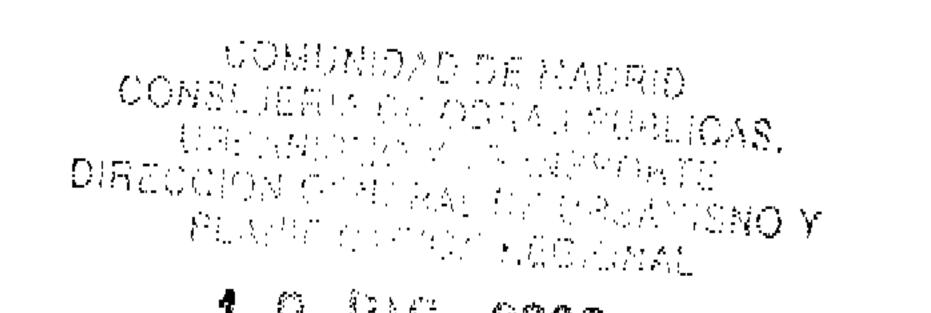
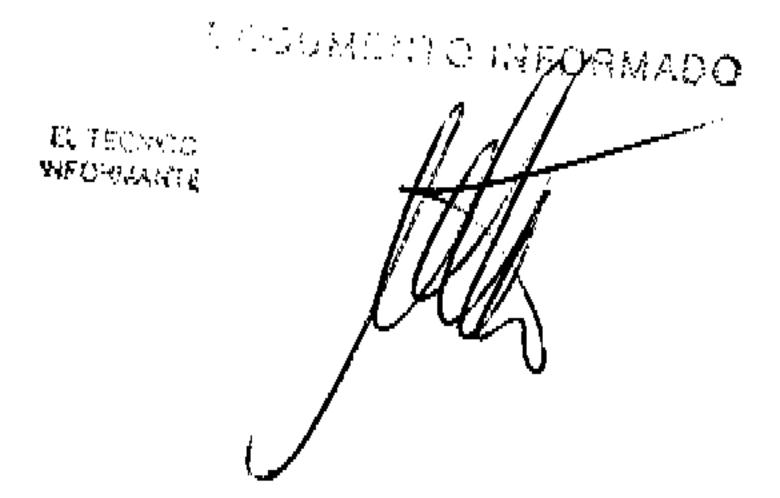
INDICE

PRESENTACIONINDICE	
CAPITULO 1. OBJETO Y MARCO DE LAS MODIFICACIONES	5
1. ANTECEDENTES	5
2. TRAMITES DE INFORMACIÓN PUBLICA Y AUDIENCIA	5
3. OBJETO	5
3.1. Estructura general y orgánica.	6
3.2. Enlaces viarios y sistemas generales de espacios libres	6
3.3. Otras modificaciones puntuales	6
3.4. Vías pecuarias	
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	7
4.1. Conveniencia: modificaciones relacionadas con el desarrollo de	
suelo urbanizable no programado residencial	7
4.2. Oportunidad: modificaciones relacionadas con el desarrollo de	
suelo urbanizable no programado residencial	
4.3. Conveniencia y oportunidad de modificaciones relacionadas con vías pecuarias	
5. MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO	 -
5.1. Marco legal	9
5.2. Warco Administrativo	y
6. CONTENIDO	9
CAPITULO 2. ORDENACION VIGENTE QUE SE MODIFICA	11
1. ORDENACION VIGENTE	11
2. AREA DE REPARTO RESIDENCIAL, EN EL PLAN QUE SE MODIFICA	11
CAPITULO 3 CRITERIOS Y OBJETIVOS	15
CAPITULO 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS	, 10
1. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION	15
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS	16
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS. 2.1. Modelo Territorial en el Ambito 4-bis residencial. 2.2. Otros elementos en el exterior del Ambito.	16
2.3. Gestión y Ejecución	17
2.4. Traslado de lineas eléctricas de alta tensión	17
3. DETERMINACIONES GRÁFICAS	18
CAPITULO 4. DESCRIPCION	19
1. DESCRIPCION CUALITATIVA	
1.1. Modelo territorial: Sistema General viario	
1.2. Suelo urbanizable no programado: Ambito 4-bis residencial	
1.3. Resto del área de reparto: sistemas generales adscritos	
1.4. Modificaciones puntuales exteriores al área de reparto	
1.5. Otras modificaciones relacionadas 1.6. Periodos diurno nocturno	
2. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA	22
2.1. Superficies del área de reparto y demás modificaciones puntuales	
2.1. Obligaciones de dotaciones adicionales en el Ambito 4-bis residencial	
3. EDIFICABILIDAD, NÚMERO DE VIVIENDAS, USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA	
3.1. Edificabilidad	26
3.2. Número máximo de viviendas	27
3.3. Condiciones para determinar el aprovechamiento	^{'4} 27
3.3. Condiciones para determinar el aprovechamiento	
NUKIVIA LIVA	28
TITULO 1: CONDICIONES GENERALES.	2 9
Artículo 1. Alcance y Ambito territorial	29
Artículo 2. Régimen del suelo	29
Artículo 2. Régimen del suelo	29
Artículo 4. Condiciones generales de delimitaciones y superficies	29
TITULO 2. SUELO NO URBANIZABLE	
Artículo 5. Corredor de transporte eléctrico	

TITULO 3. SU	JELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	30
Artículo 6.	Area de reparto "Residencial"	30
	Condiciones de edificabilidad y usos del área de reparto	
Artículo 8.	Régimen general de usos del área de reparto	31
	Condiciones de aprovechamiento	
	Otras condiciones de ordenación para el Ambito 4-bis residencial	
Artículo 11.	Otras condiciones de ordenación para el Area de Reparto	32
	Otras condiciones de ordenación de los sistemas generales adscritos	
TITULO 4. SU	JELO URBANIZABLE EN EJECUCION	33
Artículo 13.	Clasificación de los suelos del PAU B	33
Artículo 14.	Plan Parcial, industrial, Rubal	33
TITULO 5. SL	JELO URBANO	34
	Areas con planeamiento ejecutado	
	Otras modificaciones en suelo urbano	
FICHA DE CO	NDICIONES	35



1 9 010. 2000







Comunidad de Madrid

Consejer	d	***************************************	······································
Referenci	a Existe. 8	9.85	Apo ZU
Objeto	MODIFICACIO		
	46is 'Resi	DENCIA	L-ESTE
	·		•
	PARLA		

2/6/00

COMISION DE URBANISMO
DE MADRID
ACUERDO Nº 22/20

ARCHUP

Ac. 424/00

CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE"

COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

AYUNTAMIENTO DE PARLA

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

1 9 Dit. 2000

COCUMENTO INFORMACO

OW

€1 FRIDMET. ₩FQHSWANGE

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EN EL ENTORNO DEL SECTOR RESIDENCIAL, TERMINO MUNICIPAL DE PARLA

PROYECTO PARA APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA



IDEAS URBANAS S.A., CONSULPAL S.L.: UNION TEMPORAL DE EMPRESAS

DICIEMBRE 2000

PRESENTACION

El presente documento se redacta, con el carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Parla, por encargo del Consorcio Urbanístico "Parla Este", constituido por la Comunidad Autónoma de Madrid y por el Ayuntamiento de Parla para el desarrollo de la actuación urbanística en los suelos urbanizables no programados comprendidos en la correspondiente Area de Reparto.

El presente documento constituye la versión para, en su caso, aprobación Provisional y Definitiva.

Su contenido es el necesario para la plena definición de la modificación propuesta en coherencia con las contenidos propios del Plan General que modifica.

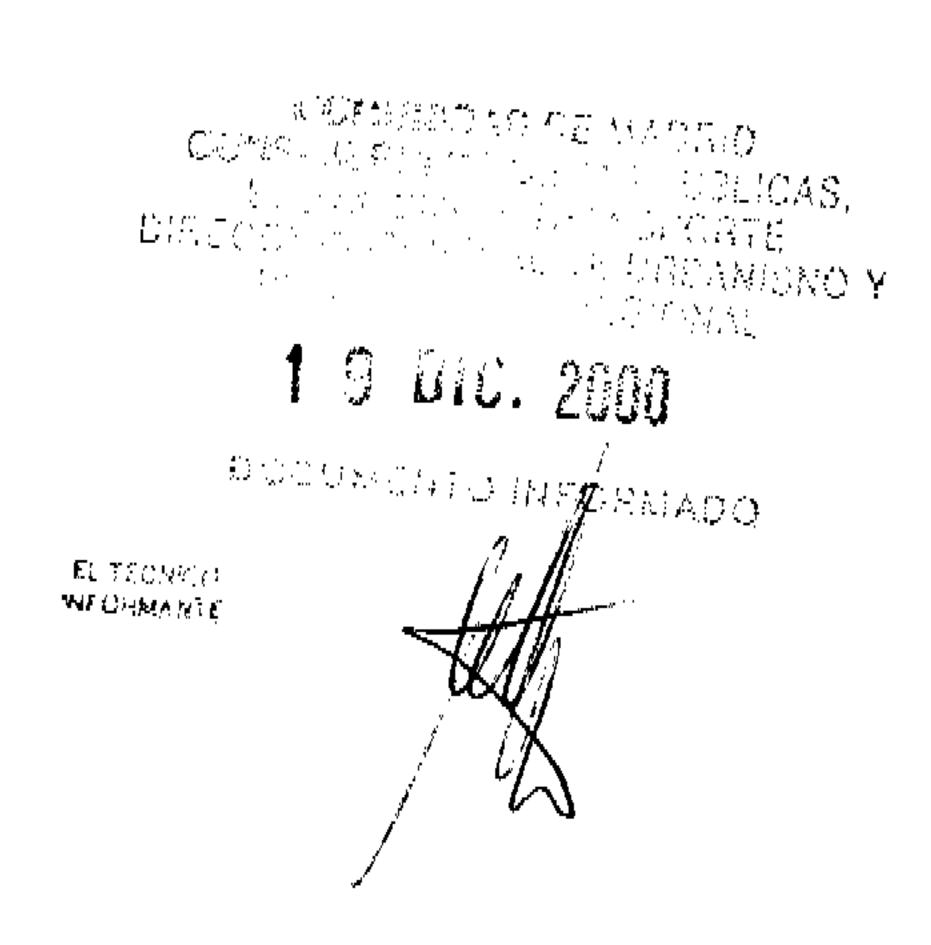
Madrid, Diciembre de 2000

Alfonso Arenas García

Gerente de la UTE: IUSA-CONSULPAL

Bernardo Ynzenga Acha

Director Técnico del Proyecto

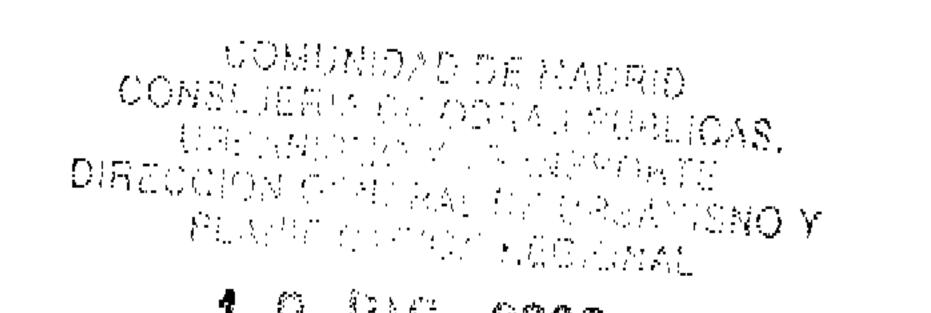




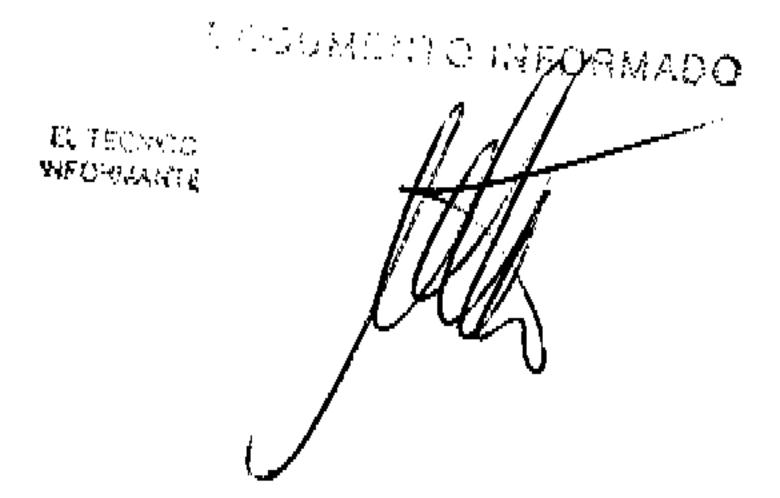
INDICE

PRESENTACIONINDICE	
CAPITULO 1. OBJETO Y MARCO DE LAS MODIFICACIONES	5
1. ANTECEDENTES	5
2. TRAMITES DE INFORMACIÓN PUBLICA Y AUDIENCIA	5
3. OBJETO	5
3.1. Estructura general y orgánica.	6
3.2. Enlaces viarios y sistemas generales de espacios libres	6
3.3. Otras modificaciones puntuales	6
3.4. Vías pecuarias	
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	7
4.1. Conveniencia: modificaciones relacionadas con el desarrollo de	
suelo urbanizable no programado residencial	7
4.2. Oportunidad: modificaciones relacionadas con el desarrollo de	
suelo urbanizable no programado residencial	
4.3. Conveniencia y oportunidad de modificaciones relacionadas con vías pecuarias	
5. MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO	 -
5.1. Marco legal	9
5.2. Warco Administrativo	y
6. CONTENIDO	9
CAPITULO 2. ORDENACION VIGENTE QUE SE MODIFICA	11
1. ORDENACION VIGENTE	11
2. AREA DE REPARTO RESIDENCIAL, EN EL PLAN QUE SE MODIFICA	11
CAPITULO 3 CRITERIOS Y OBJETIVOS	15
CAPITULO 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS	, 10
1. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION	15
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS	16
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS. 2.1. Modelo Territorial en el Ambito 4-bis residencial. 2.2. Otros elementos en el exterior del Ambito.	16
2.3. Gestión y Ejecución	17
2.4. Traslado de lineas eléctricas de alta tensión	17
3. DETERMINACIONES GRÁFICAS	18
CAPITULO 4. DESCRIPCION	19
1. DESCRIPCION CUALITATIVA	
1.1. Modelo territorial: Sistema General viario	
1.2. Suelo urbanizable no programado: Ambito 4-bis residencial	
1.3. Resto del área de reparto: sistemas generales adscritos	
1.4. Modificaciones puntuales exteriores al área de reparto	
1.5. Otras modificaciones relacionadas 1.6. Periodos diurno nocturno	
2. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA	22
2.1. Superficies del área de reparto y demás modificaciones puntuales	
2.1. Obligaciones de dotaciones adicionales en el Ambito 4-bis residencial	
3. EDIFICABILIDAD, NÚMERO DE VIVIENDAS, USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA	
3.1. Edificabilidad	26
3.2. Número máximo de viviendas	27
3.3. Condiciones para determinar el aprovechamiento	^{'4} 27
3.3. Condiciones para determinar el aprovechamiento	
NUKIVIA I IVA	28
TITULO 1: CONDICIONES GENERALES.	2 9
Artículo 1. Alcance y Ambito territorial	29
Artículo 2. Régimen del suelo	29
Artículo 2. Régimen del suelo	29
Artículo 4. Condiciones generales de delimitaciones y superficies	29
TITULO 2. SUELO NO URBANIZABLE	
Artículo 5. Corredor de transporte eléctrico	

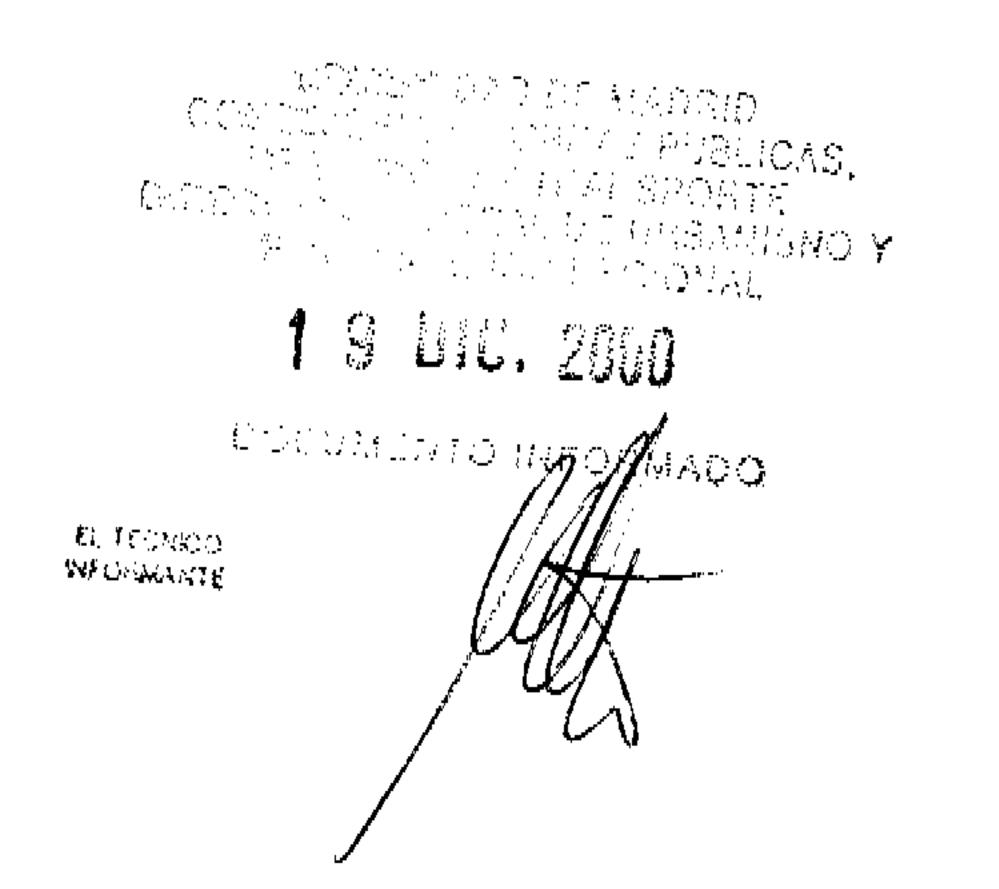
TITULO 3. SU	JELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	30
Artículo 6.	Area de reparto "Residencial"	30
	Condiciones de edificabilidad y usos del área de reparto	
Artículo 8.	Régimen general de usos del área de reparto	31
	Condiciones de aprovechamiento	
	Otras condiciones de ordenación para el Ambito 4-bis residencial	
Artículo 11.	Otras condiciones de ordenación para el Area de Reparto	32
	Otras condiciones de ordenación de los sistemas generales adscritos	
TITULO 4. SU	JELO URBANIZABLE EN EJECUCION	33
Artículo 13.	Clasificación de los suelos del PAU B	33
Artículo 14.	Plan Parcial, industrial, Rubal	33
TITULO 5. SL	JELO URBANO	34
	Areas con planeamiento ejecutado	
	Otras modificaciones en suelo urbano	
FICHA DE CO	NDICIONES	35



1 9 010. 2000

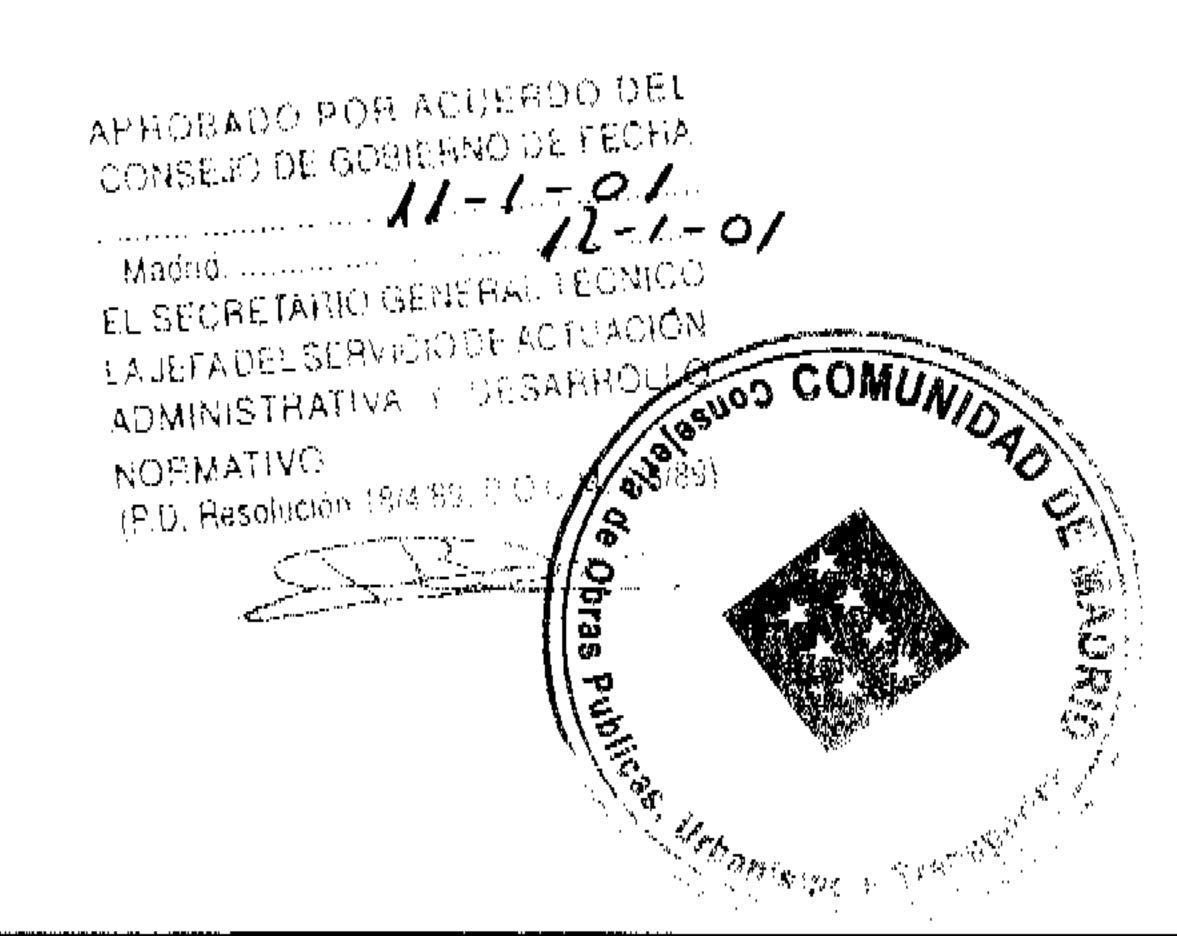






MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EN EL ENTORNO DEL SECTOR RESIDENCIAL, TERMINO MUNICIPAL DE PARLA

MEMORIA



CAPITULO 1. OBJETO Y MARCO DE LAS MODIFICACIONES

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Parla incluyó entre sus determinaciones un Area de Reparto en suelo urbanizable no programado que incluye: el Ambito residencial 4-bis, denominado "Residencial" y destinado mayoritariamente a vivienda, y suelos de cuatro sistemas generales a él adscritos a efectos de gestión: SG2, Madrigueras; SG10, Arroyo de Humanejos; SG11, Conejeras; y, SG12: Camino de Pinto.

La gestión urbanística y el desarrollo técnico del Area de Reparto fueron encomendadas al Consorcio Urbanístico "Parla Este", constituido por la Comunidad Autónoma de Madrid y por el Ayuntamiento de Parla, cuyas correspondientes competencias urbanísticas se subrogaron a la Comunidad.

2. TRAMITES DE INFORMACIÓN PUBLICA Y AUDIENCIA

Tras su aprobación inicial, julio de 1998, Comisión de Urbanismo de la CM 06/CU-00235.5/00, el expediente fue sometido, en paralelo con los del Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial a CAS.

Trámites de Información Publica y Audiencia habiendo sido remitido a los siguientes entes:

1 9 010. 2000

DECUMENTO BATOMADO

EL SECRETARIO GENERAL ASSACIÓN

Ayuntamiento de Parla

- Ministerio de Fomento, RENFE
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras Demarcación de Carreteras
- Ministerio del Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Tajo
- Consejería del Medio Ambiente, Dirección General Agricultura (Vías pecuarias)
- Consejería del Medio Ambiente, Dirección General Calidad y Evaluación Ambiental
- Consejería del Medio Ambiente, Dirección General Calidad y Evaluación Ambiental infraestructuras de saneamiento
- Consejería del Medio Ambiente, Dirección General Calidad y Evaluación Ambiental protección contra la contaminación acústica
- Canal de Isabel II
- Consejería de Educación, Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico

El informe de alegaciones, que se da aquí por reproducido, responde detalladamente a los escritos y desglosa las propuestas hechas por el equipo redactor, incorporadas al presente documento conforme a las instrucciones cursadas por el Organismo responsable.

3. OBJETO

El Plan no precisaba cuales deberían ser o por donde deberían producirse las obligatorias conexiones del Ambito "Residencial" con los suelos urbanos o urbanizables en su entorno con los sistemas generales viarios. En esas condiciones, llevar a delante el desarrollo del PAU hace necesario retocar o complementar algunas determinaciones del Plan General en las inmediaciones del Ambito 4-bis. Es objeto del presente documento formalizar las modificaciones necesarias para la gestión y desarrollo del Area de Reparto "Residencial", y en particular del su mencionado Ambito 4-Bis.

El objeto anterior se complementa con otro, adicional. Se ha constatado la existencia de vía pecuaria, que transcurría por la que hoy es Avenida de Juan Carlos Primero. Su traza ha de ser tenida en cuenta por los documentos de planeamiento en cumplimiento de la Ley 8/98 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los siguientes epígrafes indican los tipos de modificaciones a que ese objeto da lugar.

3.1. Estructura general y orgánica.

Como justificación del conjunto de modificaciones puntuales y guía para el desarrollo del PAU, es aconsejable incluir en el PGOU determinaciones de estructura general y orgánica que definan el modo de inserción urbana de los nuevos asentamientos. Su determinación ex novo constituye, por ampliación o complemento de contenidos, modificación del Plan.

3.2. Enlaces viarios y sistemas generales de espacios libres.

El PAU (y el Plan Parcial que lo desarrolle) debe prever conexiones de sistema general viario hacia el sur y hacia el este. Su trazado habrá de transcurrir en parte sobre suelos que el Plan General calificaba de sistemas generales de espacios libres, cuyo contorno será necesario redefinir. Para no mermar la superficie de sistema general de espacios libres, se obliga al PAU y en consecuencia al Plan Parcial, a mayorar sus dotaciones reglamentarias en cuantía equivalente a la ocupada por los enlaces viarios y en colindancia con lo mermado.

3.3. Otras modificaciones puntuales.

La conectividad viaria de carácter local con suelos urbanos y/o urbanizables colindantes¹ requiere/
retoques de escasa entidad en viario, dotaciones y espacios libres locales, sin merma de funcionalidad y
con superficie a compensar en el sector, cuando proceda, como incremento en sus obligaciones de
reserva y cesión.

APROBACO POR ACUERDO DEL

COLUMNIC INFORMADO

CONSEJO DE GOSHIANO DE FECHA

EL SECRETARIO GUNERAL TECMICO.

I A JEFA DEL BERNICIO DE AC<u>lumaci**o**n</u>

3.4. Vías pecuarias,

La Catalogación de vías pecuarias de 1961 incluyó una cuya traza se corresponde con la actual Avenida de Juan Carlos Primero. La Ley de Vías Pecuarias de 1998, hubiera obligado a manteneria sin urbanizar, pero, cuando se aprobó la Ley, la Avenida estaba plenamente consolidada en esencial para el funcionamiento de la ciudad. El Plan la incluyó como sistema general viaso pero no incluyó determinaciones expresas a propósito de la vía pecuaria, dándolas tal vez por sobreentendidas e implícitas.² La Modificación del Plan debe: tener en cuanta aquella vía pecuaria, establecer previsión que la compense y sustituya; y, establecer la condición de su cesión libre y gratuita a la CAM.

Los terrenos del nuevo elemento de sistema general de Vías Pecuarias son actualmente sistema general de Espacios Libres. Su superficie habrá de ser compensada en el Área de Reparto 4-bis, residencial.

Por estar directamente clasificados como tales o por ejecución de planeamiento parcial.

La vía, en sus márgenes no edificados, desde la ciudad construida, está orlada de equipamientos y espacios libres

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las razones que sustentan la conveniencia y la oportunidad de las presentes Modificaciones Puntuales son de dos tipos:

- Hacer posible el desarrollo de las determinaciones del propio Plan General de Ordenación en cuanto al suelo urbanizable no programado de contenido residencial y a la obtención de los suelos de sistema general vinculados.
- Dar cumplimiento al mandato legal en lo que tiene de relación con el sistema de vias pecuarias de la Comunidad Autónoma de Madrid.

4.1. Conveniencia: modificaciones relacionadas con el desarrollo de suelo d

La inclusión en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla de un Armbito significativo de suelo urbanizable no programado de contenido residencial tuvo por objeto ayudar al logro de los objetivos de promoción y desarrollo de suelo y vivienda, propios del Ayuntamiento de Parla y de la Comunidad Autónoma de Madrid, facilitando para ello la puesta en funcionamiento de suelo urbanizado susceptible de recibir altos contenidos de vivienda de protección pública.

Conforme explícita el preámbulo de la Ley 6/1967, de 8 de enero, de Protección Pública de la Vivienda en la Comunidad de Madrid:

• "La Comunidad de Madrid tiene competencia plena en materia de vivienda.. En ejercicio de dicha competencia y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid aprobó el 16 de Abril de 1996, y la Asamblea ratificó en su sesión plenaria de 19 de Junio siguiente, el Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Madrid 1997-2000" (1-1-0)

Y cita posteriormente que entre los motivos de la Ley están:

• "La exigencia social y jurídica que establece el Artículo 47 de la Constitución, que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda protegida en la comunica de Madrid"

- Mejorar la estructura del mercado de la vivienda facilitando a las familias con ingresos medios y bajos al acceso a la primera vivienda en propiedad; aumentando la oferta de viviendas en alquiler;... propiciando la generación de suelo urbanizado con repercusiones moderadas en el precio final de nuevas viviendas..."
- Contribuir a garantizar y mantener un nivel adecuado de actividad y empleo en el subsector vivienda"

La concurrencia de estos objetivos estatales y autonómicos, y la conveniencia, e incluso urgencia, de atender a los objetivos cuantitativos territoriales de las actuaciones de suelo y vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, bastaría por para justificar y avalar la conveniencia del pronto y eficaz desarrollo del PAU Residencial de Parla, adelantando lo antes posible en el tiempo la urbanización y desarrollo de

los terrenos incluidos en su ámbito. Pero a estas razones sectoriales deben añadirse otras de carácter estratégico local.

En otro gran ámbito de suelo, al oeste del núcleo actual, el PGOU de Parla prevé el desarrollo de un amplio espacio de usos productivos con fuerte capacidad de asentamiento de empleo. Su inclusión en el Plan denota la convicción de que su desarrollo será sin duda positivo tanto para los residentes locales como para el equilibrio y buen funcionamiento de la actividad económica regional y sub-regional. El asentamiento en Parla de este empleo reducirá sin duda el grado de dependencia y vinculación externa entre los residentes locales y otros lugares de trabajo; pero no bastará con ello. Para suprimir o al menos disminuir notablemente la actual dependencia laboral hará falta crear una posibilidad real de asentamiento residencial, de amplio espectro: un nuevo entorno medio/ambiental urbano que ofrezca lugar idóneo de residencia a los potenciales empleados de la nuevas actividades productivas y/o institucionales a asentar en Parla. Lo uno, creación de empleo, y lo otro, creación de mandas, van juntos. El desarrollo del PAU residencial será, a la vez, consecuencia de y motor para el desarrollo del PAU terciario e industrial.

A todo lo anterior hay que añadir:

• El papel residencial que el documento de bases del Plan de Estrategia Territorial de la Comunidad asigna al emplazamiento del suelo urbanizable no programado residencial de Parla, como elemento de articulación territorial.

COLLUCATO MECHMACO,

EL SECHOTARIÓ CENURAL TÉCNICO

- La inexistencia de reservas de suelo público de cierta entidad en el entorno próximo metropolitano,
 que permitan incrementar la oferta de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- La existencia de demanda residencial insatisfecha, en especial en los sectores de población más
 joven que buscan acceso a la primera vivienda.
- La gestión del Area de Reparto asegurará la obtención de paquetes de suelo dotacional, clave para conformar el modelo territorial de la ciudad.

Lo arriba expuesto justifica plenamente la conveniencia del pronto desarrollo del suelo urbanizable no programado residencial de Parla y, en consecuencia, de las presentes modificaciones.

4.2. Oportunidad: modificaciones relacionadas con el desarrollo de suelo aurbanizable ino consulto de suelo aurbanizable ino consulto de suelo aurbanizable ino programado residencial.

La oportunidad de materializar ahora esa conveniencia radica principalmente en des extremos de la principalmente en de la principalmente en de la principalmente en de la principalmente en des extremos de la principalmente en de la principalmente en des extremos de la pr

- Atender a las previsiones del Plan de Vivienda 1997 –2000
- Dar continuidad a la actuación recientemente concluida de Ciudad de las Américas evitando que la dinámica de asentamiento residencial en Parla que con ella se estableció se vea truncada y sustituida por una carencia real de suelo urbanizado y los problemas que ello conflevaría.
- 4.3. Conveniencia y oportunidad de modificaciones relacionadas con vías pecuañas.

Su conveniencia y oportunidad se derivan directamente de la obligatoriedad de ajustarse a lo que establece la Ley. Su correcta resolución hará más viables y facilitará operaciones de mejora de viario existente que habrá de servir de acceso a, y enlace desde, el Ambito 4-bis.

5. MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO

La presente sección comenta el marco legal y administrativo a respetar y tener en cuenta en la redacción y tramitación de las presentes modificaciones.

5.1. Marco legal

El marco legal resulta de la conjunción de la legislación Estatal y Autonómica, y en particular, y además de cuanta otra legislación y normativa general sea aplicable:

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo, Comunidad Autónoma de Madrid (BOCM num. 86 de 11 de Abril de 1995)
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen de suelo y valoraciones (BOE num. 89 de 14 Abril 1998)
- Ley 2/1997 de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo (BOCM num. 139 de 18 e Julio de 1999)

En lo relativo a los contenidos propios y a las exigencias técnicas y sectoriales, se estará a cuanto establezca la normativa aplicable de rango comunitario, estatal, autonómico y/o municipal cuyo rango supere al del planeamiento urbanístico, o condicione sus contenidos. 3

5.2. Marco Administrativo

El presente documento de modificaciones puntuales se redacta en el marco del Consorcio Urbanístico Constituido por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, con el régimen jurídico establecido en el artículo 78 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM. El Consorcio tiene por objeto el desarrollo, gestión y promoción urbanística del suelo urbanizable no programado del Ambito 4-bis del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

La actuación mediante Consorcio se inscribe en el Convenio Marco firmado en 1992 entre la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la promoción de vivienda en la región madrileña.

Las competencias para la gestión y desarrollo del área de reparto "Residencial", y con ello las de tramitación y aprobación de cuantos documentos de Planeamiento ello requiriese, incluida cesión de vía pecuaria, han sido subrogadas a la Comunidad de Madrid por acuerdos del Ayuntamiento de Parla.

6. CONTENIDO

Los contenidos de las presentes modificaciones, en los suelos afectados por ellas, son análogos en lo que se modifica a lo que en su día se aprobó como Parte del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

- Memoria urbanística.
- Planos de ordenación actual (clasificación y calificación)

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE COORGENO DE PECHA

Maced

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN

ADMINISTRATIVA Y DESARROLL

NORMATIVO

(P.O. Fiesolución 18/4/89, 8,0,0,4,3,509)

DOCUMENTO INFORMACE

³ Entre ellas:

Decreto 78/1999 de la CAM, de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid., de Vías Pecuarias.

THE PARTY OF THE P

Adicionalmente, por mandato expreso del Decreto 78/199, de 27 de Mayo, de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, el Plan debe establecer que el PAU contenga:

 Propuesta de delimitación de Areas de Sensibilidad Acústica y de medidas correctoras a adoptar para la consecución de los correspondientes límites sonoros admisibles.

OCHSEL THE SACRETEDED TO SELECTE OF THE SECOND OF THE SECO

APRIORAGIO POPE ACHUMDO DEL COMBERCI DE GORG PING (M. FERMA MIRIÓS EL SECMETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINIS CHATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 DESARROLLO

CAPITULO 2. ORDENACION VIGENTE QUE SE MODIFICA

1. ORDENACION VIGENTE

La ordenación vigente en el área de reparto que se modifica resultaría de la suma o refundido de los planos de Plan General y de los se incluían en el "Documento modificado a raíz del período de información Pública. Julio 1998: Ambito 4 y sistemas generales adscritos : Residencial - Este".⁴

Los Planos MI.01, MI.02, MI.03 y MI.04 de esta modificación reproducen la documentación gráfica del Plan, previa a la del mencionado documento modificado. El Plano MI.05 reproduce las fichas gráficas de ese documento. Para completar la información relevante, los planos MI.06 y MI.07 muestran las condiciones de ordenación del contorno: PAU B y sectores de lo que el Plan denominaba Urbanizable en Ejecución: planes parciales 1 y 2 del PAU B y plan parcial, industrial, Rubal. Los Planos MI.08, MI.09 y MI.10 refunden la ordenación del área de reparto y de su entorno relevante en correspondencia con los planos del Plan: MI.08: Estructura general y orgánica y clasificación; MI.09: Sistemas generales; MI.10; Síntesis de ordenación.

Se hace asimismo constar que las obras de urbanización correspondientes a los sectores que formaban parte del PAU B se hayan concluidas y recibidas, conforme se deriva del acuerdo de recepción de la urbanización adoptado en sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 29 de Octubre, de 1998.

2. AREA DE REPARTO RESIDENCIAL, EN EL PLAN QUE SE MODIFICA.

El Area de reparto que se modifica, estaba compuesta de un Ambito de contenido residencial y cuatro sistemas generales adscritos con las siguientes denominaciones y superficies estimadas:

COCUMENTO W//

COMBRUO OF GOWLAND DE FEORA

EL SECHETARRO CENERAL TECNICO

LAUREAUEL STAVICIO DE ACTUACIÓN

ADMINISTRATIVA E DESARROLLO

NORMALIVEY

- Ambito 4-bis: "Residencial", 1.600.000 m2.
- Sistema General 2, "Madrigueras", espacios libres, 20.000 m2.
- Sistema General 10, "Arroyo Humanejos", espacios libres, 240.100 m2.
- Sistema General 11, "Conejeras", equipamientos, 230.000 m2.
- Sistema General 12, "Camino de Pinto", equipamientos, 63,800 m2. (incluía etta perción, estimada en 9.150 m2, cuya gestión estaba encomendada Área de Reparto de SNUP Terciario 2, PAU 7)

La superficie total estimada de área de reparto se cifraba en 215,48 hectáreas (el 25,3 %) corresponderían a sistemas generales adscritos.

Las condiciones especificas de ordenación y gestión se recogían en hoja de texto y cuadro y ficha del Ambito, tal como se reproducen al final de este capítulo. Conforme a ellas:

- La edificabilidad total resultaba de aplicar un índice de 0,45 m2e a cada m2 de suelo del área de reparto (tanto del Ambito como de los sistemas generales adscritos).
- No se establecía límite en el número de viviendas.

Correcciones, modificaciones e innovaciones del documento de aprobación definitiva derivadas de la compatibilización con la ordenación del territorio regional requeridas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 31 de julio de 1997".

Se establecía la condición de que al menos el 50% del suelo y de la edificabilidad debería estar destinado a viviendas en algún régimen de protección pública.

ACCRECATION OF MADRID
COMMERCIAL OBTANCHORS
MERCHAN ALL Y FRANCHORS
DISCUSSION OF DE USBRANISMO Y
FRANCH ORDERS
DISCUSSION OF DESCRIPTIONAL

1 9 010. 2000 DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO WEORMANTE

APROBADO POR ACUERDO DES

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

LAUEL SERVICIONE ACTUACIÓN

ADMINISTRATIVA LUISARROLLO

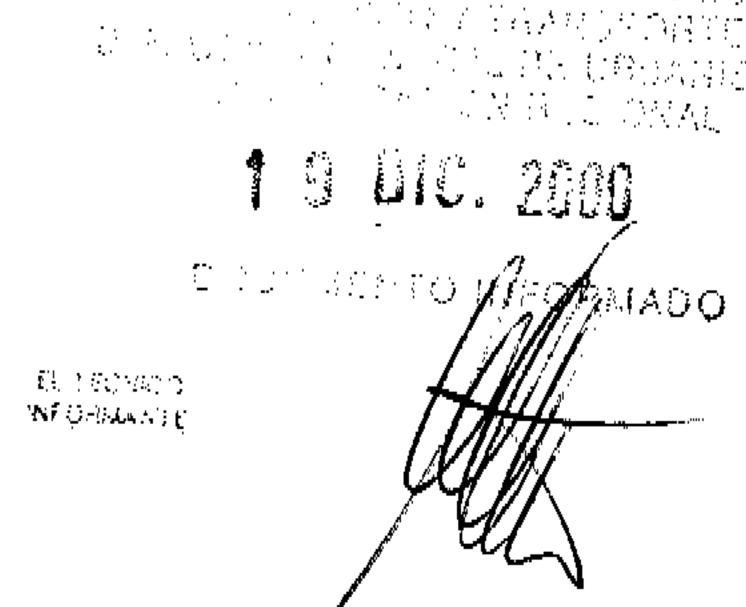
NORMATIVO

(PD Fieldinger)



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE PARLA

(COMUNIDAD DE MADRID)



AREA DE REPARTO Y ASIGNACION DE SISTEMAS BENERALES

Se establece UN área de reparto: para el PAU de Uso residencial. Los parámetros de superficie y aprovechamiento, así como la asignación de sistemas generales se especifica en el siguiente cuadro:

	ÁREA DE REPARTO SUNP RESIDENCIAL								
ambito	superficie m2	caracter.	m2c U.A.	aprovech. sector aprovech. aprovech. tipo área reparto	superficie asignada de SG m2 				
ámbito 4 PAU4	1.600.000	residencial VPP (1) residencial libre (1,2)	360.000 m2c 360.000 m2c 432.000 UA	0,4500	554.850 SG2 20.000 SG10 241.000 SG11 230.000 SG12 63.850				

con las precisiones técnicas introducidas para su aprobación provisional que se recogen en el siguiente cuadro y que sustituye al anterior:

La presente fotocopia trascribe literal e integramente el decumento original al que se reflere, de que certifico.

Farla, c. 2:0 NOV. 1938

PARI

Constitución de proceso de pro

DETERMINACIONES DE ORDENACION

SUPERFICIES TOTALES		SUPERFICIES DEL SECTOR
Sector:	$1.600.000 \mathrm{m}^2$	Residencial : con los límites de intensidad y tipología que
S. Generales :	554.850 m²	fije el PAU.
		Al menos el 50% de la superficie del suelo será destinado
Total área de reparto:	. 2.154.850 m²	para viviendas en algún régimen de protección pública.

SUELOS DE CESION GRATUITA

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS INTERIORES			
Espacios libres :	261.000 m²				
Equipamientos:	293.850 m²				
		Según el Reglamento de Planeamiento			
Total SS. GG.:	554.850 m ²				

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	EDIFICABILIDAD
Característico: Residencial (debiendo ser al menos	el 50% Edificabilidad bruta para el Area de Reparto : 0,45 m²/m²
del suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección po	
Compatibles: Equipamiento, Dotacional, Tercia	arios, APROVECHAMIENTO:
Servicios del automovil e Industrial tipo B. Prohibidos: Los demás.	N° MAXIMO DE VIVIENDAS: α definir en el PAU
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

CARGAS. integramente el decumento original al que

CARGAS:

De suelo:

1°.- El suelo (261.000 m²) de los ámbitos de los Sistemas Generales SGNAGANESpacios libres. El SG 2 situado al norte del municipio entre la variante de Parla a Pirto y la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones SO.6 y el SEAD situado al subjen tomo al cauce del arroyo de Humanejos. (20.000 m² del SG 2 y 241.000 m² del SG 10).

2°.- El suelo (293.850 m²) de los ámbitos de los Sistemas Generales SG 11 y parte del SG 12 Equipa mientos". El SG 11 situado al sur del término municipal junto al nudo sur de acceso a Parla desde la autovía Madrid - Toledo y al este de esta autovía y el SG 12 entre la linea de ferrocarril del AVE, al este, la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones SO.6, al norte y la carretera de Parla a Pinto, al sur. (230.000 m² del SG 11 y 63.850 m² del SG 12).

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, .

ADMINISTRATIVA NORMATIVO (P.D. Resclución

EL SECRETARIO GOT

PLANO DE RELACION CON EL MODELO ADOPTADO: (VER HEAVOS AD

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL; PARLA; MADRID

CAPITULO 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

1 0 010. 2000

COMMENSOR PROCHMADY

AUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

АРВОВАСО РОВ АСЦЕВОО <u>ОЕ</u>Т

CONSTRUCTOR CONTRIBUTION FLORA

EL SECRETARNO GENERAL LEONICO.

LA BEACETT DE BOXOLD DE ACELIACION.

ADMINISTRATIVA Y D<u>esar</u>hollo

Las determinaciones del Plan General vigente, que se modifica, relativas al área de reparto residencial se produjeron en las últimas etapas de redacción como consecuencia de acuerdos de compatibilización segional. Tal vez por ese motivo quedaron por perfilar algunos detalles relativos al modo de enlace con la ciudad preexistente; detalles que podían afectar (y de hecho se constató afectaban) a determinadas fracciones de Sistemas Generales y dotaciones colindantes.

Por otra parte, el limite sudeste del Ambito que había de recibir el aprovechamiento conferido al área de reparto se hizo coincidir con la traza de una línea de alta tensión que cruzaba diagonalmente los espacios vacíos situados entre la ciudad actual y la línea del AVE. Examinando en detalle los efectos de esta decisión se constaron algunas disfunciones que conviene corregir.

El corte en diagonal de los terrenos dejaba al sur del Ambito un espacio, de forma aproximadamente triangular, correspondiente a suelos no urbanizables comunes, que constituiría la única reserva territorial significativa no protegida del término municipal (excepción hecha de un espacio mucho menor directamente al sur del actual casco de Parla). Parecería inevitable y es de todo punto de vista lógico que la ordenación del Ambito definido por el Plan tuviese en cuenta y en algún modo incluso previese, la eventual clasificación en futura(s) revisiones(s) de todo o parte del suelo no urbanizable colindante, únicos terrenos sobre en lo que, a medio - largo plazo, podría producirse la expansión de Parla haca el este. Sin embargo, el modo en que se había delimitado el suelo urbanizable hacía difícil la consecución de ese objetivo y no facilitaba la correcta ordenación del propio Ambito delimitado por el Plan.

El Ambito que el Plan delimitó colinda con dos planes parciales residenciales plenamente ejecutados con geometrías claramente definidas pero no coincidentes. Las soluciones que harían posible compatibilizar o armonizar las respectivas trazas entraban en colisión con el duro corte diagonal. Si este corte hubiese respondido a una preexistencia perdurable o a una característica natural del territorio hubiese sido inevitable asumir como dato obligatorio la condición geométrica impuesta por la delimitación del sector. Sin embargo enseguida se constató que no era ese el caso.

Además de la que delimita su borde este, otras dos líneas aéreas de alta tensión atraviesan los suelos en que habrían de producirse los asentamientos. Su traslado es condición necesaria para el desarrollo urbanístico y requiere la formación de un corredor o servidumbre de transporte eléctrico (en principio calculado para doble circuito de 220) al otro lado del ferrocarril. Creado éste, los costes adicionales necesarios para el traslado de la línea en que se basó la delimitación tendrían muy poca repercusión sobre el total de los costos globales de urbanización y ejecución. La eliminación de la dificultad impuesta es fácilmente realizable y, a la vez, altamente deseable para una mejor ordenación racional del territorio.

Como resultado de ese traslado, para asegurar su viabilidad y la gestión del sistema general 12, se ha considerado conveniente asignar íntegramente la gestión del SG 12 al Área de Reparto Residencial.

A la vista de este conjunto de situaciones la justificación básica de la modificación resulta de:

- Completar la estructura orgánica del territorio
- Mejorar la delimitación y las condiciones de ordenación del Ambito

Adicionalmente:

- Eliminar disfunción en la delimitación de uno de los sistemas generales adscritos you de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos your establicación de uno de los sistemas generales adscritos y los sistemas de los sistemas
- Crear un Sistema General de Vía Pecuaria que sustituya en/80 posible la antenibita ecupada y clasificada como Sistema General Viario el Plan que se mod**ific**a.

APROBADO POR ACUERDO DEL

LAUEFADELSEAVOLENCE ACTUA

DOCUMENTO INFORMADON

Incorporar las obligaciones derivadas del Decreto 78/1999 de\la Comunidad Autónoma de Mad Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

La redelimitación del Ambito residencial, núcleo fundamental de la modificación propuesta, se sustenta \mathcal{V} en consideraciones relativas al modelo territorial considerado idóneo para organizar vél costado residencial éste del término municipal de Parla. Casi todas las demás determinaciones son consecuencia de esa primera decisión. El conjunto de modificaciones puntuales se completa con ligeros y justificados retoques en las condiciones de borde que para alguno de los Sistemas Generales hacía el Plan General que se revisa. El resto de esta sección comenta separadamente cada uno de estos temas.

2.1. Modelo Territorial en el Ambito 4-bis residencial

Conforme ya se ha comentado, el desarrollo del los Planes Parciales 1 y 2 del PAU B ha materializado en el borde oeste del Ambito que define una situación urbana caracterizada por los siguientes rasgos principales:

- Dos asentamientos unifamiliares de parcelario menudo en tipología unifamiliar adosada, organizados sobre calles locales de sección modesta, trazados conforme a dos sistemas geométricos, o de coordenadas, distintos que no guardan relación entre sí, ya que cada uno de ellos se adapta, conforme de otro modo es lógico, a un tramo distinto de la circunvalación este de Parla: la Avenida de las Américas.
- Separándolos y resolviendo su encuentro se creó un amplio vacío continuo formado por espacios libres y reservas para dotaciones, ubicado en las cotas más elevadas y en el que no se preveía cruce alguno que pudiese servir de enlace entre la Avenida de las Américas y los terrenos, al este, sobre los que se definió el Ambito que se revisa.
- Más hacia el este, un paquete de suelo esencialmente alargado en sentido norte sur limitado en un lado por los mencionados asentamientos y en el otro por la línea del AVE.

En este contexto, la noción de modelo territorial que articula la modificación asume los siguientes objetivos y criterios.

- Resolver la expansión hacia el este sin producir fracturas de continuidad con los asentamientos actuales ni desnaturalizar las condiciones de uso de su viario local y procurando que la ordenación conjunto resultante se pueda percibir con carácter unitario.
- Establecer elementos de Sistema General viario que complementen y refuercen la funcionalidad de la Avenida de las Américas, clarifiquen y refuercen las conexiones con el sistema actual y, a la vez, sirvan para articular y dar forma urbana a los nuevos asentamientos residenciales.

- Utilizar un diseño que permita que los elementos clave del Sistema General viario puedan servir para sustentar un eje o espina de actividad más intensa que articule e interrelaciones la totalidad de Ambito y, a la vez pueda servir en el futuro para relacionarlo directamente con eventuales futuras ampliaciones, caso de que así se previese en posibles futuras revisiones del Plan.
- Reforzar la defensa y mejora del cauce del Humanejos ampliando y dando continuidad as las superficies existente y prevista de sistema general de espacios libres.

2.2. Otros elementos en el exterior del Ambito

1 9 D.C. 2000

La ampliación del Ambito entraña un aumento de contenidos y, concello y por Ley un aumento de previsiones de Sistemas Generales de espacios libres. El refuerzo de las conexiones también supone retoques de borde en situaciones existentes. La preocupación con todo ello leva a adoptar los siguientes criterios.

- No producir merma alguna en las superficies de Sistemas Generales previstas por Plan que se revisa, compensando por nueva definición o en el interior del Ambito las que pudiesen causarse por mejoras de conectividad entre el Ambito residencial y lo existente.
- Actuar con igual criterio respecto de otros espacios libres o dotaciones locales que pudiesen verse afectadas.
- Ampliar los Sistemas Generales de espacios libres, a razón de 5 m2 por habitante, y utilizar esa ampliación para reforzar y relacionar mejor los existentes y previstos en el Plan General que se revisa.
- Atender en lo máximo posible a las condicionantes que se derivan de la preexistencia de vías pecuarias pese a que su traza haya sido ocupada hace mucho por elementos urbanos consolidados

APROBADO POR ACUERDO DEL

CONSEJO DE GOMERNO DE FECHA

2.3. Gestión y Ejecución

En relación con la gestión y ejecución:

- Mejorar la relación costes beneficios en la delimitación del Sistema General 2, de equipamientos, evitando la costosa expropiación de edificaciones en plena aeticidad productiva ya que los beneficios que por dotaciones podrían obtenerse con la superficie y localización de sus suelos no justifican los costes implicados ni los prejuicios empresariales y laborales que ausados.
- Evitar que terrenos anteriormente clasificados como urbanizables no provechamiento, se vean en la modificación privados de esa condición.
- No variar los niveles o tipos de aprovechamiento previstos por el Pián app, se revisa.
- Simplificar la gestión del Sistema General 12, de equipamientos.
- Hacer viable la ejecución el traslado de líneas eléctricas de alta tensión, definiendo para ello los correspondientes pasillos.

2.4. Traslado de líneas eléctricas de alta tensión

Conforme a estudios de la CAM, tras diálogo con la compañía suministradora, se ha estimado que la mejor solución técnica sería la que conectase el desvío de trazado de Parla con instalaciones en el Término Municipal de Torrejón de Velasco. Siendo que el planeamiento vigente en este término

municipal no incluye determinaciones al respecto, será necesario establecerlas con carácter previo a la ejecución de las obras. Para ello se ha previsto, y establecido como condición necesaria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras y del obligado Estudio de Impacto Medioambiental, tal como se refleja en la Normativa de la presente Modificación.

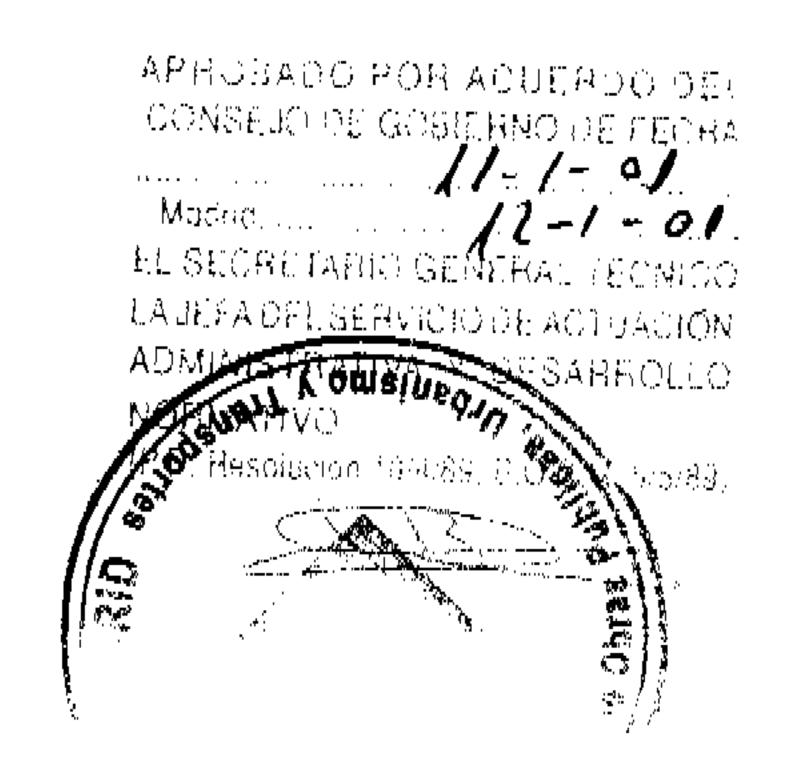
3. DETERMINACIONES GRÁFICAS

Las determinaciones gráficas de la modificación quedan recogidas en:

- Planos M.11, M.12 y M.13 cuyos contenidos se corresponden con los mencionados MI.08 a MI.10.
- Plano M.14, relativo a modificaciones puntuales exteriores.
- Adicionalmente se incluye el Plano M.15, con la descripción acotada y pormenorizada del elemento de Sistema General de Vía Pecuaria.

1 9 BIC. 2000

LETERNANCE
WINDOWN ME



CAPITULO 4. DESCRIPCION // /- 5/

APRIOBACO POR ACUERDO DEL

EL SECHETARIO GENERAL FECNICO

NO BEAGELSERA WILLDERONGACION

A MAIN-STRAINA A DESARBOLLO

1. DESCRIPCION CUALITATIVA

Se describen separadamente los distintos componentes de la engetificación propuesta.

1.1. Modelo territorial: Sistema General viari

Como elemento básico del modelo territorial, se propone una potente banda lineal, norte sur, comprendida entre dos vías paralelas que recorren la totalidad del Ambito que se rematan en sus extremos. Su interior serviría de soporte para la actividades residenciales de mayor intensidad. En su centro se ubicarían las principales dotaciones públicas y actividades de comercio y terciario local.

De entre la diversas geometrías colindantes (planes parciales 1 y 2, plan parcial el industrial Rubal, línea del AVE) la direccionalidad de esa banda central adopta la del plan parcial 2 coincidente con del largo tramo norte de la Avenida de las Américas. Es, de entre todas las opciones la que más claramente encaja con la armatura de Parla aproximándose mucho, a la vez, a la geometría de las demás. Para que la cabida de esa banda central sea significativa su anchura tipo se fija en 260 m entre ejes de viario. Estas dos decisiones determinan su posición: la que asegura mejor enlace con el viario del colindante plan parcial industrial Rubal, al norte.

Adoptado este elemento lineal, la armatura básica se completa con otros dos conjuntos de elementos viarios.

- Uno, de estructura interna, está formado por vías perpendiculares y paralelas a la banda central.
- El otro por elementos de enlace y/o continuidad con elementos preexistentes del Sistema General viario.

El primero de estos conjuntos se posiciona en función de condicionantes preexistentes:

- Se amplia y prolonga, con carácter de viario local vinculante, la vía de borde del plan parcial 1.
- Aproximadamente en la mitad geométrica del tramo situado entre esa vía y el extremo sur de la banda central, se ubica un eje este oeste de Sistema General cuya intersección con la banda central sirve para definir y reforzar la centralidad del nuevo asentamiento.

El segundo conjunto guarda relación con el anterior y esta formado por otros dos elementos básicos, ambos con carácter de Sistema General:

- Un viario de borde, al sur, que transcurriendo esencialmente por la traza de un viario rural existente asegura la continuidad de la Avenida Juan Carlos Primero; Sistema General viario del Plan que se modifica.
- Un viario, de igual sección e importancia que el acaba de hacer referencia, que servirá como desdoblamiento parcial de la Avenida de las Américas. Está dividido en dos tramos. El primero adopta la geometría del plan parcial 2, enlaza con el vértice de la Avenida mediante una rotonda enfrentada al espacio libre que al otro lado forma charnela entre las distintas pautas de ordenación de este plan parcial. El segundo nace de la intersección del este primer tramo con el nuevo eje este oeste. Adopta la geometría de la banda central y por tanto del plan parcial 1 y la mitad norte de la Avenida resolviendo con ello la trabazón del conjunto y asegurando condiciones adecuadas de

Por último, con carácter de viario local y como complemento de lo anterior, se las eguitan confidiciones de continuidad con la trama urbana circundante mediante:

无流线性物质点点 拉巴赫森特维国

KOMASTATI A A CHARAS EUSTASI

の概念ののでは、という自然とは自然は自然を持つ Y

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN.

- Prolongación estricta del tejido viario unifamiliar del plan parcial 2
- Prolongación del viario central del plan parcial 1, con alineaciones vinculantes hasta la banda central e indicativas a partir de ahí, hasta enlazar con el existente paso superior sobre el AVE paso superior.
- Enlace geometrizado con el viario del plan parcial industrial Rubal.
- Vía de borde (indicativa) paralela al trazado del AVE con su arista este a 50ºffp@el@el@deovíaspo del
 CONSEJO DE GOBIERNO DEFECHA

1.2. Suelo urbanizable no programado: Ambito 4-bis residencial

La delimitación en planta de lo dicho respecto del modelo territorial, sirve de pauta para la delimitación del Ambito, que queda acotado por:

- Limites de los planes parciales ejecutados o en ejecución al norte y al oeste
- Viario rural existente en el borde sur
- Línea del AVE (cara interior de viario perimetral existente) que deberá coincidir con el límite de la zona de dominio publico ferroviario, tal como está plasmada por el vallado existente.
- Cuadrante sudeste, que queda excluido, definido por la aristas de la banda central y el viario de Sistema General que la acomete perpendicularmente.

Esta delimitación afecta en pequeña medida al extremo este de una banda de Sistema General urbano que el plan general que se modifica situaba en el borde norte de la Avenida Juan Carlos Primero, conforme se comenta en mayor detalle en los epígrafes 1.4 y 2.1 de este capítulo. A efectos de delimitación prevalecen los criterios expresados sobre la cifra de superficie, que podrá variar en más o menos en función de mediciones sobre cartografías de mayor escala o sobre el terreno.

1.3. Resto del área de reparto: sistemas generales adscritos

La ampliación del Ambito conlleva mayores contenidos y, pro tanto, requiere por Ley mayor dotación de sistemas generales de espacios libres. Por ello y respecto de los Sistemas Generales adscritos: se precisan mejor y retocan en algún caso las propuestas y delimitaciones previstas por el Plan que se modifica; y, se definen otras dos de nuevo cuño:

- Sistema General 2, "Madrigueras", destinado a espacios libres, cuya delimitación se mantiene.
- Sistema General 10, "Arroyo Humanejos", destinado a espacios libres, cuya delimitación se mantiene
 y precisa ajustando su borde norte al eje del arroyo.
- Sistema General 11, "Conejeras", destinado a equipamientos, cuya delimitación se reajusta respecto
 a la hecha por el Plan General que se modifica. Por razones de equilibrio entre beneficios a obtener
 y perjuicios causados, excluye suelos, en el vértice sudoeste, ocupados por edificación y
 establecimiento en actividad. Se recalca expresamente que, puesto que la cartografía disponible

hace coincidir el limite del término y un camino rural existente, a efectos interpretativos, el límite sur del sistema general debe entenderse coincidente con la posición del límite del término municipal, sea o no coincidente con la que figura en la cartografía.

- Sistema General 12, "Camino de Pinto", destinado a equipamientos, cuya gestión pasa a asumirse Integramente y cuya delimitación se mantiene y precisa. La superficie anteriormente adscrita al área de reparto era, según medición del Plan 63.850 m2,: lo no adscrita era 9.150 m2.
- Sistema General 13, "Ampliación de Humanejos 1", de nueva creación, destinado a espacios libres. Mejora el enlace y la continuidad entre el Sistema General 10 y otros Sistemas Generales urbanos existentes de equipamientos y espacios libres.
- Sistema General 14, "Ampliación de Humanejos 2", de nueva creación, destinado a espacios libres. Complementa hacia el norte el Sistema General urbano existente de equipamientos,
- Sistema General 15, "Laminación", de nueva creación, destinado a equipamientos. Tiene como objeto, entre otros, et servir de sappara para las instalaciones de la minación, previa a vertido, de las g BIC. 2000 aguas pluviales. EL SECHETARIO GENERAL TECNIO

DOCUMENTO INFORMADO

1.4. Modificaciones puntuales menores es ace reparto.

EL TECNICO MEGEMANTE Mucion 18 1/89, B.O.O.M. 3. La nueva definición del áres de research su enlasta con lo circundante y la toma en consideración de determinados aspectos relativos a vistorecidarias inducen algunas modificaciones puntuales adicionales:

- Afecciones al Sistema Geral de espacios/Ibres 2, definido por el PAU B. Se producen en dos puntos como resultado de la domexión prária del Ambito 4-bis con la Avenida de las Américas: conexión y rotonda de Sistema General viario; y, ampliación del viario de borde del Plan Parcial 1, ejecutado. La merma de este Sistema General pasa estar ocupada por Sistema General viario y espacio libre local.
- Afecciones a espacio libre local del Plan Parcial 2, ejecutado, del PAU B. Merma para permitir rotonda en Avenida de las Américas.
- C. Afecciones a espacio libre local del Plan Parcial 2, ejecutado, del PAU B. Merma para permitir ampliación de viario local al borde del Plan Parcial 1, ejecutado.
- D. Afecciones a espacio libre local en el borde este del Plan Parcial 1, ejecutado, del PAU B. Pasa en parte a estar ocupado por viario local y, en parte, cambia de grado (de peatonal a jardines), permaneciendo intacto en el resto.
- E. Cambio de clasificación de porción de suelos de Sistema General urbano de espacios libres al norte de la Avenida Juan Carlos Primero, que pasan a estar clasificados como suelo urbanizable no programado incluido en el Ambito 4-bis.
- F. Ampliación de la Avenida de Juan Carlos Primero hasta obtener una sección tipo de 18 metros. Entraña un ligero retoque del borde norte de Sistemas Generales urbanos existentes de espacio libre y equipamientos y supone una pequeña disminución de superficies.
- G. Afección a espacio libre local del Plan Parcial industrial Rubal, para hacer posible un mejor enlace entre su viario y el del Ambito 4-bis.
- H. Creación de un Sistema General de Vías Pecuarias, de 12 y 8 m. de ancho, sobre actuales Sistemas

Generales en parte de Espacio Libre (8.412 m2) y en parte de Equipamientos (1.302 m2). En este nuevo Sistema General regirán las condiciones fijadas al efecto en la Normativa de este documento. Los terrenos habrán de ser cedidos a la CAM como parte del sistema de vías pecuarias. La superficie de suelo afectado habrá de ser compensada como mayor dotación y con carácter de sistema general, en el Área de Reparto 4-bis.

Los efectos y, en su caso, compensaciones cuantitativas de estas modificaciones puntuales se describen y comentan más adelante en esta memoria.

1.5. Otras modificaciones relacionadas

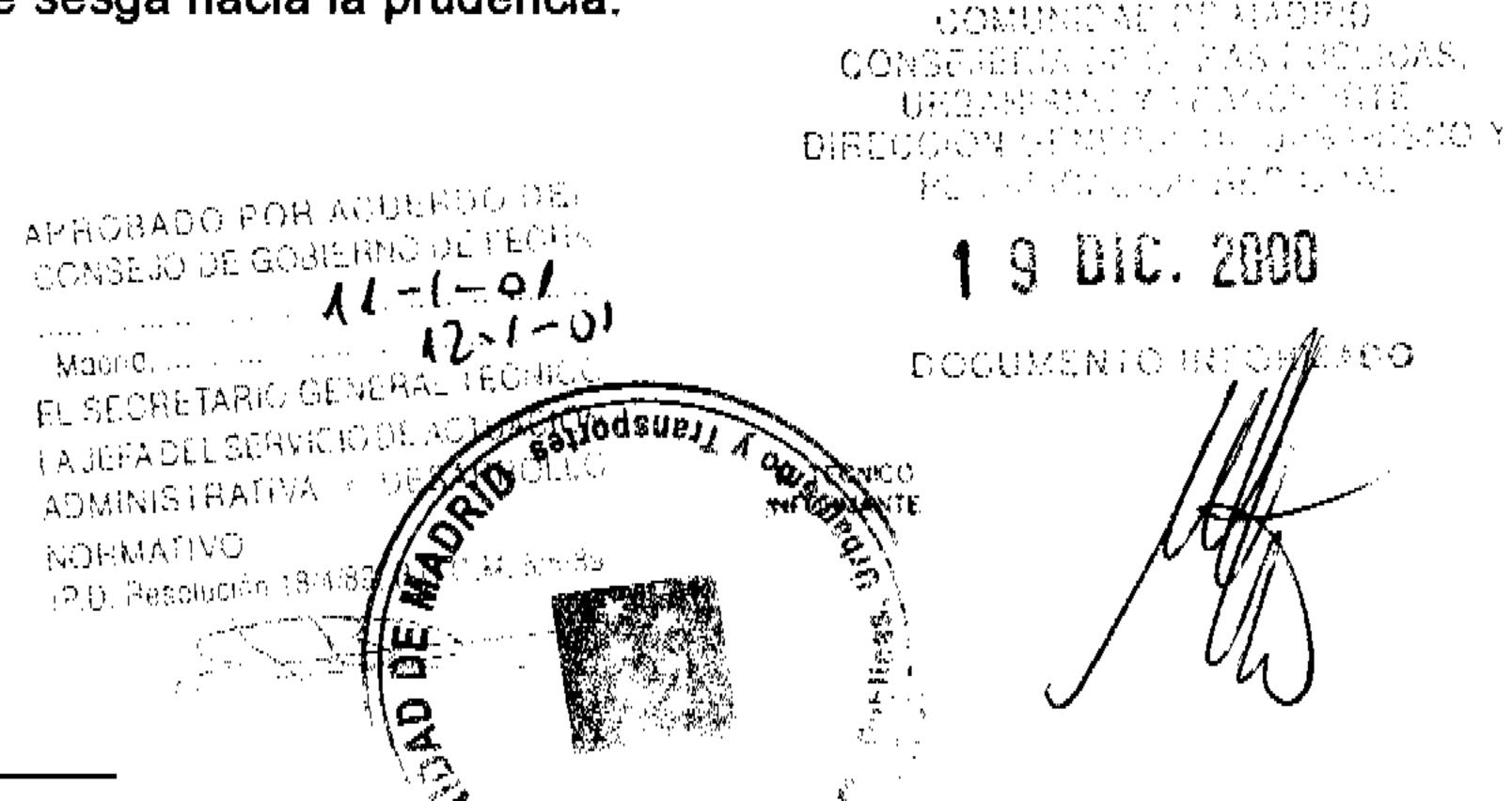
Pueden sintetizarse en lo siguiente:

- Reclasificación de suelo definido cómo no urbanizable común por el Plan General que se modifica,
 que pasa a urbanizable no programado del área de reparto "Residencial".
- Reclasificación como suelos urbanos de todos los comprendidos en el antiguo PAU B, plenamente urbanizados, incluyendo sus sistemas generales, ya gestionados.6
- Creación de una nueva ordenanza o calificación en suelo urbano, aplicable a conjuntos de suelos con planeamiento ejecutado en que se asumen sin variación las alineaciones, ordenanzas y demás determinaciones del planeamiento de origen. Aplicación de esta ordenanza a los suelos de los planes parciales 1 y 2 del precitado PAU B, ya ejecutados y a sus sistemas generales.
- Definición de una servidumbre o banda de reserva para la ubicación de líneas de energía eléctrica, que se localiza sensiblemente en paralelo al trazado del AVE y de la reserva para infraestructura viaria ya prevista por el Plan general que se modifica, que habrá de completase mediante Plan Especial de Infraestructuras que lo precise y continúe.

1.6. Periodos diurno nocturno

The state of the s

Los datos relativos a desplazamientos de viajeros con origen en la estación de Parla hablan de un total próximo a las 13.000 personas, porcentaje altamente significativo para una ciudad cuya población total se sitúa en torno a las 60.000. Los mismos datos permiten conocer la distribución horaria de esos desplazamientos. Dado ese elevado porcentaje, y pese a no disponer de información pormenorizada sobre el resto de los desplazamientos matutinos, no es ni mucho menos arriesgado suponer que sus horarios serán sensiblemente parecidos, especialmente si el uso que de ellos se pueda hacer a efectos de definición de períodos se sesga hacia la prudencia.



⁶ Se anexa documentación que acredita la plena ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización.

CUADRO 1: DISTRIBUCION HORARIA DE DESPLAZAMIENTOS

		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
		ATO	CHA	PAR	LA .	
		NUMERO	%	NUMERO	%	
De 05	a 06	330	2,6%	0	0,0%	6
De 06	a 07	1.587	12,3%	98	0,9%	6
De 07	a 08	2.990	23,2%	327	3,0%	6
De 08	a 09	2.466	19,1%	323	2,9%	6
De 09	a 10	964	7,5%	274	2,5%	6
De 10	a 11	422	3,3%	171	1,5%	6
De 11	a 12	276	2,1%	225	2,0%	6
De 12	a 13	257	2,0%	403	3,6%	6
De 13	a 14	371	2,9%	477	4,3%	6
De 14	a 15	519	4,0%	990	8,9%	6
De 15	a 16	541	4,2%	1.026	9,3%	
De 16	a 17	630	4,9%	681	6,2%	
De 17	a 18	393	3,0%	690	6,2%	APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GORBERNO DE EROUX
De 18	a 19	370	2,9%	926	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
De 19	a 20	277	2,1%	1.550	14,0%	6 to the control of the total attending to the first
De 20	a 21	252	2,0%	1105	10,6%	A SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
De 21	a 22	147	1,1%	1.047	₩ _₩ , 3,57	● ASTA DEF SEMATCHO DE VOTRACIQM
De 22	a 23	67	0,5%	434	5\\3.9%	PMINISTRATIVA Y DESARBOLLO
De 23	a 24	28	0,2%	//3 209	<u>المرا</u>	D. Resolución 18/4/89, 3.0 C.M. 5/5/89)
De 00	a 01	0	0,0%	43	€0,4 9	6 (1) The state of
De 01	a 02	0	0,0%		<i>₹</i> 0,0%	
TOTAL		12,887	100,0%	11.069	1 00,0%	<u>6</u>
					A S.	

Conforme muestra el cuadro: casi la cuarta parte de los desplazamientos matutinos tiene lugar entre las 7 y las 8. Antes de esa hora ya se ha realizado el 15% del total diario. No cabe duda que a las 7 en Parla ya ha comenzado el día. Los datos son más difusos en lo que se refiere a los horarios de regreso: se distribuyen más homogéneamente (demostrando que la punta de la mañana incluye muchos tipos de razones y no sólo las directamente laborales), el porcentaje máximo, del 14%, se da entre 7 y 8 de la tarde y mantiene respecto de anterior y el siguiente una proporción muy similar a la de la punta mañanera respecto de los suyos. En todo caso que a partir de las 10 de la noche los desplazamientos prácticamente han concluido.

Dada la incidencia que la definición horaria de los períodos nocturno y diurno habrán de tener en todo lo relativo a cumplimento de condiciones relacionadas con áreas de sensibilidad acústica y medidas correctoras, en su caso, se considera aconsejable adecuarla a lo que muestran los datos, dando el día por iniciado a las 7 de la mañana y concluido a las 10 de la noche a los efectos del posterior desarrollo de las modificaciones motivo de este expediente. Por ello se sugiere la formulación de ordenanza municipal específica al respecto, si bien, por no existir en la actualidad tal ordenanza, los estudios de nivel de contaminación acústica deberán adaptarse a lo establecido en el Decreto 78/1999 de la CAM.

1 9 DIC. 2000

La modificación planteada aumenta la superficie total del Ambito 4-bis en 531.211 m2. Como se mantiene el aprovechamiento relativo de todos los suelos incluidos en el área de reparto, este aumento de superficie supone aumento de la capacidad residencial, lo que a su vez, por Ley, obliga a incrementar la previsión de sistemas generales de espacios libres, a razón de 5 m2 por habitante. Los nuevos sistemas generales quedarían adscritos al área de reparto. Al estar adscritos y tener igual aprovechamiento relativo que el resto del área de reparto, generarían incremento adicional de aprovechamiento y contenido residencial; esto a su vez motivaría necesidad adicional de sistemas generales de espacios libres; y así sucesivamente.

El efecto conjunto de todas estas necesidades adicionales puede expresarse mediante una ecuación relativamente simple que, una vez resuelta, dice que la modificación deberá prever y adscribir una cantidad adicional de 40.962 m2 de sistemas generales de espacios libres.⁶ Por este motivo la modificación añade los sistemas generales 13 y 14, que pasan a formar parte del área de reparto.

2.1. Superficies del área de reparto y demás modificaciones puntuales

Para hacer posible la comparación efectiva, entre plan actual y modificación tanto las superficies correspondientes al PGOU actual, que se modifica, como las de la modificación corresponden a medición sobre cartografía digitalizada. La comparación explícita entre ambos queda reflejada en el cuadro 2.⁷

Las modificaciones puntuales que surgen de, y acompañan a, la modificación principal conllevan efectos adicionales en determinadas dotaciones de espacios libres y equipamientos que pasan a ser viario y/o a incorporarse a los suelos del Ambito 4-bis. El cuadro 3 refleja y describe estos cambios.

APHOBADO POR ACUERDO DEL

APHOBADO POR ACUERDO DEL

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrio.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
ADMINISTRATIVA

NORMATIVO

(DE Hassin to Consultation of the Cons

Manteniendo 0,45 m2e/m2s y supplemendo sefectos de calculo: % edificabilidad residencial 93%, superficie media / viv 110 m2; tamaño familiar medio 3,3 se tiene:

 $(A + L) \times 0.45 \times 3.5 \times 5/110 = L donde$

A: aumento de superficie del Ambito; 531 2 tem2 de obte

L: aumento de sistemas generales de espacios libres

Resolviendo en L se obtiene:

L = 40.962 m2

En relación con el cuadro 2 equivalente del proyecto de aprobación inicial: la diferencia que se puede apreciar en el sistema general 13 se debe a alegación estimada; se corrigen los totales en eliminando error material de transcripción de cuadro 2 de aprobación inicial e incorporando la variación de sistema general 13

المنظمة المنظم المنظمة المنظمة

CUADRO 2: SUPERFICIES DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL

	ORD	ENACIÓN ACTU	JAC	ORDENACIÓN MODIFICADA			DIFERENCIA MODIF-ACTUAL		
	NO PROGR. RESIDENCIAL	NO PROGR. SISTEMAS GENERALES NO PROGR. SIST		SISTEMAS GE	SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS GE	NERALES	
		ESP.LIBRES	EQUIP.	RESIDENCIAL	ESP.LIBRES	EQUIP.	RESIDENCIAL	ESP.LIBRES	EQUIP.
P.G.O.U MODIFICADO			 	 				<u> </u>	<u> </u>
Ambito 4 bis, "Residencial Este"	1.706.459			2.237.670			531.211	•	
Sistema General 2, "Madrigueras", espacios libres		46.978			46.978			0	
Sistema General 10, "Arroyo Humanejos", espacios libres		271.917			271.917			0	
Sistema General 11, "Conejeras", equipamientos			261.347			250.167			-11.180
Sistema General 12, "Camino de Pinto", equipamientos			78.320			78.320			
Sistema General 13, "Ampliación Humanejos 1", espacios libres					22,647			22.647	
Sistema General 14, "Ampliación Humanejos 2", espacios libres					27.888			27.888	
Sistema General 15, "Laminación", equipamientos		-		-		17.929			17.929
TOTAL Area de reparto	1.706.459	318.895	339.667	2.237.670	369.430	346.416	531.211	50.535	6.749
		2.365.021			2.953.518			588.495	

CUADRO 3: VARIACION DE SUPERFICIES POR OTRAS MODIFICACIONES PUNTUALES

	DIFERENCIA MODIF-ACTUAL				
CONTRADO	S,G ESP LIB.	S.G EQUIP	E. B.LOCAL		
A: Sistema General de espacios (Sores 2 del PAU 🕏	-10.036		1.790	1. 2.	بني.
B: Espacio libre local del Pl. Pargial 2, ejecutado, rojonda			-700	¥g	
C: Espacio libre local del Pl. Parcial 2, ejecutado, viand de borde			-1.269	် က	
D: Espacio libre local del Pl. Parcial 1, ejecutado ຊຶ∬			-921	Č	
E: Sist. General urbano de esp∖∖ttores norte v. J.C. primero	-3.734			<u>S</u>	
F: Sist.General urbano de esp. libres sur Av. J.C.Rimero	-2.957				
G: Espacio libre del Plan Parcial Rubal, industrial H: Sistema General de Vías Pecuarias	-2.514	4 202			
TOTAL Variación por otras modificaciones	-8.412 -27.653	-1.302			
	-27.033	-1.302	-1.100		
					N ASSET
				<u>į</u> :	- ≺
			-	-·	-
				_	
z > 2 > 2				-	

2.2. Obligaciones de dotaciones adicionales en el Ambito 4-bis residencial

El Ambito 4-bis deberá incluir entre sus determinaciones cuantas reservas de dotaciones se deriven de la plena aplicación de los estándares establecidos en el Anexo Reglamento de Planeamiento, en todo lo que sea de aplicación. Adicionalmente, y como mayor obligación, se le obliga a compensar en su interior, como mayores dotaciones, las posibles variaciones a menos que las conexiones vianas hubiesen producido en su entorno.

Las mayores obligaciones de Sistema General de espacios libres a atender en el Sector se obtienen comparando de un lado las variaciones de superficies de sistema general de espacios libres resultantes de la nueva definición del área de reparto y del otro el incremento teórico que debería producirse por aumento de capacidad residencial (40.459 m2.) y variaciones de usos causadas por modificaciones puntuales exteriores al área de reparto (27.653 m2.).

Las obligaciones motivadas por afección a espacios libres locales, causadas únicamente por modificaciones puntuales exteriores al área de reparto, habrán de ser necesariamente atendidas como mayor carga en el Sector.

El siguiente cuadro obtiene las mayores obligaciones a ser atendidas en el Sector:

CUADRO 4: MAYORES OBLIGACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO EN AMBITO 4-BIS

1 9 UIC. 2000

DOCUMENTO MARINADO

APROBADO POR ACUERDO DEL

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

SAMINISTRATIVA T DESARROLLO

(**煙食**をResolution 13.1989 R.O.C.は からSS

		SISTEMAS GENERALES		LOCAL
		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES
Nec	esidades adicionales			
	Por ampliación de área de reparto	40.459		
	Por otras modificaciones puntuales	27.653	1.302	1.100
	TOTAL necesidades adicionales	68.112	1.302	1.100
Nec	esidades atendidas			
	Por nuevos sistemas Generales adscritos	50.535		
	A compensar en Ambito residencial 4-Bis	17.577	1.302	1.100
	TOTAL atendido	68.112	1.302	1.100

3. EDIFICABILIDAD, NÚMERO DE VIVIENDAS, USOS Y TIPOLO (A)

La presente sección comenta parámetros y condiciones relacionadas con el aprechamicação partivo

3.1. Edificabilidad

Por razones de claridad y estabilidad, la edificabilidad total para el área de reparto se fija mediante valor absoluto, estable con independencia de los posibles reajustes de superficie que pudiesen establecerse

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA DE REPARTO RESIDENCIAL; PARLA; MADRID

organisation of the control of the control of the second of the control of the control of the control of the control of

por ulteriores mediciones en cartografía de mayor escala.8

3.2. Número máximo de viviendas

Se establece un límite superior al número de viviendas.

Numero máximo de viviendas11.200 viviendas⁹

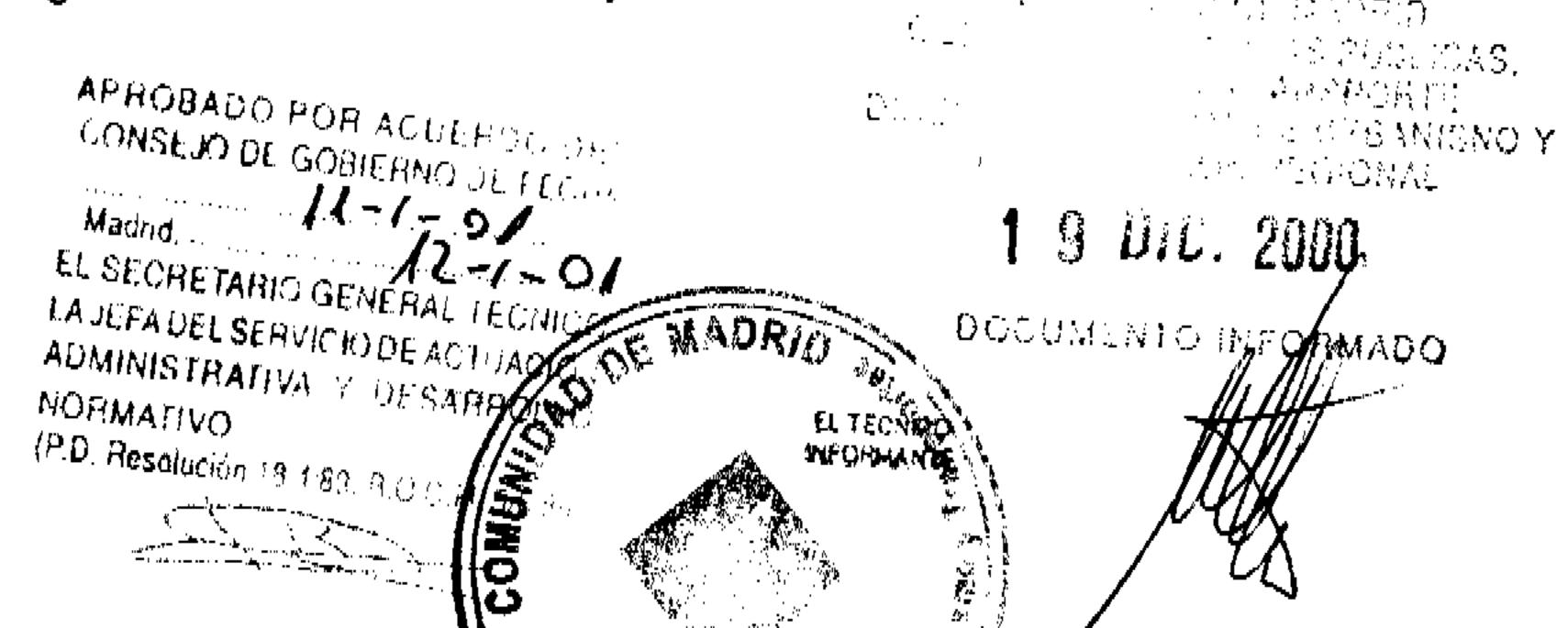
3.3. Condiciones para determinar el aprovechamiento

De conformidad con lo especificado respecto de aprovechamiento tipo en el Artículo 2 de la Ley 20/1997 de la CAM (BOCM de 18 de Julio 1997), dentro de los parámetros de edificabilidad u otros fijados por el Plan General, las competencias en lo tocante a precisar el aprovechamiento corresponden al PAU:

- "el Programa de Actuación Urbanística...fijará el aprovechamiento tipo del área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área".
- "Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos ... fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho usos y tipología, al que siempre se asignará un valor unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y del arrea reperto"

Dicho esto, y como condicionante para la determinación de aprovechamiento en el PAU se establecen las siguientes determinaciones:

- Uso característico: residencial de vivienda en algún régimen de protección pública.
- Tipología característica: edificio multifamiliar.
- Al menos el 65% de la edificabilidad residencial de vivienda deberá corresponder a viviendas en régimen de protección pública.
- Al menos el 60% de la edificabilidad total deberá corresponder a viviendas en régimen de protección pública.
- Se mantiene, matizándolo, el régimen de usos del Plan que se modifica.



La cifra de edificabilidad fijada como máxima resulta de **nve**tiplicar por 0,45 m2e la superficie del área de reparto y redondear a la decena de millar superior. Este procédimiento no debe esgrimirse como pretexto para argumentar retoques de edificabilidad, en más o en menos, por razones de medición más detallada: 2.953.510 x 0.45 = 1.329.083

Este número resulta de dividir la edificabilidad máxima por 119 m2 y redondear a la centena superior. La cifra de 119 m2 tiene en cuanta los distintos usos, regímenes de vivienda y tipologías susceptibles de asentarse en el Ambito 4-bis. No cabrá esgrimir razones de tipos y combinaciones de usos o viviendas como argumento para aumentar este limite, salvo que medie modificación expresa del Plan General.