



P E R R
APROBACION INICIAL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLIGONO INDUSTRIAL GARCIA RIVERA
PARLA (MADRID)



DICIEMBRE 2001

Trabajo a V.M.C. 01/01
1:500
A. J. 2001
A. J. 2001

urbAm

URBAM
ARQUITECTOS Y
INGENIEROS

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL
POLÍGONO INDUSTRIAL GARCÍA RIVERA
PARLA (MADRID)**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Diciembre de 2001

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

**PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
GARCÍA RIVERA**

**REDACCIÓN:
URBAM S.L.**

ÍNDICE

Introducción	2
1. Objeto del presente documento	3
2. Plan General de Ordenación Urbana de Parla.....	4
3. Localización y superficie del ámbito.....	7
4. Relaciones con el núcleo urbano: conexiones viarias.....	8
5. Estructura del polígono	9
6. Condiciones generales de la ordenación propuesta	10
7. Condiciones de las parcelas	12
8. Normas Urbanísticas del PGOU de Parla.....	16
9. Normas de Desarrollo del PGOU de Parla	19
10. Normas generales de Uso del PGOU de Parla.....	29
11. Normas particulares del P.E.R.I. García Rivera.....	33
12. Infraestructuras	41
13. Estudio Económico	44
14. Plan de Etapas.....	45

FOTOGRAFÍA AÉREA. Vuelo de fecha Mayo de 1999

PLANOS:

ESTADO ACTUAL

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

PROPUESTA

1. Ordenación global
2. Ordenación propuesta
3. Infraestructuras generales
4. Red de telecomunicaciones
5. Red de gas natural
6. Red de abastecimiento de agua e hidrantes
7. Red de alumbrado público
8. Red de baja tensión
9. Red de riego
10. Red de saneamiento de fecales
11. Red de saneamiento de pluviales
12. Red de telefonía

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de
Gobierno de fecha **22 FEB 2002**
PARLA a **27 FEB 2002**

Introducción

El presente documento de **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del polígono industrial García Rivera** en Parla se elabora a partir de los documentos precedentes de "Análisis y Diagnóstico de la situación socioeconómica y urbanística de los polígonos industriales Manuela Fernández y García Rivera" (Urbam S.L. Marzo de 1999), "Avance del Plan Especial de Reforma Interior del polígono industrial García Rivera" (re&d S.L. Septiembre de 1999) y documento de **Plan Especial de Reforma Interior del polígono industrial García Rivera** (abril de 2001), incorporando así mismo las correcciones expuestas en los informes, de fechas 10 de Noviembre de 2000 y 23 de agosto de 2001, del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Parla.

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

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

En el modelo municipal que se propone en la revisión del planeamiento se pretende integrar el suelo con actividad existente en la estructura general del municipio.

La urgente necesidad de completar los servicios de infraestructuras del polígono ha llevado a los propietarios a promover la elaboración del citado Plan Especial de Reforma Interior exigido por el planeamiento municipal.

En el presente trabajo se realiza la ordenación urbanística del polígono y se establecen los servicios infraestructurales que necesitan completarse.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de ~~25 JUL 2003~~

Madrid, diciembre de 2001

Parla, a **05 SEP 2003**
EL SECRETARIO GENERAL,

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

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

A partir de las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla, el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº32 deberá hacerse mediante la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana y a la ordenación urbanística regional establecida por la Comunidad de Madrid, el Plan Especial ha de tener como criterios y objetivos:

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

Concretamente, la colindancia con el Sistema General de Espacios Libres del Cerro de La Cantueña.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

La resolución de la trama viaria del ámbito deberá prever, de forma coordinada y coherente, los puntos de conexión con la trama viaria del Sistema General Viario del municipio.

Con este fin, si así se precisare, el PERI puede establecer nuevas cesiones de suelo.

Se deberá amortiguar, en la medida de lo posible, la incidencia de los bordes del ámbito delimitado sobre las áreas colindantes, formulando la normativa que se precisare.

- La regulación, tanto de los usos existentes como de los nuevos que en su caso se incorporen, se establecerá mediante la redacción de unas Ordenanzas que determinarán, para el ámbito de los Planes Especiales, tanto las Condiciones Generales como aquellos aspectos relacionados con la ocupación, edificabilidad, alineaciones y retranqueos, alturas, estándares de aparcamiento y ajardinamiento, condiciones estéticas, etc.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

- Los usos complementarios permitidos, en caso de desarrollarse, habrán de localizarse exclusivamente en las parcelas señaladas a tal fin.
- En cualquier caso se permitirá la consolidación de lo existente.
- El uso característico será el industrial.
Usos admisibles: Dotaciones (red viaria, infraestructuras, ajardinamiento)
Usos complementarios: terciario industrial, servicios comerciales y hostelería.
- Se cumplirán las determinaciones vinculantes establecidas en el planeamiento.

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

La urbanización interna deberá contar con los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, red de protección contra incendios y pavimentación de calzadas y aceras.

2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA.

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

El Plan General de Ordenación Urbana establece la delimitación de una Unidad de Ejecución en el ámbito del polígono: la Unidad de Ejecución nº32, con las determinaciones que se transcriben a continuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

Unidad de Ejecución n°32. PERI Polígono Industrial García Rivera

1. *Situación:* *Al Norte del término municipal y de la ciudad, sobre la antigua N-401, coincidiendo sus límites con las parcelas y el viario del denominado polígono industrial García Rivera.*
2. *Clase de suelo:* *Urbano*
3. *Sistema de actuación:* *Compensación*
4. *Ordenación:*
- 4.1. *A desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, que determinará las Ordenanzas específicas.*
- 4.2. *Criterios y objetivos:*
El PERI deberá contemplar la reordenación integral del área delimitada para el ámbito de actuación, solucionando los problemas de estructura viaria, infraestructuras internas y su conexión a las generales, y de borde con las nuevas áreas colindantes previstas en el planeamiento. Para la resolución de estos objetivos, el PERI deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
- *Respetará la cesión de los suelos destinados a viales señalados en el esquema de ordenación del ámbito.*
 - *La resolución de la trama viaria del ámbito deberá prever, de forma coordinada y coherente, los puntos de conexión con la trama viaria del Sistema Local Viario del ámbito colindante (PAU1), con objeto de posibilitar la correcta integración en el Sistema General Viario del municipio. Con este fin, si así se precisare, el PERI puede establecer nuevas cesiones de suelo.*
 - *Deberá amortiguar, en la medida de lo posible, la incidencia de los bordes del ámbito delimitado sobre las áreas colindantes, formulando la normativa que se precisare.*
 - *La regulación, tanto de los usos existentes como de los nuevos que en su caso se incorporen, se establecerá mediante la redacción de unas Ordenanzas que determinarán, para el ámbito del PERI, tanto las Condiciones Generales como aquellos aspectos relacionados con la ocupación, edificabilidad, alineaciones y retranqueos, alturas, estándares de aparcamiento y ajardinamiento, condiciones estéticas, etc.*
 - *Los usos complementarios permitidos, en caso de desarrollarse, habrán de localizarse exclusivamente en las parcelas señaladas a*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

4.3. *Descripción:*

El polígono comprende los terrenos de la bolsa de actividad industrial existente englobados en el sector occidental del ámbito del PAU1, coincidiendo sus límites con las parcelas y precario viario de tierra de aquella parte de la denominada zona industrial García Rivera en la que se mantiene la actividad industrial.

4.4. *Usos:*

Uso característico industrial

Dotaciones (red viaria, infraestructuras, ajardinamiento)

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

5. *Determinaciones vinculantes:*

Superficie total de la actuación: 43.950 m²

Superficie neta de parcelas en el ámbito: 39.230 m²

Aprovechamiento Unitario: 0,6964 m²c u.c./m²

Área de Reparto a la que pertenece: UE32

Aprovechamiento Tipo: 0,6964 m²c u.c./m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

Para, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha **22 FEB 2002**

PARLA a **27 FEB 2002**

3. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO.

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

Está situado al Norte del término municipal, en el entorno del nudo de confluencia de la antigua carretera N-401 y la nueva N-401 (Autovía Madrid-Toledo).

El polígono se desarrolló en 1970, perteneciendo hasta el año 1993 al término municipal de Fuenlabrada. Está delimitado por la antigua carretera N-401 al Oeste, terrenos que lo separan del polígono Manuela Fernández al Norte, terrenos colindantes a los Cerros de la Cantueña al Este y por otras propiedades al Sur.

Posee una superficie, según documentación de la Comunidad de Madrid, de 3,6 hectáreas. Por otra parte, la delimitación de la Unidad de Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Parla define una superficie de 4,395 Ha. Según la medición realizada en el presente documento, en función de la cartografía actualizada, de la documentación de las propiedades aportadas y de las condiciones urbanísticas contempladas, se estima que la superficie del ámbito es de 42.908 metros cuadrados (4,2908 Ha).

A esta superficie, a todos los efectos de compensación, se añaden 2.438 m² pertenecientes a la parcela n^o1, que no se incluyen en el ámbito de Plan Especial por adaptarse éste al grafiado en la documentación del Plan General de Parla.

Al estarse realizando paralelamente los trabajos de redacción de otro Plan Especial de Reforma Interior para el polígono Manuela Fernández y estando contemplada la ordenación del suelo adyacente a los dos polígonos por la Comunidad de Madrid¹, aun debiendo limitarse este Plan Especial de Reforma Interior al ámbito delimitado por el Plan General, la ordenación propuesta tiene como objetivo procurar la interrelación entre los dos polígonos y el nuevo suelo a ordenar, situado al Norte del polígono Manuela Fernández y entre éste y el de García Rivera.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002

1

Documento de "Correcciones modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la ordenación del territorio regional del documento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Parla", 1998.

4. RELACIONES CON EL NÚCLEO URBANO: CONEXIONES VIARIAS.

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

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

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

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

El acceso desde la autovía Madrid-Toledo se realiza con un nudo que no permite todos los movimientos. Está resuelto mediante un ramal elevado en sentido Madrid-Toledo y otro ramal a nivel en sentido contrario. Únicamente es posible el acceso al polígono García Rivera mediante un giro a la izquierda en la N-401.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE, Por la Comisión de

Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

06 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

5. ESTRUCTURA DEL POLÍGONO.

El polígono García Rivera tiene su acceso desde la antigua carretera de Toledo, sensiblemente enfrentado al de la industria GEVISA (IVECO).

El polígono se ha desarrollado mediante dos calles en "L" en las que se disponen las fachadas y entradas de las naves.

Los frentes de las parcelas tienen dimensiones variables: de 18 a 52 metros.

El número de parcelas es de 12 y sus superficies varían desde 815 m² a más de 20.000 m²; las industrias existentes son 11.

La ocupación de parcela en planta también es variable, desde el 16% hasta el 100%

La edificación responde a diversas variaciones de la tipología de nave industrial: en unos casos las naves se alinean en fachada, poseen entreplanta destinada a oficina y la cubierta se resuelve a dos aguas; en otros casos la disposición de la edificación se realiza en el interior de la parcela con retranqueos variables.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Para, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

6. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

6.1. Cumplimiento del artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento.

Se considera cumplimentadas las exigencias del artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento, puesto que las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del Plan Especial, al tratarse de un polígono industrial consolidado y con actividad, son la mejora de las condiciones de accesibilidad y servicios de urbanización del polígono, así como la regulación de las condiciones urbanísticas, lo cual incide positivamente en la actividad de las empresas. La constitución de la Junta de Compensación y los acuerdos de subvención con la Comunidad de Madrid justifican la existencia de medios necesarios para llevar a efecto las actuaciones propuestas en el Presente Plan Especial.

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

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

No obstante, se realiza una cesión de 609 m²s para Zona Verde, de conexión con el Sistema General de Espacios Libres de La Cantueña.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

6.3. Condiciones generales de la edificación en situación actual.

Parla, a

05 SEP 2003

Superficies:

EL SECRETARIO GENERAL,

Superficie total del ámbito	42.908 m ²
Superficie de parcelas (dentro del ámbito del PERI)	40.128 m ²
Superficie de parcelas (para compensación)	42.566 m ²
Superficie ocupada por la edificación	18.253 m ²
Superficie total edificada	18.898 m ² c

Edificabilidad media sobre parcela neta: *Superf. fuera ámbito 2.780 m²*
2.438 m²

Superficie total edificada / Superficie de parcelas:

18.898 m²c / 40.128 m² = 0,4709 m²c / m² de parcela

18.898 m²c / 42.566 m² = 0,4440 m²c / m² de parcela (a efectos de compensación)

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

10

INICIALMENTE Por la Comisión de Gobierno de **22 FEB 2002**
PARLA a **27 FEB 2002**

Aprovechamiento según el Plan General de Ordenación Urbana:

Aprovechamiento tipo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla: 0,6964 m²c de uso característico/m² de suelo

Aprovechamiento máximo total: superficie del ámbito x aprovechamiento tipo
42.908 m² de suelo x 0,6964 m²c de uso caract./m² de suelo = 29.881 m²c

Superficie de parcelas: 42.566 m²s

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

Edificabilidad neta media de parcela, según Plan General:
Aprovechamiento máximo total / Superficie de parcelas
29.881 m²c / 42.566 m² = 0,7020 m²c/m²

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL

Reparto de aprovechamiento:

Aplicando la edificabilidad neta media de parcela, existen parcelas con exceso o defecto de aprovechamiento.

Superficie construida actual: 18.898 m²c

Superficie construida máxima: 29.881 m²c

Queda por construir 10.983 m²c para consumir la superficie máxima permitida por el Plan General.

Superficie de parcelas con defecto de aprovechamiento: 35.846 m²s

Superficie edificada de parcelas con defecto de aprovechamiento: 12.170 m²c

Superficie edificable a repartir:

Superficie edificada de parcelas con defecto de aprovechamiento +

Superficie edificable que queda por construir para consumir la superficie máxima permitida por el Plan General.

12.170 m²c + 10.983 m²c = 23.153 m²c

Edificabilidad a aplicar:

Superficie edificable a repartir / Superficie de parcelas con defecto de aprovechamiento

23.153 m²c / 35.846 m²s = 0,6459 m²c/m²s

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

Cesiones:

Se ceden 609 m²s para Zona Verde, de conexión con el Sistema General de Espacios Libres de La Cantueña. Así mismo, se urbanizará la zona verde contigua a la carretera N-401, con una superficie de 2.771 m²s, no incluida en el ámbito del PERI, de los que 2.438 m²s pertenecen a la parcela n^o1.

Por tratarse de suelo urbano consolidado, los propietarios tienen el deber de completar la urbanización, estando exentos de cesión de aprovechamiento tipo.

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha **22 FEB 2002**
PARLA: **27 FEB 2002**

7. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

7.1. Propietarios

PARCELA	PROPIETARIO
01	INNAVA S.A.
02	RED COMPANY S.L. TEO VIÑARAS
03	EUGENIA TEJEDOR MUNILLA
04	PIDEBLAN S.L.
05	TRANSFORMADOS PULIDO S.L. / PULIVAL TRANSFORMADOS S.L.
06	JUAN BERMEJO CRUZ Y ANTONIA PÉREZ GARCÍA (HEREDEROS)
07	COMERCIAL SIDERURGICA S.L.
08	JOSÉ LUIS GIL GONZÁLEZ
09	MANUEL PULIDO DURÁN Y FRANCISCA PUÑAL LUQUE
10	TALLERES MECÁNICOS LÓPEZ Y FERNÁNDEZ S.L.
11	MOISÉS PÉREZ PUERTAS MAPER
12	ANTONIO LESMES BARCENILLA

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha

22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

7.2. Condiciones de la edificación en situación actual.

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE OCUPADA m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2c	NÚMERO DE PLANTAS/ Entreplantas
01	(*) PERI: 17.700 Compensación: 20.138	5.746	5.746	I
02	2.525	450	450	I
03	1.000	1.000	1.000	I
04	3.127	1.654	1.869	I/II
05	1.592	1.297	1.647	I/II
06	979	889	929	I/Entrep.
07	3.149	3.112	3.152	I/Entrep.
08	815	289	289	I
09	820	528	528	I
10	4.952	2.167	2.167	I
11	2.447	1.121	1.121	I
12	1.022	0	0	-
TOTAL	(*) PERI: 40.128 Compensación: 42.566	18.253	18.898	

(*) Las superficies de "PERI" se refieren a las incluidas dentro del ámbito del Plan Especial. Las de "Compensación", a las consideradas a todos los efectos para la compensación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Para, a

EL SECRETARIO GENERAL,

05 SEP 2003

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de

Gobierno de fecha 27 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

7.3. Aplicación del reparto de aprovechamiento.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Para, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente

Capítulo IV. Derechos y Deberes de los propietarios

documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002

Artículo 10. Derechos

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

Este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Artículo 11. Deberes de los propietarios

Parla, a 5 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL

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

1. *Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.*
2. *Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.*

3. *Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.*
4. *Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables.*
5. *Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.*
6. *Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.*
7. *Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.*

Artículo 12. Adquisición y extinción de derechos

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

Capítulo V. Edificios e instalaciones existentes

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

Artículo 13. Calificación de fuera de ordenación

1. *La disconformidad con las determinaciones del Plan General producirá la aplicación la legislación urbanística y, por lo tanto, la calificación como "fuera de ordenación", única y exclusivamente en el caso de los edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivo de las C. por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

- a) *que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;*
- b) *que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o el planeamiento que lo desarrolle se deduzca su conformidad con la*

ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;

- c) hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.*
- d) alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.*

2. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General.

Artículo 14. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

1. La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes:

- a) obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble;*
- b) obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;*
- c) obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.*

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

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al **aprobado definitivamente** por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha **22 FEB 2002** PARLA a **27 FEB 2002**

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

TITULO II.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002

Capítulo I. Generalidades

Artículo 19. Competencias

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

Artículo 20. Plazos y Prioridades

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

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de ~~25 JUL 2003~~

Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 21. Concepto

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

Artículo 22. Enumeración

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

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

Sección Tercera: Planes Especiales

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002

Artículo 31. Objeto

PARLA a 27 FEB 2002

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

a) *Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea la elaboración de tal clase de planes.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

b) *Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.*

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL

c) *Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.*

d) *Reforma interior en suelo urbano.*

e) *Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.*

f) *Saneamiento de poblaciones.*

2. *Los Planes Especiales expresamente previstos en el Plan General son los enumerados en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.*

Artículo 32. Contenido

Parla, a

5 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de

Artículo 33. Plazos y Prioridades

Gobierno de fecha **22 FEB 2002**
PARLA

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

Artículo 34. Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento

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

1. *Plano de situación en relación con la ciudad.*
2. *Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.*
3. *Plano de Ordenación vigente, extraído del Plan General.*
4. *Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.*
5. *Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.*

6. *Cuando puedan afectar a elementos naturales o contruidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.*
7. *En los casos a los que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.*
8. *Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.*

Artículo 36. Limitaciones de los Planes Especiales

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

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

Capítulo III. Tramitación

Artículo 37. Planes Parciales y Especiales

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

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 39. Planes de iniciativa particular

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

- a) *Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.*
- b) *Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.*
- c) *Relación de propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.*
- d) *Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.*
- e) *Relación de las fincas incluidas en la actuación.*
- f) *Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.*
- g) *Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.*
- h) *Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*
- i) *Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.*
- j) *Compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares y, en su caso, edificaciones.*
- k) *En los supuestos en que deba actuarse por el sistema de compensación, cuando los promotores representen más del 60 por ciento de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.*

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL, i)

Diligencia : Para hacer constar que el presente

documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de

Gobierno de fecha 2 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

UNIVERSIDAD: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

Parla, a

05 JUL 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 40. Informes

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

Artículo 41. Notificaciones

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

TITULO III. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Ejecución

Sección Segunda: Proyectos de Urbanización

Artículo 48. Objeto

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha **22 FEB 2002** PARLA a **27 FEB 2002**

Parla, a **05 SEP 2003**

EL SECRETARIO GENERAL,

2. *Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo conjunto de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.*

Artículo 49. Ámbito

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

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de

Gobierno de fecha **22 FEB 2002**

PARLA a **27 FEB 2002**

Artículo 50. Contenido

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

Artículo 51. Documentación

1. *Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por la legislación vigente, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:*
 - a) *Memoria resumen.*
 - b) *Explanación y pavimentación viaria.*
 - c) *Distribución de agua y red de riego.*
 - d) *Saneamiento y depuración de aguas residuales.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

- e) *Distribución de energía eléctrica.*
f) *Instalaciones y distribución de gas.*
g) *Redes de telecomunicaciones y teléfono.*
h) *Alumbrado público.*
i) *Jardinería y mobiliario urbano.*
j) *Programa de realización de los trabajos.*
k) *Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.*
l) *Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.*

Parla, a

05 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

2. *La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante compromisos de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan.*

Artículo 52. Plazos y Prioridades

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

Sección Tercera: Parcelaciones

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de

Artículo 53. Normativa aplicable

Gobierno de fecha: 22 FEB 2002

PARLA a

27 FEB 2002

1. *Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.*
2. *La realización de parcelaciones dentro del Plan General, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, además de por las normas que se establecen en el Plan General.*
3. *Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por el Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.*

4. *En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.*
5. *Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en el Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de la legislación urbanística.*

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE Por la Comisión de Gobierno de fecha 27 FEB 2002

Capítulo II. Instrumentos de Gestión

Artículo 54. Determinación del sistema de actuación

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

delimitación de la unidad de ejecución presente documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Artículo 55. Sistema de Compensación

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

9-5 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 58. Reparcelaciones

1. *Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.*

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

Artículo 59. Unidades de Ejecución

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Para, a 05 SEP 2003
 EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

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

Artículo 85. *Clasificación de usos*

1. *A los efectos de este Plan [y del presente Plan Especial], se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.*

2. *Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área urbana.*

A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:

- a) *Residencial*
- b) *Oficinas*
- c) *Comercial*
- d) *Hostelería*
- e) *Industrial*
- f) *Servicios del automóvil*
- g) *Equipamientos*
- h) *Espacios libres y zonas verdes*

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de

Gobierno de fecha 22 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

3. *Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:*

- a) *Residencial*

A) Vivienda unifamiliar

Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

B) Vivienda multifamiliar

Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

que el presente documento responde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

C) Vivienda colectiva

Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.

b) **Oficinas**

A) Oficinas en general

Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

B) Despachos profesionales domésticos

Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 30% o 30 m² de la vivienda.

c) **Comercial**

A) Pequeño comercio en bajos

Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido destinado este, en sus plantas superiores, a usos residenciales, de tamaño no superior a los 250 m².

B) Comercio en general

Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.000 m² construidos, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.

C) Grandes centros comerciales

Áreas comerciales de superficie superior a los 2.000 m² construidos, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

d) **Hostelería**

A) Bares, restaurantes y locales recreativos

Locales de ocio en plantas baja e inferior a la baja, de tamaño no superior a los 250 m², en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento

Establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hoteles

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002 30

Para, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

e) **Industria**

A) **Industria en general**

Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m², solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

B) **Talleres**

Actividades productivas, de reparación o almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV, y la superficie menor de 250 m².

f) **Servicios del automóvil y el transporte**

A) **Garage-aparcamiento en general**

Se refiere al garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.

B) **Garage familiar**

Se refiere al garage anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

C) **Edificios de garage-aparcamiento**

Comprende los garages-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

D) **Aparcamiento público subterráneo**

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

E) **Estaciones de Servicio**

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

F) **Terminales de Transporte por carretera**

Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.

Diligencia : Para hacer constar que el presente

g) **Equipamientos**

documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de

Incluye los equipamientos y servicios públicos señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.

h) **Espacios libres y zonas verdes**

Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Para, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

A) Parques y jardines

Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.

B) Espacios ajardinados

Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en los artículos 163 y 166 de estas Normas.

C) Áreas de juego y recreo de niños

Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

Artículo 86. *Compatibilidad de usos*

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

I. En parcela/edificio exclusivo: En esta situación el uso pormenorizado puede localizarse dentro de la zona de Ordenanza pero sin compartir edificio o instalaciones físicas con otros usos pormenorizados diferentes.

II. En parcela/edificio compartido: El uso pormenorizado sólo puede localizarse compartiendo edificio o instalaciones físicas con los otros usos pormenorizados diferentes que se permitan en tal situación o en la situación tercera (tanto compartida como exclusiva), dentro de la Ordenanza.

III. En parcela/edificio compartido o exclusivo: En este caso el uso pormenorizado puede localizarse tanto en una como en otra de las situaciones antes señaladas.

Artículo 87. *Regulación detallada de los usos*

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de
Gobierno de fecha 22 FEB 2002³²

PARLA a 27 FEB 2002

11. NORMAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO GARCÍA RIVERA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Capítulo I Determinaciones Preliminares

Parla, a 05 FEB 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 1. Definición

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

Artículo 2. Aplicación

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

Artículo 3. Alteración de las Normas Particulares

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

- 3.1. Alteración de las condiciones sobre parcela:
Se podrán establecer usos dotacionales en el ámbito, en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le compete si es el caso.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

3.2. Alteración de las condiciones de edificación y uso:

- 3.2.1. Cualquier alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para el área deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza Industrial del Polígono García Rivera, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas.
- 3.2.2. En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento de la superficie edificable de los usos previstos, o modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización, debiéndose cumplir todas las condiciones generales de estas Normas y las particulares de la tipología escogida.
- 3.2.3. Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4. Clase de ámbito

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

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de

Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Capítulo II. Ordenanza Industrial. Polígono García Rivera.

Artículo 5. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el ámbito del "Polígono Industrial García Rivera", delimitado en los planos del presente Plan Especial de Reforma Interior.

La edificación responde a diversas variaciones de la tipología de nave industrial: en unos casos las naves se alinean en fachada, poseen entreplanta destinada a oficina y la cubierta se resuelve a dos aguas; en otros casos la disposición de la edificación se realiza en el interior de la parcela con retranqueos variables. El uso es el de industria en general y actividad comercial ligada a ésta.

Artículo 6. Condiciones de uso

Se mantendrán los usos existentes actualmente, con las siguientes condiciones, ~~ar~~ que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

6.1. Uso característico: Industrial.

6.2. Usos pormenorizados permitidos

- Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,
- a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
- Industrial, tipo A industria en general (todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m², solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial).
 - Comercial, tipo B (locales comerciales de tamaño inferior a los 2.000 m² construidos, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja).
 - Hostelería, tipo B (establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento).
 - Servicios del automóvil, tipo A (garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados).
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Equipamientos.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 22 FEB 2002

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Comercial tipo C (Grandes Centros comerciales, con superficie superior a 2.000 m² construidos).

c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

Hostelería, tipo A (locales de ocio en plantas baja e inferior a la baja, de tamaño no superior a los 250 m², en edificio compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja).

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

- Oficinas, tipo A (oficinas de cualquier tipo, compartiendo edificio con otros usos), con un máximo del 50% de la superficie construida total.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

6.3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 7. Condiciones de edificabilidad

7.1. Alineaciones y retranqueos de la edificación: Las alineaciones son las existentes y las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan Especial.

Las edificaciones podrán mantener las alineaciones existentes. Para el caso de sustitución de la edificación y/o del uso, el retranqueo a linderos laterales y posterior será de 3 metros como mínimo.

7.2. Coefficiente de edificabilidad

El resultante de la edificación existente aplicado sobre la parcelación actual.

En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación y/o del uso, el coeficiente máximo de edificabilidad por parcela será el establecido en el cuadro de "Aplicación del reparto de aprovechamiento" dentro del apartado 7. CONDICIONES DE LAS PARCELAS del presente documento.

7.3. Condiciones de volumen:

Todas las condiciones son las existentes actualmente, en caso de conservarse la edificación actual. En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación y/o del uso, se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) **Altura máxima:**
2 plantas (Baja + 1).
La altura máxima de cornisa será de 9,00 m.
La altura máxima de cumbrera será de 12,00 m.
Se podrán superar las alturas máximas cuando se justifique debido a las necesidades de las instalaciones ligadas a los procesos productivos o de almacenaje.
- b) **Ocupación máxima en planta:**
La existente actualmente y como máximo el 75% de la superficie de parcela neta, para nuevas edificaciones o sustitución de la edificación y/o del uso.

7.4. Tamaño de parcela

Se podrá mantener la parcelación existente.

Si se realizaran nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 500 m².

Se podrán establecer usos dotacionales en el ámbito, en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le compete si es el caso, siendo el tamaño mínimo de parcela de 500 m².

Artículo 8. Condiciones particulares

Cerramientos

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

Aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento, en el interior de las parcelas, por cada 100 m² edificados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha

PARLA a

22 FEB 2002
27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

Parla, a

05 SEP 2003
Capítulo III APLICACIÓN Normativa sectorial.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha **22 FEB 2002**
PARIA **27 FEB 2002**

Artículo 9. Instalaciones de protección contra incendios

Se estará a lo establecido en la norma NBE-CPI/96, en especial a lo establecido en el apéndice 2 "Accesibilidad y entorno de los edificios", y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, o normativa vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

Artículo 10. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Se estará a lo establecido en la Ley 8/1993 de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su modificación mediante el decreto 138/1998 de 23 de julio, o normativa vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 4 a 16 de la citada Ley 8/1993 y del decreto 138/1998, el Proyecto y las obras de urbanización deberán cumplir las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado, en las vías públicas y las zonas verdes, entre ellas:

1. La urbanización de las vías públicas y de las zonas verdes se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

2. Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario deberán cumplir:

- a) El volumen de desarrollo continuo estará formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 metros de ancho y 2,10 metros de altura, en el que no exista ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con otro itinerario peatonal, con pendiente longitudinal no mayor del 12% y transversal inferior al 3%, sin resaltes ni rehundidos mayores de 0,5 centímetros, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con los otros modos de desplazamiento.
- b) Su encuentro y cruce con itinerarios de otros modos de transporte se adecuará en cuanto a componentes a lo señalado en la presente normativa. Posee el grado de itinerario peatonal practicable aquel en el que el área es de 0,90 m de ancho por 2,10 m de altura, con las restantes características iguales que el grado de adaptado.

3. Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros y estables, sin piezas sueltas, no presentarán cejas, resaltes, bordes o huecos que haga posible el tropiezo de personas, ni será deslizante en seco o mojado. Se utilizará la

diferenciación de textura y color, para informar del encuentro con otros modos de transporte.

4. Todos los vados de un itinerario peatonal se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por planos inclinados cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo 8% y 2%, respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 m y el pavimento se diferenciará en textura y color del resto del pavimento del itinerario. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

Los destinados a entrada y salida de vehículos que formen parte de un itinerario peatonal, se solucionarán de forma que no afecte a éste en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8%. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

5. Los pasos de peatones son parte de los itinerarios peatonales que enlazan. Su ancho mínimo será el de los vados que lo limitan. Sus características de recorrido, señalización, iluminación, posición, tiempos de recorrido y encuentro con otros elementos serán adecuados.

6. Las rampas tendrán una pendiente longitudinal entre el 8% y el 12% y una anchura de 1,20 m (itinerarios de grado adaptado) y de 0,90 m (grado practicable).

Pendientes de los tramos:

hasta el 12%, en tramos no mayores de 3 metros

hasta el 10%, en tramos no mayores de 6 metros

hasta el 8%, en tramos no mayores de 10 metros

En todos los casos la pendiente transversal no será mayor del 2%, y su dirección recta o ligeramente curva.

Si existen diferentes tramos de rampa en un itinerario, se separarán entre sí por mesetas horizontales de 1,20 por 1,20 m como mínimo en el grado adaptado y de 0,90 por 1,20 en el grado practicable.

Se dotarán se pasamanos, barandillas, antepechos, protecciones, guías de ruedas, iluminación y señalización adecuada.

7. Se reservará una plaza de aparcamiento para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, por cada 50 plazas o fracción. Dichas plazas de aparcamiento no serán menores de 4,50 m de largo por 2,20 m de ancho, y el área de acercamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 1,20 m de ancho por 4,50 m de largo, cumpliendo el resto de condiciones expuestas en la normativa vigente.

8. Las señales verticales no invadirán los itinerarios peatonales y tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m y las características de localización, contraste, dimensión y posición, serán adecuadas.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

39

INICIALMENTE Por la Comisión de
Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

9. Los elementos urbanos varios no invadirán los itinerarios peatonales, no estando permitidos los salientes sobre las alineaciones de fachada a altura inferior a 2,10 m y las características de localización, contraste, dimensión y posición, serán adecuadas.

10. La protección y señalización de las obras en la vía pública deberá garantizar la seguridad física de los viandantes. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las establecidas en el artículo 15 de la Ley 8/1993 y el artículo 10 del decreto 138/1998.

Artículo 11. Protección del Medio Ambiente y contaminación acústica

Se estará a lo establecido en la Ley 10/1991 para la protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en el decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, y en la normativa vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

El ámbito del presente Plan Especial se encuentra dentro de la clasificación de Área de sensibilidad acústica Tipo IV, Área ruidosa, con predominio de uso industrial, y los valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior, como zona consolidada urbanísticamente, serán:

Período diurno: 75 LAeq
Período nocturno: 70 LAeq

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha

PARLA a

22 FEB 2002
27 FEB 2002

12. INFRAESTRUCTURAS.

El polígono carece de infraestructuras básicas, por lo que es necesario realizar las obras de urbanización que las completen y adecuen, en su caso.

La urbanización interna deberá contar con los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, telecomunicación por cable, red de protección contra incendios y pavimentación de calzadas y aceras. En la documentación gráfica del presente Plan Especial se especifican las características y trazado de dichos servicios.

Accesos.

El único acceso actual directo al polígono García Rivera se realiza en sentido Norte por la antigua carretera N-401, conexión viaria del núcleo urbano de Parla y los polígonos Manuela Fernández y García Rivera. Los accesos carecen de pavimentación.

Como se ha descrito anteriormente, el acceso al polígono desde la nueva carretera N-401 se realiza mediante un nudo con paso elevado y un giro a la izquierda.

El presente PERI propone la solución de los accesos, remodelando los existentes, previendo una glorieta de acceso al polígono García Rivera, un tramo de doble sentido a modo de vía de servicio que une dicho polígono con el de Manuela Fernández y que posibilita la salida desde éste hacia el núcleo de Parla.

La propuesta de ordenación global del ámbito (polígonos Manuela Fernández, García Rivera y terrenos colindantes) se completa con un viario que discurre entre los dos polígonos, conectándolos por el Este, y la creación de un nuevo área al Norte, con acceso desde la antigua carretera N-401 por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Viario interno.

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

El trazado de las calles internas en el polígono es incompleto, resolviéndose la circulación con calles en fondo de saco. Estas calles se encuentran sin pavimentación y en mal estado.

El problema de la circulación y las maniobras de los vehículos se ve acrecentado por la falta de espacios destinados a aparcamiento.

Así mismo, el tráfico constante de vehículos pesados incrementa las dificultades producidas por ausencia de pavimentación, y la circulación peatonal es difícil por la carencia de aceras.

El presente Plan Especial realiza una propuesta de viario que se refleja en los planos de ordenación, a desarrollar mediante un proyecto de urbanización que incluirá todos los servicios enterrados y la pavimentación y acerado de las calles.

Saneamiento.

El polígono García Rivera carece de red de saneamiento y actualmente éste se realiza por medio de fosas sépticas cuya capacidad está saturada. No existe canalización ni recogida de aguas pluviales.

La solución final del saneamiento del polígono se ha de completar con la conexión a la red general de saneamiento de Parla, prevista en el Plan Especial de Saneamiento Municipal, aprobado definitivamente, B.O.C.M. 6 de febrero de 2001, a través de un colector que discurrirá por la antigua N-401 y entroncará con el proyectado en la "Zona Norte" (circunvalación Norte de Parla).

Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realiza mediante pozos. Carece de acometida a red general. No existen tampoco redes de riego ni hidrantes de incendio.

El proyecto de urbanización deberá resolver la red interna y conectar con la red general situada en el casco de Parla.

Esta red podría contar, como apoyo, con el aporte de los pozos existentes, siempre que se adecuen sus instalaciones.

Alumbrado público.

El alumbrado del viario se realiza mediante luminarias colocadas en las fachadas, conectadas al abastecimiento eléctrico de las propias naves. El proyecto de urbanización deberá establecer una red de alumbrado público.

Abastecimiento de energía eléctrica.

El Centro de Transformación eléctrica de conexión con la red se encuentran situado de forma aérea en postes.

Deberá renovarse la distribución interna, enterrándose, y realizarse una nueva conexión en la línea aérea que discurre en paralelo a la antigua N-401, mediante un nuevo Centro de Transformación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a

05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Comisión
Gobierno de fecha 22 FEB 2002

PARLA a 27 FEB 2002

Red de telefonía.

La conexión a la red se realiza de forma aérea, distribuyéndose a las edificaciones mediante cableado en fachada.

La distribución interna del polígono deberá hacerse enterrada, pasando del tendido aéreo a arqueta general (tipo D), disponiendo arquetas en los cambios de dirección (tipo D) y en las acometidas a las naves (una arqueta tipo M para cada dos parcelas).

Red de telecomunicación por cable.

Para el proyecto de la red de telecomunicación por cable, se estará a lo dispuesto en la Norma Española para las Infraestructuras de telecomunicaciones en planta exterior, así como en la normativa vigente a la aprobación del presente Plan Especial.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión de Gobierno de fecha 22 FEB 2002 PARLA a 27 FEB 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Parla, a 05 SEP 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **25 JUL 2003**

Para **13.** **ESTUDIO ECONOMICO.**
EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Comisión del Gobierno de fecha **22 FEB 2002**

A continuación se realiza una evaluación económica que deberá entenderse indicativa, siendo el Proyecto de Urbanización el que desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle lo que el Plan Especial presupuesta.

13.1. Urbanización interna del polígono:

Urbanización interna, incluyendo todos los servicios y las conexiones a las redes 78.750.000 pts
Total urbanización interna 78.750.000 pts

13.2. Conexiones con las redes generales:

Conexión con la red de saneamiento, según se establezca en el Plan Especial de Saneamiento Municipal (Colector de Conexión Norte y Subtramo 2 del Colector Norte).

Conexión con la red de distribución de agua.
Parte proporcional de la conducción desde el núcleo hasta el polígono 9.425.000 pts

Energía eléctrica.
La conexión, de acuerdo con la compañía IBERDROLA, se realizará en la línea aérea existente paralela a la antigua carretera N-401, con un nuevo Centro de Transformación. El coste se incluye en la urbanización interna de los polígonos.

Telefonía.
La conexión, de acuerdo con la compañía TELEFÓNICA, se realizará en la línea aérea existente paralela a la antigua carretera N-401, mediante las arquetas correspondientes, cuyo coste se incluye en la urbanización interna del polígono (la compañía aporta el material necesario).

Telecomunicación por cable.
La conexión se realizará a la red general, estando su coste incluido en la urbanización interna del polígono.

Accesos.
El coste de la remodelación de accesos se incluye en la urbanización interna de los polígonos.

Total conexiones con redes generales 9.425.000 pts
(más coste de la conexión con la red de saneamiento)
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN 88.175.000 pts
(más coste de la conexión con la red de saneamiento)

13.3. Honorarios profesionales (según tarifas orientativas del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid):

Redacción del Proyecto de Compensación:
4,2908 Hectáreas x 700.000 pts/Ha x 0,7..... 2.102.492 pts
Redacción del Proyecto de Urbanización y dirección de obras:
Presupuesto de Ejecución Material 78.750.000 pts x 7,5% 5.906.250 pts
Conexiones con las redes: a ejecutar por el Ayuntamiento

TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES8.008.742 pts

13.4. Importe total de las actuaciones.

Por lo expuesto anteriormente, el total del importe estimado de las actuaciones previstas en el polígono García Rivera es el siguiente:

Urbanización interna 78.750.000 pts
Conexiones con redes generales9.425.000 pts
(más coste de la conexión con la red de saneamiento)
Honorarios profesionales8.008.742 pts

IMPORTE TOTAL DE LAS ACTUACIONES 96.183.742 pts
(más coste de la conexión con la red de saneamiento)

14. PLAN DE ETAPAS.

Dadas las características de las actuaciones, se estima conveniente desarrollarlas en una etapa única.

Diligencia : Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

Madrid, diciembre de 2001

INICIALMENTE, Por la Comisión de
Gobierno de fecha 22 FEB 2002
PARLA a 27 FEB 2002

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 25 JUL 2003

Para, a

05 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL,