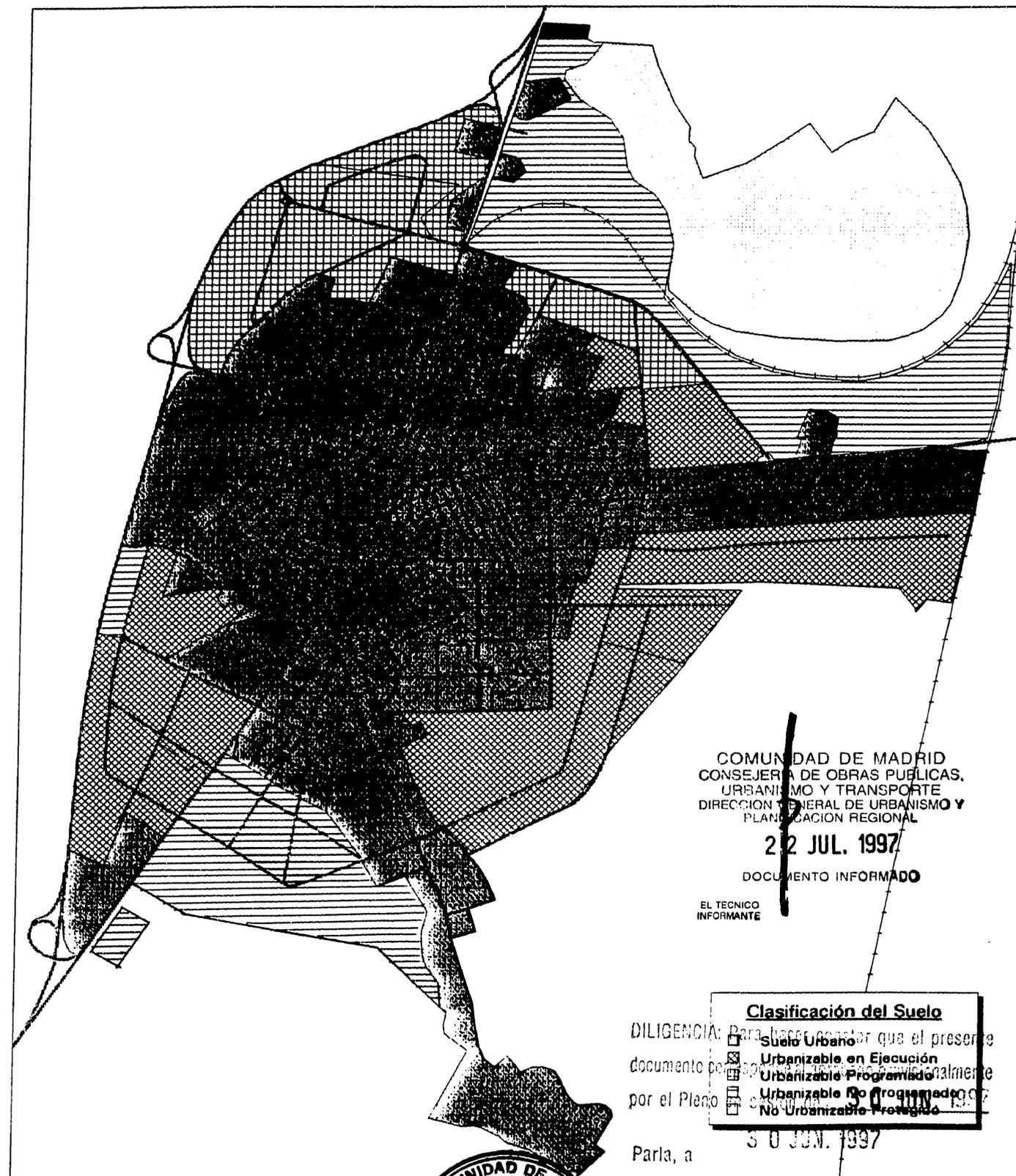
SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE Ha
URBANO (excepto UE's)	117,26
URBANO (UE's)	9,05
URBANIZABLE (en ejecución)	192,91
URBANIZABLE (programado)	22,46
URBANIZABLE (no programado)	108,17

SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CLASE DE SUELO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO (m2)	SG ESPACIO LIBRE PÚBLICO (m2)	TOTAL (m2)
URBANO (consolidado y UE's)	257.181		257.181
URBANIZABLE (en ejecución y programado)	193.825	154.931	348.756
TOTAL	451.006	154.931	605.937

Estándar m2 de Espacios Libres/habitante: 6,847 m2/hab
(tomando la hipótesis máxima de crecimiento de población)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Clasificación del Suelo	
<input type="checkbox"/>	Suelo Urbano
<input checked="" type="checkbox"/>	Urbanizable en Ejecución
<input checked="" type="checkbox"/>	Urbanizable Programado
<input checked="" type="checkbox"/>	Urbanizable No Programado
<input type="checkbox"/>	No Urbanizable Protegido

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado oficialmente por el Pleno

30 JUN. 1997

Para, a

EL SECRETARIO GENERAL.

P-81112-2





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Parla, a

30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL

P-81113-2