



NCA arquitectos

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707620174712177 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

PLAN PARCIAL

SECTOR 5

“Terciario-Industrial”

PARLA (Madrid)

NCA arquitectos
JOSÉ RAMÓN NAVARRO CONDE
Arquitecto

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 5 “TERCIARIO-INDUSTRIAL” DE PARLA

APROBACIÓN DEFINITIVA
30 Diciembre 2020

PLAN PARCIAL - Edición Final Aprobación Definitiva SECTOR 5 "Terciario-Industrial" PARLA (Madrid)

INDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIAS

PLAN PARCIAL

-INTRODUCCIÓN A LA EDICIÓN FINAL APROBACIÓN DEFINITIVA

RESPUESTAS A INFORMES Y REQUERIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

Periodo 2015/ Noviembre 2019

INFORME AMBIENTAL. Periodo Enero 2020/ Diciembre 2020

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. INTRODUCCION
 - 1.1. FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO
 - 1.2. AUTORA DEL ENCARGO
 - 1.3. AUTOR DEL PLAN PARCIAL
 - 1.4. FORMULACION. OBJETO Y CONVENIENCIA
 - 1.5. MOTIVACION DE LA NUEVA FORMULACIÓN
 - 1.5.1. ANTECEDENTES
 - 1.5.2. SENTENCIA TSJM 1418/2012 DE NOVIEMBRE DE 2012
 - 1.5.3. REMISIÓN DE INFORMES AMBIENTALES
 - 1.5.4. ADAPTACIÓN A LA LEY DEL SUELO LSCM 9/2001
 - 1.5.5. MANTENIMIENTO DE LA REPARCELACIÓN INSCRITA
 - 1.5.6. CRITERIOS DE LAS FASES DE EJECUCIÓN
2. INFORMACION URBANISTICA
 - 2.1. INFORMACION GENERAL
 - 2.1.1. SITUACION
 - 2.1.2. SUPERFICIE. DELIMITACION
 - 2.2. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS
 - A) MEDIO FISICO
 - B) MEDIO URBANO
 - C) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.2.1. REPARCELACIÓN INSCRITA
 - D) AFECCIONES
 - 2.2.2. NORMAS Y PLANES DE ORDENACION
 - 2.2.3. SERVIDUMBRES, CARGAS Y OTROS CUMPLIMIENTOS NORMATIVOS
3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
 - 3.1. FICHA DE PLANEAMIENTO DEL PGOU DE PARLA SOBRE EL SECTOR 5 Y PAU APROBADO DEFINITIVAMENTE.
 - 3.2. PLANEAMIENTO GENERAL. CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERAL
 - 3.2.1. DETERMINACIONES DEL PAU.
4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION DE ORDENACION
 - 4.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. SOLUCIONES ANTERIORES
 - 4.2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA
 - 4.2.A. INNOVACIONES Y CAMBIOS DE LA NUEVA FORMULACION
 - 4.2.1. DEFINICION DE LA UNIDAD FUNCIONAL
 - 4.2.2. CONCEPTO ESPACIAL DE LA ORDENACIÓN
 - 4.2.3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
 - 4.2.4. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES
 - 4.2.5. LOS ESPACIOS LIBRES Y DE PROTECCIÓN

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707620174712177 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

- 4.2.6. CUMPLIMIENTO ART.48.1 LSCM. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
- a) Estudios específicos de conexión.
 - b) Verificación técnica de garantía de suministro de servicios
 - c) Estudios específicos de conexión de saneamiento
 - d) Transporte Público y Movilidad
 - d.1) Conclusiones del Estudio de Movilidad
 - d.2) Addenda. Sistema de Transporte Público en el sector
 - e) Planes de Alarma y Emergencia
 - e.1) Objetivos del Plan
 - e.2) Marco legal del Plan de Alarma
 - e.3) Análisis de Riesgos
 - e.4) Ámbito del S5 y el Riesgo
 - RIESGOS NATURALES
 - RIESGOS TECNOLÓGICOS
 - RIESGOS ANTRÓPICOS
 - e.5) Plan de Alarma y Evacuación
 - VENTAJAS E INCOVENIENTES
 - PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN
 - CONTENIDO DE AVISOS A LA POBLACIÓN
 - CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN
 - CONSIDERACIÓN FINAL
- 4.3. DETERMINACIONES SOBRE REDES DE LA LSCM 9/2001 DEL SUELO
- 4.3.1. CUMPLIMIENTO DE REDES PUBLICAS
- 4.3.1.A. Red Supramunicipal
 - 4.3.1.B. Red General
 - 4.3.1.C. Reservas Mínimas de Redes Locales
 - I) Espacios Públicos arbolados
 - II) Reserva de plazas de aparcamiento
 - 4.3.1.D. Resumen de Redes Públicas
 - 4.3.1.E. Observaciones sobre el cumplimiento de Redes Locales en el Planeamiento comparado (2005-2006)
- 4.3.2. DESCRIPCIÓN DE REDES PÚBLICAS. Elementos infraestructurales
- A. INFRAESTRUCTURAS
 - 1) Red de Comunicaciones
 - 2) Red de Infraestructuras Sociales
 - 3) Red de Infraestructuras Energéticas
 - B. REDES DE EQUIPAMIENTOS
 - C. REDES DE SERVICIOS
5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCION
- 5.1. CONCEPTOS DE LA EJECUCIÓN
 - 5.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 5.1.2. GESTION DEL PLAN
 - 5.1.3. FASES DE EJECUCION
 - 5.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 5.2.1. OBJETIVOS DE DELIMITACIONES
 - 5.2.2. PRESUPUESTOS LEGALES. ACTUACIÓN INTEGRADA
 - 5.2.3. OBSERVACIONES A LA DELIMITACIÓN DE LAS 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN DERIVADAS DEL INFORME MUNICIPAL DE ENERO DE 2006.
 - 5.3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
 - 5.4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 5.5. COMPROMISOS QUE SE CONTRAEN ENTRE EL PROMOTOR Y AYTO. DE PARLA
 - 5.5.1. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR
 - 5.5.2. CESIONES OBLIGATORIAS. ESTIMACIÓN DE LA CESION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO
 - 5.5.3. PLAZOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
 - 5.5.4. CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS
 - 5.5.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
 - 5.5.6. CONSERVACION DE LA URBANIZACION
 - 5.5.7. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
 - 5.5.8. MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR

6. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS
 - 6.1. RESUMEN DE PARCELACIÓN
 - 6.2. CONSIDERACIONES CUANTITATIVAS PREVIAS DEL CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
 - a) GENERACIÓN DE TE1-EQ
 - b) CONFORMACIÓN VOLUMÉTRICA EDIFICACIONES EN TE1
 - 6.3. RELACIONES DE PONDERACIÓN
 - 6.3.1. TASACIÓN ACTUALIZADA DE VALORES
 - 6.3.2. JUSTIFICACIÓN DE RELACIONES ENTRE LOS USOS Y SUS NORMAS ZONALES
 - 6.4. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS CONJUNTAS DEL SECTOR 5
7. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

ANEXO 1 A LA MEMORIA **CÁLCULOS ESPECÍFICOS. REDES INTERIORES DE URBANIZACIÓN**

ANEXO 2 A LA MEMORIA **RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL. Cumplimiento Art. 56Bis LSCM**

ANEXO 3 A LA MEMORIA **CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO. Cumplimiento del Art.39 LSCM**

DOCUMENTO 2. INFORMACION GRAFICA

(Se adjuntan en la Memoria todos los planos reducidos a A4 en conjunto con su edición a su escala real en A1) Se dividen en tamaño original en:

TOMO III. INFORMACIÓN GRÁFICA-1 (Planos P01 a P16-3)

TOMO IV. INFORMACIÓN GRÁFICA-2 (Planos P17a P44)

DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS

1. GENERALIDADES
 - 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
 - 1.2. CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO
 - 1.3. AMBITO DE APLICACIÓN
 - 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES
 - 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS E INFRACCIONES AL PLAN
 - 1.6. INSPECCION
 - 1.7. REGIMEN JURIDICO
 - 1.8. VINCULACION DE DOCUMENTOS
 - 1.9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 - 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE ZONAS
 - 2.2. COMPATIBILIDAD POR GRADOS NORMATIVOS ASOCIADOS
 - I) ZONA DE ESPACIOS LIBRES
 - 2.2.1. **VIA** RED VIARIA
 - 2.2.2. **ZV** ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - II) ZONAS EDIFICABLES
 - 2.2.3. **CEQ** ZONA CESIÓN EQUIPAMIENTOS
 - 2.2.4. **IND** ZONA INDUSTRIAL
 - 2.2.5. **TE** ZONA TERCIARIA
 - 2.2.6. **INTER** ZONA MIXTA INDUSTRIO-TERCIARIA
 - 2.3. TIPOS DE USOS
 - 2.3.1. USO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO
 - 2.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN
 - 2.4.1. SISTEMA DE ACTUACION
 - 2.4.2. CESIONES OBLIGATORIAS
 - 2.4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN
 - 2.4.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.
ESTUDIOS DE DETALLE / PROYECTOS UNITARIOS / PLAN ESPECIAL EPUT
 - 2.4.5. PROYECTOS DE URBANIZACION
 - 2.4.6. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
 - 2.4.7. PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS

- 2.4.8. CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN
- 2.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACION
- 3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION
 - A) NORMAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACION
 - 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACION
 - 3.2. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS
 - 3.2.1. RED VIARIA
 - 3.2.2. SANEAMIENTO. Condiciones Confederación Hidrográfica del Tajo
 - 3.2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 3.2.4. RED DE ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
 - 3.2.5. RED DE GAS
 - 3.2.6. RED DE TELECOMUNICACIONES
 - 3.2.7. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO
 - 3.2.8. CERRAMIENTO DE PARCELAS
 - 3.3. INSPECCION DE LAS OBRAS
 - 3.4. LIMITACIONES A LA URBANIZACIÓN
 - 3.5. LIMITACIONES POR CARRETERAS DEL ESTADO
 - 3.5.1. LEY DE CARRETERAS 37/2014
 - 3.5.2. LIMITACIONES POR INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO
 - 3.5.3. CONSIDERACIONES SOBRE EL RUIDO. LEY 37/2003
 - B) NORMAS URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACION
 - 3.6. COMPUTO DE VOLÚMENES
 - 3.7. COMPUTO EDIFICABILIDAD CENTROS COMERCIALES Y/O DE OCIO
 - 3.8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 3.9. CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 3.10. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
- 4. NORMAS ZONALES PARTICULARES
 - 4.1. IND NORMAS ZONALES DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
 - 4.1.1. GRAN INDUSTRIA (GIN)
 - 4.1.2. INDUSTRIA LIGERA-NIDO (ILN)
 - 4.2. TE NORMAS ZONALES DE EDIFICACIÓN TERCIARIA Y/O MIXTA
 - 4.2.1. INDUSTRIAL-COMERCIAL 1 (IC1)
 - 4.2.2. INDUSTRIAL-COMERCIAL 2 (IC2)
 - 4.2.3. TERCIARIO (TE)
 - 4.2.4. GRAN COMERCIAL-COMERCIAL A42 (GCO)
 - 4.3. GRADOS NORMATIVOS DE ASOCIACION
 - 4.3.1. INDUSTRIA SERVICIO AUTOMÓVIL (ISA)
 - 4.3.2. INFRAESTRUCTURAS (INFRA)
 - 4.3.3. ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO (EPUT)
 - 4.4. CEQ NORMA ZONAL EQUIPAMIENTO
 - 4.5. ZV NORMA ZONAL ZONAS VERDES
 - 4.6. VIA NORMA ZONAL RED VIARIA
 - 4.7. OBSERVACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE VÍAS PECUARIAS
 - 4.7.1. NOTA ACLARATORIA SOBRE VEREDA SEGOVIANA

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

ANEXO 1 AL DOCUMENTO 3. ADDENDA AMBIENTAL

- A. ESTUDIOS REALIZADOS
 - B. MEDIDAS PREVISTAS EN LA FASE DE DISEÑO
 - C. MEDIDAS PREVISTAS EN LA FASE DE EJECUCIÓN
 - D. PLAN DE SEGUIMIENTO. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL
- ANEXO: LISTADO DE BUENAS PRÁCTICAS

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707620174712177 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

DOCUMENTO 4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y VIABILIDAD DE DESARROLLO

1. PLAN DE ETAPAS

- 1.1. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
- 1.2. FASES DE EJECUCIÓN. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS.
- 1.3. OBJETO, ORGANIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS FASES
- 1.4. ACLARACIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SUS PROCEDIMIENTOS

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 2.1. ELEMENTOS DE RESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA
- 2.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR. FASES DE EJECUCIÓN Y CUANTIFICACIÓN
 - 2.2.1. FASES DE EJECUCIÓN Y CUANTIFICACIÓN.
- 2.3. CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015 TR DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA ESTATAL

TOMO II. DOCUMENTOS ANEXOS**DOCUMENTO 5. DOCUMENTOS ANEXOS**

0. *INFORMES. APROBACIÓN DEFINITIVA*
0. *INFORMES MUNICIPALES. APROBACIÓN INICIAL*
1. CONVENIO AYTO. PARLA – PROPIETARIOS. (INVERSIONES LIGNUM SL)
2. CONVENIO AYTO. PARLA – PROPIETARIOS. (DESARROLLO UE1-UE2)
3. HISTORIAL PROCESO APROBATORIO PAU5
4. INFORMES MEDIOAMBIENTALES
5. INFORMES PREVIOS A LA REDACCIÓN DEL ISA (2013-2014)
(INFORME DE CONSULTAS PREVIAS)
6. VIABILIDADES DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS (OCT-NOV 2015)
7. RESOLUCIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIAL ACERCA DEL SUMINISTRO DE IBERDROLA
8. CONVENIO DE GESTIÓN COMERCIAL CON CANAL DE ISABEL II
9. SENTENCIA TSJM NOVIEMBRE 2012
10. RESOLUCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD 1 DE PARLA SOBRE INSCRIPCIÓN DE REPARCELACIÓN DE DICIEMBRE DE 2012
11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REPARCELADA EN UE2 SEGÚN PROYECTO DE REPARCELACIÓN INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PARLA 1
12. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EXISTENTE EN EL ÁMBITO DE LA UE1
13. ANEXO DE VALORACIÓN. TASACIÓN DICIEMBRE 2015-19
14. ANEXO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL. CORREGIDO DIC.2020.
15. LISTADO DE POTENCIAS ELÉCTRICAS DEL SECTOR
16. INFORMES SECTORIALES
17. INFORMES ADICIONALES (2018)
 - I-IMPACTO DE GÉNERO
 - II-ADDENDA AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (IMPACTO CLIMÁTICO)
18. ANEXO DE PARTICIPACIÓN
 - I. RESPUESTAS ALEGACIONES DE 2016
 - II. ALEGACIONES PRESENTADAS

TOMO III Y IV. INFORMACIÓN GRÁFICA

ESTUDIOS SECTORIALES

TOMO V. SOLUCIÓN DE ACCESOS

TOMO VI. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

TOMO VII. ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

**TOMO VIII. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL.
Plan de Vigilancia Ambiental (Corregido-Dic.2020)**

TOMO IX. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO

TOMO X. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

TOMO XI. ESTUDIO DE GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

TOMO XII. ESTUDIO DE RUIDO. Corregido DIC.2020

**TOMO XIII. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA
CALIDAD DE LOS SUELOS. Actualización 2020**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707620174712177 en
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

