

ARQUITECTO:

PLAN PARCIAL P.P.-2

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN
DEFINITIVA

MODIFICADO-1

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

PARLA-MADRID

ENCARGO:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno de sesión de 14 MAR 2008

Parla, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

MIGUEL A. OLIETE GARCIA

S^o Tomás de Aquino nº 10-1^o
28080 PARLA
Tfno: 91.605.11.86

LA MELGAREJA DE PROMOCIONES Y
CONSTRUCCIONES, S.L.

PRESENTACIÓN

El presente documento se propone a tramitación para la "Aprobación Definitiva" del Plan Parcial 2 Buenavista definido en el P.G.O.U. de Parla.

La "Aprobación Inicial" del Plan se realizó condicionado a la subsanación de los extremos indicados en los Informes de los Técnicos Municipales.

Así pues, el actual documento modifica al inicial en los aspectos definidos por el Informe de fecha 6 de abril de 2.006 emitido por el TAE de Urbanismo, que se concretan en los siguientes:

- Queda definitivamente incorporado al ámbito el suelo existente al sur de la C/ Julio Romero de Torres y todos los parámetros ajustados a la superficie resultante.
- Se realiza una redefinición de varias parcelas existente, en cuanto a dimensión y titularidad para ajustarlas a las obrantes en el Catastro.
- Se modifican las Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación, eliminando discrepancias con el P.G.O.U. en especial en lo relativo a cómputo de la Edificabilidad y Ocupación, así como eliminando la posibilidad de aprovechamiento lucrativo en la Ordenanza de Equipamiento.
- En el día de la fecha, se está a la espera de la "Monetarización" de las cesiones correspondientes a Redes Supramunicipales por parte de la CAM, ante la imposibilidad de la materialización en suelo de las mismas.
- Se redacta anexo IV con la cumplimentación de lo establecido en los decretos 78/99, 131/97 y 170/98 así como la Ley y Reglamento de carreteras de la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

ÍNDICE GENERAL

A) MEMORIA

1. Memoria Justificativa
2. Información Urbanística
3. Criterios de ordenación
4. Red viaria e infraestructuras
5. Cuadro resumen de características
6. Gestión
7. Ejecución

B) NORMAS URBANÍSTICAS

- Cap.I. Disposiciones generales y régimen urbanístico del suelo
Cap.II. Ordenanzas generales reguladoras de la edificación
Cap.III. Ordenanzas particulares de la edificación

C) PLAN DE ETAPAS

1. Objeto
2. Condicionantes de la programación
3. Plan de etapas

D) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. Objeto
2. Etapas previstas
3. Estimación de costes
4. Cronograma de inversiones y financiación

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

E) ANEXOS

- I. Fichas de parcelas y porcentajes
- II. Estudio geotécnico
- III. Justificación de propiedades
- IV. Cumplimentación decretos 78/99, 131/97, 170/98 y Ley de carreteras de la CAM
- V. Propuesta de monetarización por parte de la CAM.
- VI. Convenios Urbanísticos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de ~~11 MAR 2008~~

Parla, a

1 MAR 2008

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO GENERAL,

MEMORIA

MODIFICADO-1

PLAN PARCIAL P.P.-2

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

PARLA - Madrid

MEMORIA

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Objeto y contenido	3
1.2. Promotor	3
1.3. Delimitación y superficies	3
1.4. Planeamiento de rango superior	4
1.5. Programa de necesidades	4
1.6. Delimitación del ámbito	5
1.6.1. Justificación propuesta	5
1.6.2. Ámbito propuesto	5

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Características naturales del terreno	6
2.1.1. Topografía	6
2.1.2. Características geológicas y geotécnicas	6
2.1.3. Vegetación	8
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	9
2.2.1. Usos	9
2.2.2. Edificaciones existentes	9
2.2.3. Infraestructuras existentes	9
2.3. Estructura de la propiedad	11

3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.1. Metas previas	13
3.2. Directrices económicas y de gestión	13
3.3. Criterios de estructura espacial (Justificación de ajustes de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U.)	13
3.3.1. Estructura viaria y peatonal	14
3.3.2. Equipamientos	14
3.3.3. Espacios libres	15
3.3.4. Residencial	15
3.4 Programa de usos	15

4. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

4.1 Red viaria	16
4.2 Infraestructuras básicas	17

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 MAR 2008.
Para, a 17 MAR 2008.
EL SECRETARIO GENERAL,

4.2.1. Red de abastecimiento de agua y riego	17
4.2.2. Red de saneamiento y evacuación de pluviales	18
4.2.3. Red de energía eléctrica.....	21
4.2.4. Red de alumbrado público.....	22
4.2.5. Red de telecomunicaciones	23
4.2.6. Red de gas natural.....	23
5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS	
5.1. Cálculo de aprovechamientos	24
5.2. Resumen de superficies	26
5.3. Cuadro de Aprovechamientos y Cesiones	26
6. GESTIÓN	
6.1 Sistema de actuación	27
6.2 Tramitación	27
6.3 Cesiones de suelo sin aprovechamiento urbanístico (Redes Públicas).....	28
6.3.1 Redes supramunicipales.....	28
6.3.2 Redes generales.....	28
6.3.3 Redes locales.....	29
6.4 Cesiones de aprovechamientos	29
7. EJECUCIÓN	
7.1. Relación de propietarios afectados	30
7.2. Modo de ejecución de las obras.....	30
7.3. Garantías y documentación acreditativa	30
7.4. Promotor	30
7.5. Justificación de la capacidad financiera de los promotores.....	30
7.6. Fijación de los plazos.....	31

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Objeto y contenido

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación según se estipula en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Parla en la parte relativa al, por él definido como Plan Parcial 2 (P.P.-2) aprobado definitivamente y publicado en el B.O.C.M. con fecha 24 de Octubre de 1997.

ANULADO POR SENTENCIA

Igualmente, pretende desarrollar el Convenio Urbanístico sobre Condiciones de Gestión del P.P.-2 Buenavista, firmado con fecha 4 de Abril de 2.005 entre el Ayuntamiento de Parla y los Propietarios del Suelo. Convenio que se incorpora a los Anexos del presente Plan.

Este Convenio posibilitó, en su día, la construcción (hoy terminada) de la Plaza de Toros Municipal y sus dependencias anejas y sirve de base de partida para otros dos Convenios Urbanísticos, igualmente incluidos en Anexo VI, que fijan los criterios para la futura reordenación del Sector.

1.2. Promotor

Actúa como promotor del presente Plan Parcial, en función de los porcentajes mayoritarios de titularidad previstos en Ley y justificados más adelante, la empresa LA MELGAREJA DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. Entre otras de sus atribuciones se encuentra el encargo de este documento.

1.3. Delimitación y superficies

El polígono de actuación queda delimitado en los documentos del Plan General (Ficha Urbanística y Plano de delimitación y Usos Generales).

La superficie definida en la ficha (154.200 m²) queda ligeramente modificada tras el levantamiento topográfico realizado para el desarrollo del presente Plan e incluido como documento del mismo.

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Esta variación se considera aceptable en función de los elementales instrumentos que para la medición del polígono cuenta el Plan General.

Así pues la superficie real considerada a todos los efectos en el desarrollo del Plan Parcial es de 148.593,03 m² siendo no obstante coincidentes los linderos del mismo con los definidos por la ficha del P.G. y concretados en la "propuesta de delimitación de Ámbito" definida en el punto 1.6 del presente capítulo.

- **Al norte:** Suelo no Urbano del Municipio.
- **Al sur:** casco urbano consolidado y parcela de recinto ferial municipal.
- **Al este:** Suelo no Urbano del Municipio.
- **Al oeste:** casco urbano consolidado.

Las superficies definidas en el Plan General quedan como sigue:

	P.G.O.U.	P.P.
Superficie sin sist. Generales	136.200 m ²	133.345,34 m ²
Sistemas generales	18.000 m ²	15.247,69 m ²
Total superficie Ámbito	154.200 m ²	148.593,03 m ²

La ficha del Plan no especifica superficies en lo relativo a dotaciones, quedando éstas reflejadas exclusivamente, a nivel gráfico, en el Plano de Usos de la citada ficha.

1.4. Planeamiento de rango superior

El polígono objeto de este Plan Parcial corresponde a Suelo Urbanizable Programado, delimitado como tal en Plan General creando el Plan Parcial 2, estando previsto su desarrollo mediante sistema de actuación por compensación de iniciativa privada.

El presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **11 MAR 2008**

Por lo que

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

1.5. Programa de necesidades

Según lo indicado en la ficha del Plan General de Parla, se trata de completar por un lado la trama urbana, con la creación de usos terciarios y residenciales en una zona de buena accesibilidad y comunicación.

Creación de suelo para formación de "pasillo verde" de comunicación de la ciudad con el futuro Parque de Los Cerros de La Cantueña.

Posibilitación del desdoblamiento de la variante de la carretera Parla-Pinto.

1.6. Delimitación del ámbito

1.6.1 Justificación propuesta

El objeto de este punto es la definición planimétrica exacta del ámbito correspondiente al Plan Parcial 2, ante las imprecisiones y contradicciones, que los dos documentos existentes donde se define, contienen.

Los documentos referidos son la "Ficha Gráfica del Plan Parcial (P.P.-2) y el plano de Calificación, documentos ambos incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.

Los problemas originados por la existencia de ambos documentos y que generan la necesidad de la definición del ámbito son los siguientes:

- La ficha del Plan Parcial incluye en el límite sur del ámbito una superficie de Equipamiento, no considerada en el plano de calificación de suelo.
- La ficha del Plan Parcial, en su imprecisión, no aclara la inclusión o no dentro del ámbito, de parte o la totalidad de los viales de las calles Julio Romero de Torres y Pablo Picasso.
- El plano de calificación incluye dentro del ámbito el desdoblamiento de la variante de la Carretera Parla-Pinto así como la creación de una nueva rotonda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a


EL SECRETARIO GENERAL,

1.6.2. **Ámbito propuesto**

El ámbito planteado consigue, con los criterios definidos en el Plan General, una Gran aproximación a las superficies totales consideradas por este, a la postre definitivas de las propuestas Urbanísticas a desarrollar por el Plan Parcial.

Así pues, respetando el actual trazado de los Sistemas Generales (variante de la carretera) e incluyendo los terrenos previstos para su desdoblamiento, se excluye del Ámbito los tramos, ejecutados por otros sectores, de las calles Julio Romero de Torres y Pablo Picasso; incluyendo la zona de Equipamientos (parcialmente ejecutados) situados al sur del Ámbito y actualmente en parcelas de propiedad Municipal.

La presentación gráfica a escala de la anterior descripción se realiza en la documentación gráfica del presente Plan.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Características naturales del terreno

2.1.1. Topografía

Según plano de levantamiento topográfico existen diferencias máximas de cota de 3,50 m. Las pendientes no son superiores al 2% y sus direcciones predominantes son la Norte-Sur, Noroeste-Suroeste.

2.1.2. Características geológicas y geotécnicas

Los terrenos incluidos en esta actuación están dedicados hasta este momento a cultivos de secano de baja productividad o se encuentran sin explotar. Su planimetría es sensiblemente llana y con la capa superior escasamente erosionada.

En relación con sus características geológicas generales se adjunta a continuación un resumen del estudio realizado al efecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

6
Parte, a 17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

2.1.2.1 Marco geológico de la zona investigada

El área en el cual se desarrolla el actual proyecto, se encuentra, desde el punto de vista geológico, en la denominada Fosa Tectónica del Tajo, más concretamente en la Cuenca Sedimentaria de Madrid.

La Fosa del Tajo se encuentra limitada, al N por la línea morfotectónica meridional del Sistema Central, al S en contacto con la meseta Toledana, y al E por la Sierra de Altomira, configurándose un amplio triángulo que no llega a cerrarse entre la alienación Toledana y las elevaciones de Altomira. Dentro de dicha Fosa tectónica, la cuenca de Madrid, se sitúa al S del borde meridional del Sistema Central, de composición granítico-metamórfica, y en la parte NO de la Cuenca Terciaria del Tajo. El área fuente de los sedimentos de Madrid, está formada por granitoides tardihercínicos entre el Escorial y Colmenar Viejo, y en menor grado, por series félicas, facies de neisses glandulares y niveles metamórficos preordovícicos que afloran al E de Colmenar Viejo, y están limitados por la falla de la Berzosa-Riaza.

La individualización dentro del borde oriental del macizo Hespérico, se produjo en el momento en que materiales mesozóicos que cubrieron esta zona, fueron deformados por una tectónica de Horst-Graben del basamento Ibérico.

2.1.2.2. Estratigrafía

Dentro de la provincia de Madrid existen diversas formaciones geológicas, la cubeta sedimentaria está constituida fundamentalmente por depósitos miocenos.

El área en el cual se encuentra el estudio, está formado por depósitos terciarios del mioceno continental.

El Mioceno comprende la totalidad de los depósitos terciarios que afloran en Madrid. Hacia el S y E los depósitos miocenos terrígenos pasan a cambio lateral de facies a los niveles de las zonas centrales de la cuenca. La situación geográfica y los materiales encontrados en la zona prospectada han sido los elementos determinantes para poder asegurar

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

Parla, a

17 MAR 2008

7

EL SECRETARIO GENERAL,

que nos encontramos dentro de la Unidad Tosco, formación que aparece infrayacente a la unidad Madrid y separada de esta mediante discordancia erosiva.

La unidad Tosco incluye una amplia gama de materiales con predominio de la fracción arcillosa, si bien, puede incluir niveles arenosos con diferentes porcentajes de matriz arcillo-limosa y horizontes netamente arcillosos de elevada plasticidad.

2.1.2.3 Riesgos Geológicos

A continuación se detallan algunos aspectos generales de los riesgos geológicos que pueden tener incidencia a los fines del estudio.

Riesgos sísmicos

Una vez revisada la normativa española sobre efectos sísmicos, y los diferentes trabajos publicados a este respecto, el área de Madrid se encuentra enclavada en una zona de riesgo bajo (IV). Un terremoto de tal intensidad produce unas aceleraciones máximas de 0.03 g (horizontales) y 0.02 g (verticales); valores pequeños y que se pueden considerar incluidos en los coeficientes de seguridad ordinarios N.T.E. Cargas Sísmicas.

Riesgos por hundimiento

El riesgo de hundimiento en la zona de estudio es nulo.

Riesgo por expansividad

El peligro que conlleva la expansividad afecta exclusivamente a suelos cohesivos de naturaleza arcillosa, cuando su textura se ve alterada por diferencias en la concentración de humedad (niveles activos del Tosco). En la zona investigada no existen niveles potencialmente expansivos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

Riesgo por Agresividad de los suelos

Los terrenos que conforman la "Unidad Tosco" no presentan sulfatos en su composición, no obstante, se verificó en laboratorio mediante la realización de dos análisis químicos del suelo.

2.1.3. Vegetación

Actualmente se encuentra en su mayor parte en barbecho. Existen agrupaciones de olivos sin explotación lucrativa aparente.

2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

2.2.1. Usos

El uso tradicional de la zona delimitada es agrícola.

2.2.2. Edificaciones existentes

Dentro de los límites del Polígono quedarían incluidos los vallados y parte de las parcelas de edificios de equipamiento propiedad municipal en el límite de la unidad con la C/ Julio Romero de Torres.

En la actualidad se encuentran, recientemente terminadas, las obras de construcción de la Plaza de Toros del Municipio. Ejecutada según Licencia Municipal de Obras de fecha 16-May-03 y de acuerdo al Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con fecha 18-Jun-03. Con todas las dependencias propias de su uso (corrales, chiqueros, oficinas, enfermería, taquillas, aseos, almacenes, etc.) así como las distribuciones de las dependencias destinadas a diversas asociaciones o peñas relacionadas con el mundo taurino.

El resto de la superficie del polígono se encuentra sin edificaciones.

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al oportuno definitivamente por el Real Decreto de 17 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.3. Infraestructuras existentes

a.1) Red viaria

El ámbito comprendido en este Plan Parcial, está conectado con el resto del municipio de Parla a través de la C/ Julio Romero de Torres y C/ Pablo Picasso, que lo cruzan de Noroeste a Sureste y que en la actualidad se encuentran ejecutadas a excepción de un tramo de acera de la C/ Julio Romero de Torres.

Se encuentra igualmente ejecutada en su totalidad la C/ Salamanca, de acceso desde la rotonda de la variante, incluso la zona verde paralela a la misma, en el tramo de ambas incluido dentro de los límites del Plan Parcial.

a.2) Tranvía

La totalidad de la longitud de la C/ Julio Romero de Torres, ha sido recientemente remodelada con la inclusión, en desarrollo del Plan Especial de Implantación del Tranvía de Parla (aprobado definitivamente el 14-Dic-04 y recepcionadas sus obras el 1-Jul-07). Además de la citada calle, y dentro del Ámbito, el tranvía atraviesa igualmente la parcela donde se encuentra ubicada la Plaza de Toros, rodeándola por su lado sur. El trazado del mismo, corresponde a una plataforma de 8,00 m de anchura y vías en los dos sentidos. Existen, igualmente dentro del Ámbito, dos paradas para recogidas de viajeros.

La aprobación definitiva del siguiente Plan, quedará condicionada al compromiso de cesión de los terrenos ocupados por el trazado, no realizada todavía en la actualidad.

b) Abastecimiento de agua

Ver plano correspondiente.

En toda la longitud de las calles Julio Romero de Torres y Pablo Picasso, discurre una tubería de 800 mm de diámetro perteneciente a la red de

Parla, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

11 MAR 2008

distribución del Municipio. Existe igualmente tubería de 300mm en algún tramo de las mismas calles para el servicio de unidad vecina ya terminada.

c) Saneamiento

Ver plano correspondiente.

El ámbito se encuentra atravesado en toda la longitud de su límite norte por el gran colector de reciente creación para la evacuación de todo el sector Nor-noroeste del Municipio. El citado colector discurre en su paso por la zona afectada por el Plan Parcial a una profundidad aproximada de 16.00 m.

Las calles Julio Romero de Torres y Pablo Picasso cuentan igualmente en todo su recorrido con colectores $\varnothing 300$ al encontrarse terminada su urbanización.

d) Red eléctrica

Ver plano correspondiente.

El área delimitada es atravesada en su zona Noroeste y sentido Norte-Sur por la línea 4 STM4921 de 15KV, enterrándose en su extremo Sur, dentro del ámbito y antes de su entrada en el casco urbano consolidado.

e) Red de Telefonía

Existen canalizaciones enterradas en todo el recorrido de la C/ Pablo Picasso y en la zona de la C/ Julio Romero de Torres para edificación consolidada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

2.3. Estructura de la propiedad

POLIG/ PARCELA	PROPIETARIO	SUPF. m ²	Nº FINCA REGIST	OBSERVAC.
3/250 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. MARIA ANTONIA HURTADO BERMEJO	4.565,35	11.401	ADHESION
3/250 (2)	AYUNTAMIENTO	31,95	11.401	SSGG OBTENIDOS
3/261 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	189,07	14.078	ADHESION
3/261 (2)	AYUNTAMIENTO	920,54	14.078	SSGG OBTENIDOS
3/181 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. ANGELITA SACRISTAN BELLO	3.356,71	12.304	ADHESION
3/181 (2)	AYUNTAMIENTO	841,67	12.304	SSGG OBTENIDOS
3/182	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	12.257,32	3.166	ADHESION
3/196	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. RAQUEL ALCALA FLORES	3.198,32	6.880	ADHESION
3/195	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. ANGEL GARCIA ALOSETE	4.069,80	10.730	ADHESION
3/263 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. JESUS FERNANDEZ DEL POZO	2.840,53	12.130	ADHESION
3/263 (2)	AYUNTAMIENTO	2.255,44	12.130	SSGG OBTENIDOS
3/255 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	841,09	11.653	ADHESION
3/255 (2)	AYUNTAMIENTO	566,94	11.653	SSGG OBTENIDOS
3/254 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	861,90	975	ADHESION
3/254 (2)	AYUNTAMIENTO	388,96	975	SSGG OBTENIDOS
3/194	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	8.032,40	5.786	ADHESION
3/95	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. PILAR SACRISTAN BELLO	7.703,00	1.159	ADHESION
3/92 (1) Y 243	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. FLORENTINA CASADO FERNANDEZ	7.860,00	680	ADHESION
3/93	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L. ANGELITA SACRISTAN BELLO	4.609,23	1.352	ADHESION

por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a
12
17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

POLIG/ PARCELA	PROPIETARIO	SUPF. m ²	Nº FINCA REGIST	OBSERVAC.
3/4 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	1.501,21		ADHESION
3/4 (2)	AYUNTAMIENTO	368,16		SSGG OBTENIDOS
3/96 (1)	LA MELGAREJA DE PROM Y CONS. S.L.	391,31	609	ADHESION
3/96 (2)	AYUNTAMIENTO	385,32	609	SSGG OBTENIDOS
3/97 (1)	MANUEL BERMEJO LÓPEZ	5.918,79	4.007	ADHESION
3/97 (2)	AYUNTAMIENTO	999,52	4.007	SSGG OBTENIDOS
3/94 (1)	VALERIANO COLLADO RGUEZ	4.510,66	2.559	ADHESION
3/94 (2)	AYUNTAMIENTO	245,82	2.559	SSGG OBTENIDOS
3/256 (1)	EMI INVERSIONES, S.L.	7.879,91	1.161	ADHESION
3/256 (2)	AYUNTAMIENTO	1.533,39	1.161	SSGG OBTENIDOS
3/245 (1)	MARI CRUZ FDEZ. BERMEJO Mª SOLEDAD FDEZ. BERMEJO PURIFICACIÓN FDEZ. BERMEJO	6.183,00	11.076	ADHESIÓN (66%)
3/245 (2)	AYUNTAMIENTO	509,20	11.076	SSGG OBTENIDOS
URBANA (1)	PROMOCIONES PARLA, S.A.	10.151,38	3.970	ADHESION
3/59	DESARROLLO COMERCIAL DE PARLA, S.L.	2.230,00	484	ADHESION
3/90	AYUNTAMIENTO	2.800,03	13.627	ADHESION
3/91	AYUNTAMIENTO	13.476,24	12.342	ADHESION
5	EMILIANO LÓPEZ FERNÁNDEZ	1.089,69		
6	EMILIANO LÓPEZ FERNÁNDEZ	881,74		
7	JUAN BLANCO PÉREZ Y OTRO	546,66		

Parla, a
13

EL SECRETARIO GENERAL,

17 MAR 2008

11 MAR 2008

POLIG/ PARCELA	PROPIETARIO	SUPF. m ²	Nº FINCA REGIST	OBSSERVAC.
186	AYUNTAMIENTO	1.776,15		ADHESION
185	AYUNTAMIENTO	1.852,67		ADHESION
3/92 (2)	AYUNTAMIENTO	700,00		ADHESION
	AYUNTAM. (Varios y Caminos Municipales)	2.024,27		ADHESION
	SISTEMAS GENERALES	15.247,69		
	TOTAL SUPERFICIE SECTOR	148.593,03		

3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.1. Metas Previas

El Plan General de Ordenación Urbana de Parla define claramente las metas que sirven de base para el establecimiento de los criterios de la estructura espacial y de las directrices económicas y de gestión.

3.2. Directrices económicas y de gestión

De acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Parla y según se establece en su Estudio Económico y Programa de Actuación, el Sector privado desarrollará el Plan, realizando las cesiones de suelo destinado a viales, zonas verdes libres y equipamiento en la proporción definida por la ley 9/2001 de la CAM en lo referente a redes generales y locales, además del 10% del aprovechamiento urbanístico del suelo. Deberá igualmente atenerse a lo dispuesto en la citada Ley en lo relativo a las cesiones de redes supramunicipales según se definirá más adelante. El sistema de Compensación exige igualmente a la gestión privada del suelo asumir íntegramente los costes de Urbanización que tan solo repercutirán en la administración en el porcentaje correspondiente como propietaria de suelo.

En el estudio económico adjunto al Plan Parcial se determinan los valores económicos resultantes.

PRESENCIA: Para hacer constar que el presente
 por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a 17 MAR 2008
 EL SECRETARIO GENERAL,

3.3. Criterios de la estructura espacial (Justificación de ajustes de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U.)

Los ajustes efectuados por el presente Plan en cuanto a la Ordenación pormenorizada de los usos pretenden básicamente los siguientes objetivos:

- La obtención de más suelo para Equipamientos Públicos con la aparición de las obras de construcción de la Plaza de Toros.
- La concentración de la Superficie de Equipamiento, al margen de la franja Sur ya existente, en torno precisamente a los terrenos ocupados por la Plaza.
- La creación de una barrera verde acústica frente a la futura variante desdoblada, que formando parte de la "vía de Ronda" contará con un importante aumento de tráfico.
- La conversión en viario peatonal de coexistencia de la calle intermedia propuesta por el P.G.O.U. perpendicular a la C/ Julio Romero de Torres.

Esta conversión integra y facilita el uso de la gran zona verde, así como elimina la indeseable conexión de la calle propuesta con la variante.

- La creación, a solicitud Municipal, de un pequeño núcleo comercial que cohesione la Unidad así como sirva a las unidades próximas de reciente ejecución de viviendas unifamiliar y a los bloques del actual límite urbano.

Se plantean las siguientes metas específicas para el conjunto de la estructura espacial.

3.3.1. Estructura viaria y peatonal

- Conectar con la trama urbana existente, regularizando el trazado viario
- Planteamiento de una estructura urbana que facilite la conexión entre las distintas manzanas funcionales que la componen y con el entorno consolidado.

Parla, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

3.3.2. Equipamientos

Las zonas de equipamientos existentes (C/ Julio Romero de Torres) que quedan dentro de los límites del ámbito son integradas en este y obviamente son de cesión obligatoria.

Se destinan, en cumplimiento de la ficha del Plan General dos parcelas a equipamiento. Dicha reserva se sitúa en las zonas "Sur" y "Este" del sector coincidiendo con lo previsto en la ficha del Plan General. Se destinan igualmente a Equipamiento compatible con otros usos terciarios, tres pequeñas parcelas a lo largo de la C/ Julio Romero de Torres.

3.3.3. Espacios libres

Se crearán las condiciones ambientales, en el interior del Sector, para hacerlo más vividero, debido a un acercamiento de la ordenación y de las densidades obtenidas a una escala más humana, concentrando a su vez los espacios libres para potenciar su función de esparcimiento y pulmón. Se utilizan igualmente los espacios verdes como barrera natural frente a la proximidad a la vía rápida de circunvalación.

3.3.4. Residencial

Completar el desarrollo Urbano hasta la variante, imprimiendo carácter al borde urbano. Se pretende potenciar los accesos desde la variante al Municipio, el existente por el camino de la cantueña y el de nueva creación con la prolongación de la Calle Pablo Picasso.

En el primero, en prolongación de la C/ Valladolid y según criterios del Plan General, se proyecta la edificación en altura.

En el segundo y manteniendo igualmente los criterios del Plan, se ubica la zona de edificación unifamiliar, integrada con multifamiliar de baja altura (polifamiliar) para la C/ Julio Romero de Torres en un intento de transición con la imagen más Urbana del resto.

17 MAR 2008

11 MAR 2008

3.4. Programa de usos

El programa de los distintos usos del suelo y su esquema de distribución espacial se ajusta al definido por la ficha del Plan General, sufriendo pequeños ajustes, que pretenden una vez más adecuar la solución a las nuevas circunstancias Urbanísticas.

Tanto el área residencial, como el equipamiento y los espacios libres vienen marcados indicativamente en el Plan General. Este Plan Parcial no hace más que racionalizar su distribución espacial dentro del ámbito.

Para el cálculo de las superficies construibles, se ha partido del aprovechamiento unitario del Área de Reparto definido en la propia ficha del Plan General.

4.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

4.1- Red Viaria

El diseño del Sector plantea una trama viaria conformada por una malla de forma trapecial cuyos lados mayores, que discurren en dirección SE-NO, están constituidos por la calle Julio Romero de Torres y la carretera M-408, y los menores por las prolongaciones de las calles Cantueña y Pablo Picasso. Esta red se jerarquiza según los siguientes tipos de viales:

- Viario de Primer Nivel: vías principales con carácter estructurante que forman parte del Sistema General Viario de la ciudad:
 - Prolongación C/ Picasso: con 25 m. de sección transversal.
 - Prolongación C/ Cantueña: con 15 m. de sección transversal.
 - Carretera M-408, con sección 7/10 m de calzada+arcenes
- Viario de Segundo Nivel: vías colectoras interiores:
 - Calle Julio Romero de Torres: con 30 m. de sección transversal, de los que 8 m se reservan para la circulación del futuro tranvía de Parla. 11 MAR 2008

Parla, a

7 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

- Prolongación de la calle anterior para dar continuidad al itinerario del tranvía, con 10 m de sección transversal.

La intersección de la calle Pablo Picasso con la M-408 se resuelve mediante una glorieta de 60 m de diámetro exterior, según prevé el diseño viario del P.G.O.U. de Parla. A Partir de esta rotonda se crea una vía de servicio unidireccional en la margen derecha de la M-408 para facilitar la accesibilidad a la parcela de equipamientos colindante.

En la intersección de la prolongación de la C/ Cantueña con la M-408 se ha mantenido la tipología de glorieta partida existente en la actualidad, si bien se prohibirán los giros a izquierdas, quedando conformada como intersección en T. Las secciones tipo de pavimento previstas, cuyo dimensionamiento definitivo deberá ser realizado por el Proyecto de Urbanización a la vista de las características geotécnicas pormenorizadas del ámbito son las siguientes:

- Viario de Nivel 1: Calzada con firme rígido de hormigón HM-12,5 de 30 cm de espesor, sobre sub-base de zahorra natural de 20 cm de espesor y explanada mejorada de 50 cm y acabado en dos capas de aglomerado asfáltico 7+5 cm D-12 y S-12 en intermedia y rodadura, respectivamente.
- Viario de Nivel 2: Calzada con firme rígido de hormigón HM-12,5 de 25 cm, de espesor sobre sub-base de zahorra natural de 20 cm. de espesor y explanada mejorada de 50 cm y acabado con dos capas de aglomerado asfáltico 7+5 cm.
- Vías peatonales: Formadas por adoquinado o losa de hormigón de 6 cm de espesor sobre solera de 15 cm. HM-12,5 y sub-base de zahorra natural de 20 cm de espesor.
- Aceras: Encintado con bordillos de hormigón tipo III en separación con calzada y solado con baldosa de vibrotterazo relieve sobre solera de hormigón HM 12,5 de 15 cm de espesor.

4.2.- Infraestructuras básicas

4.2.1.- Red de abastecimiento de agua y riego:

Conforme a las especificaciones del Canal de Isabel II, se prevén para el Sector PP-2 las dotaciones de agua potable reflejadas en el cuadro siguiente.

Para, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

CUADRO 1: ESTIMACION DE DEMANDA DE AGUA PARA EL SECTOR P.P-2

	VIVIENDAS M2e Número	DOTACIÓN M ³ /viv(M2e)/día	DEMANDA MEDIA M ³ /día
RESIDENCIAL			
MULTIFAMILIARES (VIV)			
Sv < 120 m2	117	0,9	105,3
UNIFAMILIARES (VIV)			
200 < Sp > 400	75	1,6	120,0
TOTAL RESIDENCIAL (VIV)	192		225,3
OTROS USOS			
TERCIARIO (M2e)	27.687	0,00864	239,2
DOTACIONAL (M2e)	7.745	0,00864	66,9
PARQUES Y JARDINES	24.578	0,004	98,4
TOTAL OTROS USOS (M2e)	34.500		404,5
DEMANDA MEDIA TOTAL (M3/día)			629,8
CAUDAL MEDIO (L/s)			7,3
CAUDAL PUNTA CONEXIÓN (L/s)			18,3

Estas cifras incluyen el riego de espacios libres públicos, dado que tienen una superficie de 2,46 Ha < 3 Ha. El caudal medio estimado para riego de espacios libres se estima en 2,46 ha x 40 m³/ha/día = 98,40 m³/día. (1,14 l/seg).

Para satisfacer la demanda reseñada, se diseña por el Plan Parcial un esquema de red de distribución, con el carácter que se le atribuye en la Normativa, que presenta los siguientes elementos característicos:

- Red mallada que, conectando a las conducciones del Canal de Isabel II existentes en los viales de borde, cierra mallas con éstas y abastece las parcelas del sector con conducciones de calibre 200 y 150 mm que se extienden por la totalidad del viario conformando mallas a razón, prácticamente, de un lazo por manzana, con doble tubería en aquellas calles de más de 15 m de anchura.
- Hidrantes Ø 100 mm. conforme la NBE CPI-96, interdistantes un máximo de 200 metros, conectados a tuberías de calibre mínimo Ø 150 mm.

4.2.2.- Red de saneamiento y evacuación de pluviales.

El plan parcial, de conformidad con los criterios del PGOU, aborda autónomamente su solución, del modo que entiende más adecuada, apoyándose en o conectando con elementos conocidos.

El proyecto de urbanización deberá asegurar que la solución finalmente adoptada, con los criterios de calidad que a continuación se indican, sea

documentos correspondientes al aprobado definitivamente
11 MAR 2008
Parla, a
EL SECRETARIO GENERAL,

conforme con y satisfaga plenamente las instrucciones o directrices que al efecto determine la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, en virtud de lo establecido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Los criterios que se establecen, teniendo en cuenta la pertenencia del Sector PP-2 al ámbito del Plan Especial del Colector Norte de Parla, colector ya en servicio y con parte de su trazado discurriendo por terrenos del Sector, son:

- Red unitaria, con colectores comunes para las aguas residuales y pluviales. Los caudales recogidos por esta red verterán al citado Colector Norte.
- Las aguas residuales provenientes del ámbito procederán de los siguientes usos:
 - Residencial
 - Terciario
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Otros usos
- El caudal medio de aguas residuales a conectar a la red general procedentes del sector PP-2 será de 6,21 l/seg. Esta cifra resulta de considerar el 85% del caudal medio de abastecimiento de agua del sector.
- Durante la elaboración del proyecto de urbanización de éste ámbito deberá solicitarse autorización de conexión de estos caudales, según lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 179/98 de 1 de Octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales en la Comunidad de Madrid.
- Dicho proyecto no podrá ser aprobado si no se dispone de la autorización de conexión mencionada, que definirá el, o los, puntos de conexión al sistema de colectores y emisarios de la Comunidad de Madrid.

Sin menoscabo de lo anterior, y a efectos de cumplir con la obligación de que el Plan Parcial prevea la infraestructura de saneamiento y drenaje del Sector, así como su conexión con los sistemas generales existentes, e incluya sus costes en el Estudio Económico Financiero, se adoptan las siguientes soluciones:

Parla, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

- Se diseña una red unitaria de colectores que recogen las aguas residuales y las pluviales del conjunto del Polígono y constan de conducciones tubulares de diámetros comprendidos entre 400 y 800 mm. Los conductos hasta el diámetro de 600 mm se prevén de hormigón en masa, y de hormigón armado para diámetros superiores.
- Los colectores estarán provistos de pozos de registro modelo normalizado municipal, realizados con elementos prefabricados de hormigón o fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor, sobre solera de hormigón HM-20 y coronados con cerco y tapa de fundición. Los pozos de registro se dispondrán con una interdistancia máxima de 50 m y en todos los entronques y cambios de alineación en planta o alzado de los colectores.
- Para absorber las escorrentías pluviales se dispondrán absorbederos de modelo normalizado por el Ayuntamiento. Estos absorbederos se realizarán en todas las intersecciones de viario, puntos bajos, y a una interdistancia tal que la superficie a evacuar no exceda de 500 m².
- El conjunto de la red vierte al denominado Colector Norte que discurre paralelo a la margen derecha de la carretera M-408 por terrenos calificados en el presente Plan Parcial como Espacios Libres. Este colector entronca, previa interposición de un aliviadero que conduce las pluviales al arroyo Humanejos, con el colector mancomunado a la depuradora de Pinto. El Colector Norte presenta una sección (galería visitable 200x180cm) y profundidad (cota mínima -12,65 m respecto al actual terreno) suficientes para permitir la conexión de la red prevista para el ámbito
- El caudal de vertido de pluviales correspondiente a un período de retorno de 10 años resulta ser de 1,37 m³/s. Este caudal de pluviales resulta de las siguientes consideraciones:

- **Coeficiente de escorrentía:**

Partiendo de los porcentajes de uso de suelo y de la superficie total del sector se obtiene un coeficiente medio de escorrentía de 0,62, conforme muestra el cuadro que sigue:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

CUADRO 2: ESTIMACION DEL COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA

USO	SUPERFICIE		COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA
	%	Has	
VIV. UNIFAMILIAR	10,4%	1,44	0,65
VIV. COLECTIVA	14,1%	1,95	0,70
ESPACIOS LIBRES	17,8%	2,46	0,20
EQUIPAMIENTOS	32,9%	4,54	0,60
VIARIO	24,8%	3,43	0,90
TOTAL	100,0%	13,82	0,62

▪ Caudal de escorrentía:

Admitiendo el estándar metropolitano madrileño de 160 litros por segundo por hectárea,¹ el caudal total de pluviales a desaguar por el sector PP-2 se estima en: $0,62 \times 13,82 \times 0,16 = 1,37 \text{ m}^3/\text{seg}$. No obstante corresponderá al proyecto de urbanización calcular y justificar sus resultados en función de las soluciones y características que adopte para las pavimentaciones viarias y el tratamiento de los espacios libres.

4.2.3.- Red de energía eléctrica

Para el suministro de electricidad al Sector se prevé la utilización de las líneas eléctricas propiedad de IBERDROLA S.A. que actualmente alimentan en MT los centros de transformación ubicados en el entorno. Desde éstas, se servirán en media tensión los centros de transformación que se establezcan para servir a las distintas parcelas del ámbito. Alternativamente podrá contratarse el suministro con otras compañías eléctricas que operen en el municipio y sean susceptibles de suministrar al Sector.

El cuadro adjunto sintetiza la estimación de demanda total a atender, y sus características por tipo de uso, conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y los criterios de la compañía suministradora. Para las viviendas colectivas se ha considerado el grado de electrificación básico, 5,75 Kw, las viviendas unifamiliares y de tipología de baja altura se dotan con 9,2 Kw, correspondientes a grado de electrificación elevado, y para las áreas de equipamiento se han previsto 100 w/m^2 .

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de ~~11 MAR 2008~~

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

¹ Correspondiente a aguacero de 15 minutos de duración para un período de retorno de 10 años.

SECTOR PP-2. ESTIMACIÓN DE DEMANDA ELÉCTRICA AGREGADA

	M2 - UDS	KW/UD.	KW/TOT.
SUPERFICIE BRUTA	138.152		
SUPERFICIE DE VIALES	18.138	0,0015	27
SUPERFICIE ZONAS VERDES	24.578	0,0005	12
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	0	0,08	0
EQUIPAMIENTO	27.687	0,1	2.769
APARCAMIENTO SUBTERRANEO	10.000	0,02	200
Nº VIVIENDAS ELEC. BÁSICA	117	5,75	673
SERV. GENERALES (POR PORTAL)	6	20	120
Nº VIVIENDAS ELEC. ELEVADA	75	9,2	690
POTENCIA BRUTA DEMANDADA (KW)			4.491
POTENCIA NIVEL CT VIVIENDAS (KVA)			824
POTENCIA NIVEL CT RESTO (KVA)			2.005
POTENCIA TOTAL NIVEL CT (KVA)			2.829
POTENCIA NIVEL MT (KVA)			2.405
POTENCIA NIVEL ETD (KVA)			2.285

Las soluciones previstas incluyen:

- Enterramiento de la línea eléctrica aérea de media tensión que afecta a la ordenación integrándola en la infraestructura eléctrica de la nueva urbanización.
- Esquema de red subterránea en media tensión (15 kV), compuesta por circuitos que alimentan los nuevos centros de transformación a implantar. La red se conectará con las del entorno conforme a los criterios pormenorizados que, para el proyecto de urbanización, establezca la compañía suministradora. Desde los centros de transformación se alimentará en BT a las correspondientes parcelas, con la excepción de la destinada a equipamiento comercial para la que se prevé también suministro en Media Tensión.

La ubicación pormenorizada de los centros de transformación corresponde al Proyecto de Urbanización con las facultades que, respecto al señalamiento y diferenciación de las correspondientes parcelas establece la Normativa de este Plan Parcial.

El presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

4.2.4.- Red de alumbrado público

Desde el punto de vista luminotécnico se pretende lograr una iluminancia media de 25 lux, con un coeficiente de uniformidad superior a 0,5 en las vías de tráfico rodado principales, 20 y 15 lux respectivamente, con un coeficiente de uniformidad superior a 0,4 en las vías secundarias y terciarias, y una iluminancia media de 10 lux en vías peatonales.

Para diseño deL esquema de la red se han tenido en cuenta las características de las unidades luminosas en relación con la sección de los viales a iluminar y las curvas fotométricas de las luminarias.

La red de distribución correspondiente será subterránea, alojándose los conductores en el interior del tubo de PVC, corrugados de doble pared, de diámetro mínimo 90 mm. situados en zanjas de 0.60 m. de profundidad mínima. Al pie de cada columna se situará una arqueta de registro modelo normalizado municipal.

Las luminarias para vías de tráfico rodado serán cerradas, con grado de protección mínimo IP-65 y estarán equipadas con lámparas S.A.P. de 100 a 250 W.

En zonas peatonales las luminarias serán de baja contaminación lumínica, constarán de cubierta y reflectores antivandálicos y estarán equipadas con lámparas S.A.P. de 100 y 150 W.

Cada luminaria estará dotada de dispositivos de protección contra cortocircuitos, y dispondrá de equipo auxiliar para el encendido, así como condensador para corregir el factor de potencia hasta un valor mínimo de 0,95.

Los centros de mando se alojarán en armarios normalizados de intemperie, ubicados en emplazamientos lo más próximos posible a los centros de transformación, con el fin de evitar altas caídas de tensión. La potencia máxima por Centro de Mando será de 20 KVA y dispondrán de cuatro salidas, todo ello de acuerdo con las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará en detalle las instalaciones y obras necesarias, de acuerdo con el Reglamento Electrónico de Baja Tensión (REBT), pudiendo variar la disposición de báculos y potencia de las luminarias con el fin de lograr los niveles de iluminancia y uniformidad necesarios.

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

4.2.5.- Red de telecomunicaciones

Se plantea subterránea. La conexión exterior se realizará acometiendo en dos puntos a la canalización general que Telefónica posee en la calle Julio Romero de Torres. Alternativamente podrá establecerse conexión con las infraestructuras de otra(s) operadora(s).

El esquema de red presenta las siguientes características básicas:

- Conductos tubulares (PVC) envueltos en prisma de hormigón provistos de arquetas y cámaras de registro.
- Red mallada principal coincidiendo con el viario de primer orden, de la que se derivan ramales que cubren todos los frentes de manzana.

4.2.6.- Red de gas natural

Se prevé red de gas natural, en media presión "B", canalizado mediante red subterránea.

Esta red se abastecerá desde la canalización de 110 mm de diámetro que Gas Natural SDG, S.A. posee en la calle Julio Romero de Torres que a su vez procede de la calle Benjamín Palencia.

Partiendo de esta conducción se diseña una red ramificada, con tuberías de PE de diámetros comprendidos entre 110 y 63 mm, que discurren por el viario público del sector permitiendo las acometidas a las futuras edificaciones a implantar en el mismo. Las características principales consideradas para el establecimiento de la demanda de suministro son:

- Nº de viviendas: 192 viv.
- Terciario-Comercial: 27.687 m²e (equivalentes a 308 viv. tipo).
- Dotaciones: 7.745 m²e (equivalentes a 86 viv. tipo).
- Total: 586 viviendas tipo.

Por vivienda tipo, provista de cocina con horno y caldera mixta, se considera una dotación de Grado 2 con 36.000 Kcal./hora (36 Termias/h) equivalente a 41,86 Kw, lo que en el caso de gas natural con un poder calorífico de 9,30 Termias/m³ supone un caudal de 3,87 Nm³/hora.

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Considerando un factor de simultaneidad de 0,5, el caudal máximo a suministrar al Sector será de:

$$Q_{sc} = 0,5 \times 586 \times 3,87 = 1.133,91 \text{ Nm}^3/\text{h}.$$

La potencia normal de utilización simultánea (gasto térmico) resulta ser, con gas natural, para el total del Sector:

$$G_{sc} = Q_{sc} \times P_{as} = 1.133,91 \times 9,3 = 10.545,36 \text{ te/h}.$$

5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

5.1.- Cálculo de aprovechamientos

Del total de la superficie del ámbito debe excluirse, a efectos del cálculo de aprovechamientos Urbanísticos, la totalidad de los SSSG adscritos, al encontrarse la carretera M-408 obtenida en su día y el suelo correspondiente a su desdoblamiento que en la actualidad ha sido ya parcialmente obtenido definitivamente, encontrándose en vías de obtención el resto.

A continuación se detalla la situación de propiedad de las distintas parcelas correspondientes al desdoblamiento de la Carretera.

- Parcelas 261, 181, 256, 263, 255 y parte de la 254 incluidas en su día como suelo de cesión para Sistemas Generales del PAU-4. Estas cesiones se encuentran recogidas en el Proyecto de Reparcelación del PAU-4 aprobado definitivamente y obtenidas registralmente.
- Parcelas 245, 4, 5, camino municipal y parte de la parcela 6 incluidas como suelo de cesión para Sistemas Generales del PAU-5 con aprobación definitiva. Pendiente de aprobación del Proyecto de Parcelación.
- Parcelas 97, 96, 94, 7 y parte de las parcelas 254 y 6 Incluidas como suelo de cesión para Sistemas Generales del PAU-7 en el "Convenio de cesión anticipada de suelo" actualmente en tramitación Municipal.

Las parcelas 185, 186 y la superficie de la 91 existente al sur de la C/ Julio Romero de Torres, cuyo uso definido por el Plan Parcial es de Equipamiento, no serán beneficiarias de aprovechamientos en el futuro Proyecto de Compensación, al encontrarse en la actualidad ya destinadas de hecho a tal uso.

Para el cálculo de los aprovechamientos Urbanísticos y en base al Art.-38 de la ley, se ha destinado el 10% del suelo urbanizable de uso característico, cuya tipología define el Aytº, a vivienda unifamiliar libre.

El suelo restante (90%) del uso característico se destina a partes iguales (50%) a vivienda libre y vivienda protegida V.P.P.

Tenemos pues un resultado de 55% de vivienda libre y 45% de vivienda protegida. No se prevé la creación de vivienda unifamiliar protegida, concentrándose todo el porcentaje de este tipo de edificación en la vivienda de altura.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR.....148.593,03 m²

EDIFICABILIDAD

Usos pormenorizados	Sup.Edificable m ²	Coficiente Ponderac.	Sup. Edificables homogenizadas (m ² C)	Parcela
Residencial Unif. Libre	4.291,00	1,00	4.291,00	C1.1, C1.2, C1.3, C1.4
Residencial Unif. V.P.P.	0,00	0,90	0,00	-
Residencial Multif. Libre Polifamiliar	3.269,00	1,20	3.923,00	C1.5
Residencial Multif. V.P.P.	8.955,48	0,90	8.059,94	A- (3.938,08 m ² c) B- (4.121,86 m ² c)
TOTAL uso carcteris.	16.515,48		16.273,94	-

S. EDIF ZONA DE ORDENACION PORMENOR.... 16.515,48 m² (uso caract.)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 0,135205

APROVECHAMIENTO URB TOTAL DEL SECTOR..... 16.273,94 m² C

5.2. Resumen de superficies

Superficie Total148.593,03 m²
 Superficie Sistemas Generaesl (parcelas K y L)28.228,08 m²
 Superficie interior (sin sistema general) 120.364,95 m²
 Superficie viario (parcelas J1 y J2).....26.792,38 m²
 Superficie espacios libres públicos (parcelas G, H, I) 19.320,35 m²
 Superficie espacios libres privados (parcela C2)4.865,01 m²
 Superficie equipamiento existente (parcela F)7.745,48 m²
 Superficie equipamiento proyectado (parcela E)28.641,57 m²
 Superficie residencial (parcelas A, B, C1).....29.262,40 m²
 Superficie equip. compatible terciario (parcelas D1, D2 y D3).....3.737,76 m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 1 MAR 2008

Parla, a
27

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprovechamiento unitario del sector0.135205 m² c./ m²
 Aprovechamiento urbanístico 16.273,94 m² c
 - 10% aprovechamiento urbanístico 1.627,39 m² c
 - 90% aprovechamiento urbanístico 14.646,55 m² c

5.3.- Cuadro de Aprovechamientos y Cesiones

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE m ²		USO	
A	JC/AYT° (*)	9.512,86		MULTIFAM. PROTEGIDO	
B	JC/AYT° (*)	9.955,14		MULTIFAM. PROTEGIDO	
C	C1	JC/AYT° (*)	C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4	6.896,74	UNIFAMILIAR LIBRE
			C.1.5	2.897,66	POLIFAMILIAR LIBRE
	C2	JC/AYT° (*)	4.865,01		ESP. LIBRE-OCIO PRIVADO
D	D1	AYUNTAMIENTO	1.232,31		EQUIP. COMPATIBLE CON TERCARIO
	D2	AYUNTAMIENTO	1.249,83		EQUIP. COMPATIBLE CON TERCARIO
	D3	AYUNTAMIENTO	1.255,62		EQUIP. COMPATIBLE CON TERCARIO
E	AYUNTAMIENTO	28.641,57		EQUIPAMIENTO PUBLICO	
F	AYUNTAMIENTO	7.745,48		EQUIPAMIENTO PUBLICO	
G	AYUNTAMIENTO	2.808,87		Z.V. – ESPACIO LIBRE	
H	AYUNTAMIENTO	9.895,78		Z.V. – ESPACIO LIBRE	
I	AYUNTAMIENTO	6.615,70		Z.V. – ESPACIO LIBRE	
J	J1	AYUNTAMIENTO	17.654,50		VIARIO 1
	J2	AYUNTAMIENTO	9.137,88		VIARIO 2
K	C.A.M.	16.580,02		S.S.G.G	
L	C.A.M.	11.648,06		S.S.G.G	
TOTAL		148.593,03			

Las cesiones del 10% del total del Aprovechamiento Lucrativo se distribuirán entre los distintos usos en el Proyecto de Compensación teniendo en cuenta las necesidades y compromisos Municipales.

6. GESTIÓN

6.1. Sistema de actuación

Para el desarrollo del Plan Parcial se prevé el Sistema de Compensación.

Serán partícipes, a los efectos de reparto en las cargas y beneficios, los propietarios del suelo interior del Plan Parcial 2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 MAR 2008

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

Se excluyen de este reparto, como ya se comentó anteriormente, tanto los terrenos de la actual M-408 correspondiente a SSGG obtenidos, así como los terrenos previstos para su desdoblamiento igualmente obtenidos o en proceso, según se justificó más arriba.

En cualquier caso, el sistema de actuación se ajustará, en su aplicación, a lo establecido en los artículos 104 a 108 de la Ley 9/2001 de la CAM.

6.2. Tramitación

La tramitación del Plan Parcial se ajustará a los criterios establecidos en los artículos 104 a 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 17 de Julio).

El sistema de actuación previsto por la ficha del Plan General requerirá la formalización de una "iniciativa" presentada por los propietarios que:

- a) Acrediten al menos el 50% de la superficie del ámbito.
- b) Aporten Plan de Sectorización o Plan Parcial del sector delimitando las unidades o unidad de Ejecución en que se divide.
- c) Proyecto de Urbanización del ámbito
- d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOCM. y al menos en uno de los diarios de mayor difusión.

El presente Plan Parcial se redacta con la intención de cubrir requisito correspondiente para la formalización de la "iniciativa" una vez que la propuesta de estatutos ha sido ya tramitada en el Ayuntamiento.

Una vez que se aporte toda la documentación citada, el Ayuntamiento procederá a la aprobación o desestimación de la "iniciativa".

La concesión de licencia se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de modificación de ordenación por el Pleno en sesión de 17 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

La elección del Sistema de Compensación determina que no se concederá licencia de obras de nueva planta en tanto no se cumplan por la Junta de

Compensación, las obligaciones de cesión y urbanización establecidas en este

Plan, para el sector, área, polígono o unidad de actuación en el que se pretende la concesión de la licencia, o se ejecuten simultáneamente a la edificación.

6.3. Cesiones de suelo sin aprovechamiento urbanístico (Redes Públicas).

6.3.1. Redes Supramunicipales

Si bien se entiende que la cesión de suelo para Redes Supramunicipales no sería preceptiva al no haber sido prevista por el Plan General, siendo la aparición del propio concepto de Red Supramunicipal (Ley 9/2001 CAM) posterior a la redacción del Plan General, no existiendo incluso por parte del Planeamiento regional territorial la citada previsión para el Sector.

Se considera que la citada reserva de suelo y ante la imposibilidad Urbanística de realizarla, el organismo autónomo deberá recibir monetarizados de los propietarios de suelo los derechos equivalentes.

En los Anexos del Presente Plan Parcial, se adjunta copia de la valoración de Monetización efectuada por la Dirección General del Suelo de la C.A.M. así como la aceptación de la misma por parte del promotor del presente P.P.

No obstante y al ser práctica habitual por parte de la C.A.M no realizar la firma de los Convenios de Monetización hasta la aprobación definitiva de los Planes; el pago de los derechos correspondiente a los derechos Supramunicipales, se efectuará inmediatamente, tras la aprobación definitiva del presente Plan, justificándose el mismo ante el Ayuntamiento de Parla.

Parla, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

6.3.2. Redes Generales

Dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial, se realizan las siguientes previsiones de suelo para redes generales, justificándose el cumplimiento de los estándares previstos por la ley. S construible = 16.273,94

- Red gral., z. verdes y espacios libres (parcelas G y H,)12.704,65 m²
12.704,65 m² > 3.254,78 m² (20 m² / 100 m² construidos)
- Red general de equip. sociales y servicios (parcela E)28.641,57 m²
28.641,57 m² > 4.882,18 m² (30 m² / 100 m² construidos)
- Redes de infraestructuras (viarios y accesos)(J1 y J2)26.792,38 m²
26.792,38 m² > 3.254,78 m² (20 m² / 100 m² construidos)

6.3.3. Redes Locales

Igualmente se justifica a continuación en el cumplimiento de los estándares previstos. S construible = 16.273,94 m²

- Equipamientos (F)7.745,48 m²
7.745,48 m² > 4.882,18 m² (30 m² / 100 m² construidos)
- Esp. libres públicos arbolados (parcela I)6.615,70 m²
6.615,70 m² > 3.872,74 m² = 50% 7.745,48 m²
- Plazas de aparcamientos 237 plazas de aparcamiento
237 plazas = (140 viv. X 1,5)

Las citadas plazas deberán encontrarse dentro de las parcelas privadas según se recoge la Ordenanza específica más adelante.

6.4. Cesiones de aprovechamientos

De acuerdo con lo definido por la ley es de cesión obligatoria el 10% de los Aprovechamientos Urbanísticos del sector.

	100% Aprov. Urbanístico (m ² C)	10% cesión (m ² C)
Vivienda libre	8.214,00	821,40
Vivienda V.P.P.	8.059,94	805,99

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Por lo a 17 MAR 2008
31 EL SECRETARIO GENERAL,

7. EJECUCION

7.1. Relación de propietarios afectados

La relación de propietarios, la justificación de las titularidades, así como los porcentajes de propiedad quedan reflejados en el Anexo I del presente Plan Parcial.

7.2. Modo de ejecución de las obras

La práctica totalidad de las Obras de Urbanización se realizarán en una primera fase, a excepción del desdoblamiento de la carretera M-408, así como de la glorieta prevista en la salida de esta de la C/ Pablo Picasso. La previsión de esta segunda fase está en función del Informe condicionado emitido por la Dirección General de Carreteras de la C.A.M..El citado informe condiciona la ejecución de esta segunda fase a la cesión al Ayuntamiento de Parla del tramo M-408 que discurre por el Ámbito.

Hasta la ejecución de esta segunda fase, se ejecutará una vía de servicio paralela a la M-408 que dará acceso a la C/ Pablo Picasso desde la glorieta existente. La definición de esta vía de servicio se hará mediante un proyecto específico que se adecuará a la Normativa de accesos de la Comunidad de Madrid. El Proyecto será remitido al área de Explotación de la Dirección General de Carreteras para su informe y autorización.

Las Obras de Urbanización de la primera fase, incluida la vía de servicio, serán realizadas por contrata a cargo de la Junta de Compensación. El sistema de actuación será por Junta de Compensación. Las obras correspondientes al desdoblamiento y nueva rotonda de la M-408 se ejecutarán por el Ayuntamiento una vez que la Comunidad de Madrid efectúe la cesión a favor del mismo y de acuerdo al Planeamiento General del Municipio

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

7.3. Garantías y documentación acreditativa

Con el presente Plan Parcial se aportará Compromiso de presentación de AVALES por valor del 10% del coste previsto de las distintas fases de las Obras de Urbanización, con carácter previo al inicio de las obras, según el Artº 108 de la Ley 9/2001.

7.4. Promotor

El presente Plan Parcial es promovido por LA MELGAREJA DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES con CIF B82427873 con domicilio social en C/ Sto. Tomás de Aquino, 10 1º B, CP: 28980 de Parla (Madrid).

7.5. Justificación de la capacidad financiera de los promotores

La Sociedad Promotora cuenta con la propiedad de las fincas justificadas en Anexo, garantizada por las propiedades afectadas.

Para la realización de las obras de urbanización se prevé la posibilidad de gestionar préstamos con Entidades Crediticias así como una adecuada programación de inversiones y ventas.

7.6. Fijación de plazos

El Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación se presentará previamente o coincidente con el presente Plan Parcial.

Se presentará igualmente el Proyecto de Urbanización en el plazo de 90 días hábiles a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Las Obras de Urbanización de la primera fase, se finalizarán antes de 24 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Estas obras podrán simultanearse, con las obras de edificación.

Se solicitará la recepción provisional de las obras de urbanización de la primera fase antes de los 24 meses de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Para hacer constar que el presente
Plan Parcial ha sido aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008
Parla, a 17 MAR 2008
33 EL SECRETARIO GENERAL,

La ejecución de las obras correspondientes a la segunda fase, queda condicionada a la cesión por parte de la Comunidad de Madrid del tramo M-408 incluido dentro del Ámbito.



**LA MELGAREJA DE PROMOCIONES
Y CONSTRUCCIONES S.L.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'M'.

D. Jesús Torrejón Martín

En Parla, a 21 de septiembre de 2.007
EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Oliete'.

D. Miguel A. Oliete García

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **11 MAR 2008**

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICADO-1

PLAN PARCIAL P.P.-2

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITVA

PARLA - Madrid

Se acuerda aprobar que el presente
documento queda aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1.	Delimitación.....	3
Artículo 2.	Alcance.....	3
Artículo 3.	Efectos de Plan Parcial	3
Artículo 4.	Interpretación	4
Artículo 5.	Promotor	4
Artículo 6.	Desarrollo	4
Artículo 7.	Clasificación del Suelo.....	4
Artículo 8.	Calificación del Suelo.....	5
Artículo 9.	Sistema de actuación y cesiones obligatorias.....	5
Artículo 10.	Usos y reservas del suelo.....	5
Artículo 11.	Proyecto de Urbanización.....	6
Artículo 12.	Ejecución de las obras de Urbanización.....	6
Artículo 13.	Proyectos de Edificación	7
Artículo 14.	Reparcelación.....	7

CAPITULO II

ORDENANZAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 15.	Definiciones generales.....	8
Artículo 16.	Usos pormenorizados	11
Artículo 17.	Condiciones de volumen	13
Artículo 18.	Condiciones básicas que debe cumplir la agrupación de edificios residenciales	16

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

CAPITULO III

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

A. ORDENANZAS DE LA ZONA 1. CONJUNTOS

Artículo 19.	Ámbito de aplicación. Tipologías.....	18
Artículo 20.	Condiciones de parcelación	18
Artículo 21.	Condiciones Proyecto Unitario o Estudio de Detalle	19
Artículo 22.	Condiciones de uso.....	19
Artículo 23.	Condiciones de edificabilidad, volumen y particulares	19
Artículo 24.	Plazas de aparcamiento	19
Artículo 25.	Condiciones particulares de la “Edificación Unifamiliar” en zona 1. Conjuntos	19
Artículo 26.	Condiciones particulares de la “Edificación Polifamiliar” en zona 1. Conjuntos	24
Artículo 27.	Condiciones particulares de las zonas de “Ocio Privado” en zona 1. Conjuntos	27

B. ORDENANZA DE LA ZONA 2. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (BLOQUE ABIERTO)

Artículo 28.	Ámbito de aplicación.....	29
Artículo 29.	Condiciones de uso.....	29
Artículo 30.	Condiciones de edificabilidad	29
Artículo 31.	Condiciones particulares.....	30
Artículo 32.	Condiciones particulares de las zonas de “Ocio Privado” en la Ordenanza 2. Residencial Multifamiliar.....	31

C. ORDENANZA DE LA ZONA 3. COMERCIAL

Artículo 33.	Ámbito y tipología.....	32
Artículo 34.	Usos.....	32
Artículo 35.	Parcelación	32
Artículo 36.	Edificabilidad.....	33
Artículo 37.	Alineaciones	33
Artículo 38.	Altura máxima de la edificación	33
Artículo 39.	Vuelos.....	33

Artículo 40. Condiciones de Proyecto Unitario	33
Artículo 41. Plazas de aparcamiento	33

D. ORDENANZAS DE LA ZONA 4. EQUIPAMIENTO

Artículo 42. Ámbito de aplicación.....	34
Artículo 43. Condiciones de uso.....	34
Artículo 44. Alineaciones de la edificación.....	35
Artículo 45. Superficie máxima edificable	35
Artículo 46. Condiciones de volumen	35

E. ORDENANZA DE LA ZONA 5. ZONAS VERDES

Artículo 47. Condiciones generales	36
--	----

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1. Delimitación

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla las directrices establecidas en el P.G.O.U. de Parla según las determinaciones fijadas en dicho documento para el desarrollo del mismo.

El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es el PP.-2, reflejado en el correspondiente Plano de Delimitación, coincide con el sector denominado PP-2 del P.G.O.U. de Parla.

Su superficie, una vez hecho el levantamiento topográfico es de 148.593,03 m², siendo sus límites los siguientes:

- **Al norte:** suelo no urbano del Municipio.
- **Al sur:** casco urbano consolidado y parcela de recinto ferial municipal.
- **Al este:** suelo no urbano del Municipio.
- **Al oeste:** casco urbano consolidado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 2. Alcance

Las presentes Ordenanzas Regulatoras cumplen con lo establecido en la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana que le son de aplicación, redefiniendo alguno de los aspectos puntuales del mismo para el ámbito concreto del P.P.-2.

Artículo 3. Efectos del Plan Parcial

El Plan Parcial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

Artículo 4. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Parla. Así como regirá la Normativa General vigente de la edificación.

Artículo 5. Promotor

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial es promovido por la MELGAREJA DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L.

Artículo 6. Desarrollo

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Compensación, Urbanización y Edificación.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Artículo 7. Clasificación del Suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 8. Calificación del Suelo

Es la establecida por el Plan a través de sus planos de ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Los usos globales contemplados son los siguientes:

a) Dotacional:

- Sistema de espacios libres: Zonas verdes públicas y privadas.
- Equipamiento.

b) Vivienda:

- Residencial Unifamiliar y multifamiliar.

c) Red viaria:

- Rodada y peatonal

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las Ordenanzas Generales y Condiciones Particulares.

Artículo 9. Sistema de Actuación y Cesiones Obligatorias

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé el Sistema de Compensación, según las determinaciones contenidas en la Ley Suelo de la CAM.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Administración, las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a Redes generales y locales, así como las dotaciones de suelo para equipamientos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Artículo 10. Usos y Reservas de Suelo

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Las determinaciones del presente Plan Parcial, desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo del Sector PP.-2.

El uso característico del Sector es Residencial, administrándose como usos pormenorizados los descritos en el artº 8 del presente documento.

Reservas de suelo:

- Espacios libres (zonas verdes) públicos (parcelas G, H, I) 19.320,35 m²
- Equipamiento existente (parcela F).....7.745,48 m²
- Parcelas de equipamientos proyectadas (parcela E).....28.641,57 m²
- Parcelas de equipamientos proyectadas (parcelas D1, D2, D3).....3.737,76 m²
- Aparcamientos. Plazas previstas en plano, integrados en red viaria.

Con independencia de las cesiones de suelo del sistema viario, serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, las siguientes superficies de suelo destinado a uso público, según se recogen en los Planos de Calificación y Regulación de usos del Suelo y Unidades de Ordenación: 10% Aprovechamientos, Espacios Libres, Dotaciones y Sistemas Generales.

Artículo 11. Proyecto de Urbanización

El proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los Planos y en la Memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, y los elementos constructivos para las obras de urbanización del Ayuntamiento de Parla, siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquemas de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

Artículo 12. Ejecución de las obras de urbanización

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que constituyen los sistemas locales, serán por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al Sector.

El coste de las infraestructuras comprende igualmente la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente así como las Direcciones Facultativas, Licencias y tasas necesarias para su ejecución.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Plano en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a
7

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 13. Proyectos de Edificación

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 14. Reparcelación

El proyecto de Reparcelación, al desarrollarse dicha actuación por el Sistema de Compensación, quedará integrado en el Proyecto de Compensación correspondiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

CAPITULO II

ORDENANZAS GENERALES REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

Las condiciones a que ha de ajustarse la edificación del Suelo Urbano determinado por Plan Parcial, son las establecidas a continuación, complementadas con las Condiciones Generales establecidas en el Plan General.

Artículo 15. Definiciones generales

Alineaciones oficiales

1. Alineaciones exteriores.- Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos.
2. Alineaciones interiores.- Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Finca fuera de alineación

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Finca fuera de ordenación

Aquella que no se adapta por su dimensión a los usos previstos del Plan.

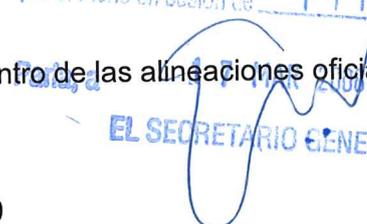
Parcela rústica

Es la parcela cuya superficie y características de propiedad quedan establecidas por el Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda.

Parcela neta edificable

Es la parte del solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008


EL SECRETARIO GENERAL,

Parcela mínima edificable

Es la superficie exigida por cada ordenanza particular para poder edificar.

Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de fachada o de los restantes linderos de la parcela a la línea de edificación.

Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Altura de edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara del forjado del techo de la última planta.

Altura de pisos

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie máxima ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical del edificio sobre un plano horizontal. Exceptuando sótanos y vuelos.

Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Superficie máxima edificable

Es la que resulta de aplicar la edificabilidad máxima permitida a la parcela edificable.

Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, con excepción, en cualquier caso, de la correspondiente al sótano y a cualquier otra que defina la Ordenanza específica exceptuando los vuelos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Ocupación máxima de la parcela

Es el porcentaje de la superficie total de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación sobre la rasante del terreno.

Espacio libre

Es la parte de la parcela, una vez deducida la superficie ocupada por la edificación.

Habitación vividera

Se entiende como habitación vividera, aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillo, aseos, despensas, trasteros etc.

Edificio exento

Cualquiera que sea su caso, es aquel que está aislado y separado de otras construcciones por espacios libres.

Edificio entre medianeras

Cualquiera que sea su uso, es aquel adosado a otro lindero por muros medianeros.

Edificio fuera de ordenación

Es aquel que no se adapta por su uso o dimensión, o cualquier otro motivo, a lo previsto por el Plan.

Fondo máximo edificable

Es la distancia máxima medida sobre la perpendicular a la alineación oficial exterior que marque el límite edificable sobre la alineación interior, no afectará a las edificaciones en sótano.

Para, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,
documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Planta baja

Se entiende por planta baja, la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante del terreno o por encima de ella. Si por la configuración del terreno esto no sucede en todos sus puntos, se calificará como tal una franja de 12 m. de fondo máximo cantado a partir de la fachada.

Entreplanta

Se entiende por entreplanta, la superficie que puede ser construida por encima de la planta baja de un edificio cuando la altura mínima de esta planta es superior a 5 m.

Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o hasta 1,00 m. por encima de esta línea. No computa a efectos de edificabilidad.

Semisótano

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera y cuyo techo queda por encima de 1,00 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Computa como superficie edificada.

Vuelos

Se entiende por vuelos y voladizos a las partes de la edificación sobre salientes con respecto a la línea de la edificación, por encima de la planta baja.

Artículo 16. Usos pormenorizados

A los efectos de la regulación de usos pormenorizados, el suelo del Sector se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes:

1. Edificación Residencial
2. Equipamiento Urbano

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

3. Espacios Libres (zonas verdes) públicos y privados
4. Red Viaria.

Se contemplan los siguientes usos pormenorizados:

16.1. Uso Residencial

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

16.2. Uso Dotacional

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar.

La dotación de equipamiento prevista para el polígono queda definida por la ya existente (parcela F) más las previstas en parcelas E, D1, D2 y D3.

16.3. Usos Dotacionales Específicos

Uso característico específico Equipamiento (Plaza de Toros con dependencias anejas).

16.4. Dotación de zonas verdes (parques y jardines)

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y distar vías de tráfico; y al desarrollo de juegos infantiles.

A efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes clases:

DIGESTION: Para hacer constar que el presente
Decreto de modificación al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de **11 MAR 2008**

Paría, a

17 MAR 2008

13

EL SECRETARIO GENERAL,

1. Zonas verdes públicas
2. Espacios libres-deportivo privados (ocio privado)

16.5. Uso Dotacional para el Transporte y las Comunicaciones (Red Viaria)

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten las permanencias de estos estacionados.

Artículo 17. Condiciones de volumen

Estas condiciones establecen las limitaciones a que van a ajustarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

Aprovechamientos urbanísticos

Se entiende como aprovechamiento urbanístico a la superficie edificable de cada zona que se deduce de establecer las necesidades de superficie total a edificar ; es decir, es la máxima posibilidad de aprovechamiento según la ocupación y número de plantas de la edificación.

A tal efecto y para establecer la superficie total edificable se tendrá en cuenta los aprovechamientos definidos por la ficha del P.P.-2 del P.G.O.U.

- Aprovechamiento unitario: $0.135205 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{ m}^2$ (residencial unifamiliar)
- Área de reparto: P.P.-2
- Aprovechamiento Tipo del área de reparto: $0.135205 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{ m}^2$ (residencial unifamiliar)

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

Coeficiente de edificabilidad

Indica el número de metros cuadrados que pueden edificarse por metro cuadrado de sector, polígono o parcela. Dicho de otra forma, la relación que existe entre la superficie máxima a edificar y la superficie total del sector, polígono o parcela.

De esta forma se deducen dos conceptos:

- **Coeficiente de edificabilidad sobre parcela edificable.**- Es el derecho máximo que tiene cada propietario de una parcela edificable, esto es, una vez hechas las cesiones correspondientes de viales (hasta las alineaciones oficiales), espacios verdes y equipamientos al servicio de la unidad de actuación.

Superficie edificable

Se determina a partir de la edificabilidad o índice de metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado, es decir, polígono o parcela bruta y parcela neta.

Se dará en m² C.

Se computarán en un 50% las áreas correspondientes a porches, terrazas o cualquier otro elemento similar techado que resulte de ser una caja semicerrada (3 lados incluidos techos y pisos).

Altura de pisos

Tendrá un mínimo de 2,50 m en uso residencial, admitiéndose una reducción de esta altura hasta un mínimo de 2,20 m en un 20% de la superficie total de la vivienda. Tendrá un mínimo de 3,00 m en zonas comerciales o de uso público.

Altura de edificación

Se medirá desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del último forjado. Se equipara a la altura de cornisa definida por el Plan General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
se ha cumplido y equivale a
11 MAR 2008

Para, a

15

7 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

La altura se medirá sobre la vertical en el punto medio de la fachada principal desde la cota de la rasante del terreno en cada caso. Si la longitud de fachada es superior a 20m., las mediciones se harán en el punto medio de tramos de 20 m.. Pudiéndose escalonar la construcción.

Como línea de coronación se tomará la que corresponde al encuentro de la fachada con la caja inferior del forjado de cubierta o en su defecto del plano de cubierta.

Ocupación máxima de parcela

No se computarán a este efecto como superficies construidas las correspondientes a voladizos y cuerpos volados abiertos a partir del techo de la planta baja, los patios exteriores e interiores.

Se computarán en un 50% las áreas correspondientes a porches, terrazas o cualquier otro elemento similar techado que resulte de ser una caja semicerrada (3 lados incluidos techo y pisos).

Se entiende por coeficiente de ocupación (%), la relación entre la superficie ocupable por el edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establece como ocupación máxima, salvo que las condiciones de posición, se deduzca una ocupación menor.

Entreplanta

Sólo podrá ubicarse una superficie igual o menor al 50% de la planta baja computará como superficie edificable.

Sótanos

No computa como superficie edificada, pudiendo ocupar la totalidad de superficie de parcela, salvo indicación contraria de la Ordenanza particular. Su altura libre mínima será de 2,20 m.

Semisótanos

Computarán como superficie edificada. Su altura libre mínima será de 2,50 m.

Parla, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL

Vuelos

No se limitan cuando se proyectan en el interior de las áreas de movimiento previstas para la edificación, pudiendo rebasar 1 ,00 m. los límites de éstas áreas, en el exterior de las parcelas.

Artículo 18. Condiciones básicas que debe cumplir la agrupación de edificios residenciales

El Plan Parcial establece dentro de cada una de las zonas en que se ha dividido funcionalmente, una serie de relaciones que se materializan por la forma de agrupar los edificios dentro de un área determinada. Quedan reflejadas en planos de parcelas resultantes del Presente Plan Parcial. Existen tres tipologías:

Viviendas unifamiliares agrupadas en hilera

Se consideran viviendas agrupadas o en hilera a las viviendas de carácter unifamiliar dispuestas entre medianerías en número superior a 2. La longitud máxima de la agrupación de viviendas será de 125,00 m.

Viviendas Multifamiliares de escasa altura (polifamiliar)

Se consideran incluidas dentro de este tipo de viviendas aquellas que con zonas comunes de acceso, cuentan además con espacios libres privados asignados a las viviendas, pudiendo ser resueltas en dúplex. La longitud máxima por bloque será de 115m.

Viviendas Multifamiliares. Bloques abiertos

Correspondiendo a tipologías de bloques exentos y abiertos de más altura. La máxima longitud admitida por bloque es 100m.

Parla, a 11 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

CAPITULO III

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

A.- ORDENANZA DE LA ZONA 1. CONJUNTOS.

Artículo 19.- Ámbito de aplicación. Tipologías.

- 1.- Es el marcado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial como parcela C (Plano 10A).
2. Su tipología corresponde a la combinación en una misma parcela de varias tipologías. Edificación de vivienda unifamiliar, vivienda polifamiliar y zonas libres de ocio privado según los parámetros definidos en la presente Ordenanza.

Artículo 20.- Condiciones de parcelación.-

- 1.- La parcelación, con asignación específica de los usos, dentro de la parcela, queda definida igualmente en el plano de calificación y Usos adjunto al presente Plan Parcial.
- 2.- Las fincas aquí definidas podrán agruparse, pero no subdividirse.
- 3.- Las parcelas de las viviendas unifamiliares tendrán carácter privativo sobre rasante. El mismo carácter privativo tendrá la zona bajo rasante, correspondiente a la proyección de la ocupación en Planta baja de las mismas.
- 4.- Igualmente se asignarán los espacios libres de edificación en planta baja acotados en plano, con carácter privativo a las viviendas polifamiliares con acceso directo a los mismos.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado del Plan Parcial por el Plano en sesión de

11 MAR 2008

17 MAR 2008

Para, a

EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 21.- Condiciones de Proyecto unitario o estudio de detalle.-

El desarrollo de la parcela C se realizará mediante Proyecto Unitario, salvo que con carácter previo al proyecto se apruebe Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la parcela y desarrolle las condiciones y criterios mínimos comunes volumétricos y estéticos a respetar por los futuros proyectos.

Artículo 22.- Condiciones de uso.-

Las definidas para cada una de las tipologías (unifamiliar, polifamiliar, ocio privado) más adelante.

Artículo 23.- Condiciones de Edificabilidad, volumen y particulares.-

Igualmente definidas para cada una de las tipologías.

Artículo 24.- Plazas de aparcamiento.-

Independientemente de lo previsto en cada tipología, será obligatoria la provisión, en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza adicional por cada dos viviendas. Las plazas adicionales podrán o no ubicarse en el suelo privativo de viviendas. La solución de plazas de aparcamiento, incluida la correspondiente a viviendas unifamiliares en su caso, podrá ser individualizada o comunitaria; y, estar en situación de p. baja, sótano o semisótano.

Artículo 25.- Condiciones particulares de la “Edificación Unifamiliar” en zona 1. “Conjuntos”

25.1.- Ámbito de Aplicación y Tipología

1. Es el marcado en el Plano de Calificación y Usos del Suelo adjunto al presente Convenio, dentro de las parcelas de “Conjunto”.
2. Su tipología corresponde a edificación unifamiliar en hilera según plano de ordenación adjunto al presente Convenio. (parcelas C1.1, C1.2, C1.3, C1.4) dentro de parcela C.

PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia auténtica del original que se encuentra en el archivo de la Subdirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

25.2.- Condiciones de uso

25.2.1. Uso característico: Residencial unifamiliar.

25.2.2. Usos pormenorizados permitidos:

a) Servicio-oficinas: oficinas anexas a vivienda del titular.

b) Artesanía: talleres, artistas, pintores, etc.

Laboratorios fotográficos, de prótesis dentales, relojería y peluquería.

c) Transporte: aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, entendiéndose por este, el individual con acceso independiente que se ubique en el interior de la parcela (planta baja), bien el igualmente individual situado en el interior de la parcela (planta semisótano o sótano) que cuente con accesos y dependencias mancomunadas o incluso el totalmente colectivo y mancomunado.

d) Deportivo privado: Piscinas e instalaciones deportivas individuales en interior de parcelas individuales

25.3.- Alineaciones de la edificación

Son las marcadas en el plano de alineaciones adjunto al presente Plan Parcial.

25.4.- Superficie edificable (construible)

La superficie máxima construible de cada parcela es de 122,60 m² independientemente del tamaño de la misma.

No computan como superficie edificable los primeros 20 m² útiles destinados a garaje o cuartos de instalaciones en planta baja y semisótano.

Para, a

11 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

25.5.- Condiciones de volumen

a) Altura máxima: 2 plantas (Baja + Primera). Se admite bajo cubierta o áticos retranqueados, cuyo volumen pueda insertarse dentro de la envolvente definida por las condiciones del artículo 25.7.1.b de estas Normas (aprovechamiento bajo cubierta) y una superficie máxima del 50% de la superficie construida de la última planta.

b) Posición en parcela: La edificación se podrá desarrollar dentro de los límites del "área de movimiento" definido en el Plano de Ordenación adjunta al presente Convenio.

c) Ocupación máxima en planta: 60%.

d) Retranqueos: Las edificaciones correspondientes a viviendas adosadas, lo harán necesariamente por los linderos medianeros. No permitiéndose ningún tipo de retranqueo respecto a estos, ni en el caso de agrupación de parcelas. Las parcelas de extremo de hilera, deben retranquearse respecto al lindero lateral (no medianero) según define en cada caso el plano de áreas de movimiento adjunto al presente Plan Parcial, un mínimo de 3,00 m.

Respecto de la alineación principal todas las viviendas de la misma hilera mantendrán el mismo retranqueo del plano de fachada en al menos un 50% de su longitud, no pudiendo generar medianerías vistas sobre edificaciones existentes, salvo que aquellas cuenten con los tratamientos de acabados de la fachada principal.

Las medianerías vistas contarán con los tratamientos de acabados de la fachada principal.

25.6.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 170 m².

DILIGENCIA: Para tener constancia que el presente documento es un copia auténtica firmada por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

25.7.- Condiciones particulares

25.7.1.- Condiciones estéticas y de composición

a) Vuelos

No se limitan cuando se proyecten en el interior del área de movimiento de la parcela y respetando 1.00 m máximo de vuelo a contar desde los límites del mismo. Los cuerpos volados cerrados computan como superficie o volumen construido.

b) Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite un aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida de la última planta, con una altura libre mínima de 1,50 m.

El volumen de cubierta quedará limitado por las líneas de pendiente trazadas a 45° desde el borde superior del forjado de última planta en los planos de fachada o sus vuelos mas separados entre sí (fachada delantera y posterior), con el límite adicional de 3,50 m de altura máxima de coronación respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta.

c) Sótanos

Se permiten sótanos y semisótanos de carácter privativo en la proyección de la ocupación de la edificación en planta baja y mancomunados en el resto con las otras parcelas unifamiliares y polifamiliares del "conjunto".

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

d) Cerramiento de parcelas:

- La altura máxima de cerramientos opacos siempre que el plano de fachada no coincida con la alineación exterior, será de dos con cincuenta (2'50) metros para el jardín trasero y de un (1,00) metro para el jardín delantero, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones parcialmente diáfanos, estéticamente admisibles. Se admiten cerramientos opacos en la totalidad de la altura para la incorporación de armarios de acometida.

e) Medianerías

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- En paños paralelos al muro medianero, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a 3 m. del lindero medianero.
- Los muros medianeros que queden al descubierto, se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de tres con cincuenta (3'50) metros.

f) Otras condiciones estéticas

La composición de fachadas y cubiertas es libre.

Se emplearán materiales de buena calidad que garanticen la buena conservación del edificio al igual que la adecuación al uso y tipología de la edificación.

Además del estudio pormenorizado de cada una de las viviendas, se tendrá en cuenta que cada proyecto unitario armonice con el conjunto de la ordenación.

El espacio libre de cada una de las parcelas se ajardinará al menos en un 50 %.

25.8.- Plazas de Aparcamiento

Una plaza de aparcamiento mínimo por vivienda, que podrá estar dentro o no del suelo privativo de la vivienda correspondiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Comité de Dirección de

17 MAR 2009

23 a

EL SECRETARIO GENERAL,

**Artículo 26.- Condiciones particulares de la “Edificación Polifamiliar” en zona 1.
“Conjuntos”**

26.1.- Ámbito de aplicación y Tipología.

26.1.1.- Es el marcado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial como parcela C1.5 (plano 10A)

26.1.2.- Su tipología corresponde a viviendas multifamiliares agrupadas en pequeños núcleos, con zonas libres privadas, exentos o medianeros con núcleos similares.

26.2.- Condiciones de uso

26.2.1.- Uso característico.- Residencial Multifamiliar.

26.2.2.- Usos pormenorizados permitidos:

- a) Servicio-oficinas: oficinas anexas a vivienda del titular.
- b) Artesanía: talleres, artistas, pintores, etc.
Laboratorios fotográficos, de prótesis dentales, relojería y peluquería.
- c) Transporte: aparcamiento anexo a vivienda multifamiliar, entendiéndose por este, el individual que se ubique zonas privativas de parcelas (planta baja, semisótano o sótano) o bien colectivo de carácter mancomunado con el resto de viviendas polifamiliares y/o unifamiliares.
- d) Deportivo privado: Piscinas e instalaciones deportivas individuales en zonas privativas de parcelas.

26.3.- Condiciones de edificabilidad

26.3.1.- Alineaciones de la edificación.

Son las marcadas en el plano de Alineaciones adjunto al presente Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 1 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

26.3.2.- Superficie edificable.

La superficie máxima edificable se corresponde a un coeficiente de edificabilidad de 1,3538 m²/m². Sobre la única parcela del sector afectada por la presente Ordenanza (C1.5) equivale a una superficie de 3.923,00 M² C.

26.3.3.- Condiciones de volumen.

- a) Altura máxima. 3 plantas (Baja + 2). Se admite bajo cubierta solo en relación directa con planta inferior (dúplex) y áticos retranqueados, cuyo volumen puede insertarse dentro de la envolvente definida por las condiciones del artículo 26.4.1.b de estas Normas (aprovechamiento bajo cubierta) y una superficie máxima del 50% de la superficie construida de la última planta.
- b) Posición en parcela.- La edificación se podrá desarrollar dentro de los límites del "área de movimiento" definida en el plano de Ordenación del presente Plan Parcial (plano 10A).
- c) Ocupación máxima en planta, 50%.
- d) Retranqueos. 5 m mínimo en alineaciones a calle. Edificación dentro del área de movimiento definida en plano 10A del presente Plan Parcial.

26.3.4.- Parcela mínima, 350m².

26.4.- Condiciones particulares

26.4.1.- Condiciones estéticas y de composición

a) Vuelos

No se limitan cuando se proyecten en el interior del área de movimiento de la parcela y respetando 1.00 m máximo de vuelo a contar desde los límites del mismo. Los cuerpos volados cerrados computan como superficie o volumen construido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Concejo Municipal de 11 MAR 2008

País, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

b) Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite un aprovechamiento bajo cubierta con una superficie máxima construida del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida de la última planta, con una altura libre mínima de 1,50 m.

El volumen de cubierta quedará limitado por las líneas de pendiente trazadas a 45° desde el borde superior del forjado de última planta en los planos de fachada o sus vuelos mas separados entre sí (fachada delantera y posterior), con el límite adicional de 3,50 m de altura máxima de coronación respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta.

c) Sótanos

Se permiten sótanos y semisótanos.

d) Cerramiento de parcelas:

- La altura máxima de cerramientos opacos, siempre que el plano de fachada no coincida con la alineación exterior, será de dos con cincuenta (2'50) metros para el jardín trasero y de un (1,00) metro para el jardín delantero, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones parcialmente diáfanos, estéticamente admisibles. Se admiten cerramientos opacos en la totalidad de la altura para la incorporación de armarios de acometida.

e) Otras condiciones estéticas

La composición de fachadas y cubiertas es libre.

Se emplearán materiales de buena calidad que garanticen la buena conservación del edificio al igual que la adecuación al uso y tipología de la edificación.

Además del estudio pormenorizado de cada una de las viviendas, se tendrá en cuenta que cada proyecto unitario armonice con el conjunto de la ordenación.

El espacio libre de cada una de las parcelas se ajardinará al menos en un 50 %.

Para, a
26

El espacio libre de cada una de las parcelas se ajardinará al menos en un 50 %.

Para, a
26

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

191 MAR 2009

documentario corresponde al aprobado definitivamente
por el pleno en sesión de

26.4.2.- Plazas de Aparcamiento

Una plaza de aparcamiento mínimo por vivienda que podrá estar dentro o no del suelo, o su proyección bajo rasante, de la parcela.

Artículo 27.- Condiciones particulares de las zonas de “Ocio Privado” en zona 1. “Conjuntos”.

27.1.- Ámbito de aplicación y Tipología.

27.1.1.- Es el marcado en el plano de calificación y Usos del suelo adjunto al presente Plan Parcial como parcela C2.

27.1.2.- Tipología edificación: Espacios libres y/o equipamiento deportivo al aire libre, con las edificaciones complementarias anejas a la actividad y necesarias para su uso.

27.2.- Condiciones de uso.

27.2.1.- Uso característico.- Espacios libres e instalaciones deportivas al aire libre de carácter privado y comunitario.

27.2.2.- Usos pormenorizados permitidos.- Instalaciones anejas necesarias para el desarrollo del uso característico.

27.2.3.- Usos prohibidos.- Todos los demás.

27.3.- Superficie edificable.

La previsión de edificabilidad para los usos pormenorizados permitidos es de 50,00 m² a desarrollar en P. Baja (4,50 m. de altura máxima) y situándose la edificación a un mínimo de 5,00 m de cualquier espacio privativo de la parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

27.4.- Parcelación.

No se permite ningún tipo de parcelación de la parcela original a excepción de la posible necesidad de cesión para instalación de infraestructuras (C.T. o similares).

27.5.- Condiciones particulares.

No computarán a efectos de edificabilidad, las construcciones propias para el desarrollo de deportes al aire libre como piscinas, frontones, etc.

27.6.- Plazas aparcamiento.

Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por cada 500 m² de parcela de ocio que podrá estar dentro o no de los límites, o su proyección bajo rasante de la parcela C2, pero que lo estará en cualquier caso respecto de la parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

11 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

B.- ORDENANZA DE LA ZONA 2. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (BLOQUE ABIERTO)

Artículo 28. Ámbito de aplicación

Es el definido con la documentación gráfica del presente Plan Parcial como parcelas A y B (plano 10A).

Artículo 29. Condiciones de uso

- 1.- Uso característico.- Residencial Multifamiliar.
- 2.- Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo.

Residencial tipo B, Oficinas tipo A, equipamientos, espacios libres y zonas verdes tipo B y C y servicios del automóvil tipo A. Ocio privado según parámetros definidos en la presente Ordenanza.

b) Solo en parcela/edificio exclusivo.

Residencial tipo C que podrá incluir el uso de hostelería tipo A para servicio de los usuarios residenciales, hostelería tipo C y Servicios del automóvil.

c) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico.

Oficinas tipo B, comercial tipos A y B, hostelería tipo A e industrial tipo B.

Artículo 30. Condiciones de edificabilidad

- 1.- Las alineaciones de la edificación son las definidas en el plano de Ordenación del presente Plan Parcial
2. Edificabilidad

Las superficies máximas edificables son las definidas, para cada manzana, en el cuadro de aprovechamientos del presente Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente

EL 1 MAR 2008

País, a

7 MAR 2008

3. Condiciones de volumen

Altura máxima.- Baja + 2 + Ático (permitido Bº Cubierta).

Parcela mínima.- 325 m².

Artículo 31. Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición

- La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 m. Se permitirá la variación de las alineaciones no principales por inclusión de patios.
- Vuelos: Se permiten cuerpos volados y balcones abiertos con un vuelo máximo con respecto a la alineación de 75 cm. El alero de la cubierta no podrá volar mas de 75 cm., estando en todo caso a una altura mínima, al igual que los balcones y cuerpos volados, de 3,5 m. sobre la rasante de la calle.

2. Cubiertas

Podrán ser planas o inclinadas, quedando su volumen limitado por las líneas de pendiente trazadas a 45º desde el borde superior del forjado de última planta en los planos de fachada o sus vuelos mas separados entre sí (fachada delantera y posterior), con el límite adicional de 3,50 m de altura máxima de coronación respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta.

3. Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda y por cada 100 m² construidos de uso no residencial

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

27 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 32.- Condiciones particulares de las zonas de “Ocio Privado” en la Ordenanza 2. Residencial Multifamiliar.

32.1.- Ámbito de aplicación y Tipología.

32.1.1.- Ámbito: Serán los espacios que se destinen para tal uso dentro de las parcelas A y B.

32.1.2.- Tipología edificación: Espacios libres y/o equipamiento deportivo al aire libre, con las edificaciones complementarias anejas a la actividad y necesarias para su uso. Según criterios definidos en P.G.O.U. para las zonas de Ocio Privado.

32.2.- Condiciones de uso.

32.2.1.- Uso característico: Espacios libres e instalaciones deportivas al aire libre de carácter privado y comunitario.

32.2.2.- Usos pormenorizados permitidos: Instalaciones anejas necesarias para el desarrollo del uso característico.

27.1.3.- Usos prohibidos: Todos los demás.

32.3.- Superficie edificable.

La previsión de edificabilidad para los usos pormenorizados permitidos es de 50,00 m² a desarrollar en P. Baja (4,50 m. de altura máxima) y situándose la edificación a un mínimo de 5,00 m de cualquier espacio privativo de la parcela.

32.4.- Parcelación.

No se permite ningún tipo de parcelación de la parcela original a excepción de la posible necesidad de cesión para instalación de infraestructuras (C.T. o similares).

CIUDADANÍA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

32.5.- Condiciones particulares.

No computarán a efectos de edificabilidad, las construcciones propias para el desarrollo de deportes al aire libre como piscinas, frontones, etc.

32.6.- Plazas aparcamiento.

Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por cada 500 m² de parcela de ocio que podrá estar dentro o no de los límites, o su proyección bajo rasante de la parcela C2, pero que lo estará en cualquier caso respecto de la parcela.

ENIGLUNCA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Perla, a

7 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

C.- ORDENANZA DE LA ZONA 3. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 33. Ámbito de aplicación

Es el marcado en el Plano de Calificación y Usos del Suelo del Presente Plan Parcial. (parcelas E y F)

Artículo 34. Condiciones de uso

34.1.- Usos para parcela E.

34.1.1.- Uso característico: Equipamiento.

34.1.2.- Uso característico: Equipamiento (Plaza de Toros con dependencias anejas).

34.2.- Uso para parcelas de Equipamiento existente F.

34.2.1.- Uso característico: Equipamiento.

34.2.2.- Usos pormenorizados permitidos: Compartidos con el uso característico.

- Residencial, Tipo A, únicamente personal de vigilancia.
- Servicios del automóvil, Tipo A.
- Hostelería, Tipo A.
- Comercial, Tipo A.

34.3.- Uso para parcelas de Equipamiento D (D1, D2, D3).

34.3.1.- Uso característico: Equipamiento.

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

34.3.2.- Usos pormenorizados permitidos: Compartidos con el uso característico.

- Residencial, Tipo A, únicamente personal de vigilancia.
- Servicios del automóvil, Tipo A.
- Hostelería, Tipo A.
- Comercial, Tipo A.

Artículo 35.- Alineaciones de la edificación

Los equipamientos tendrán como áreas de movimiento las definidas en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial (Plano 10A).

Artículo 36.- Superficie máxima edificable

- Parcela E – 28.641,57 m² al margen de la edificación de la Plaza de Toros existente
- Parcela F – La permitida en Ordenanza de Equipamiento P.G.O.U. (3 m²/m² de parcela neta) 7.745,48 m². Sin perjuicio a lo establecido en el art. 119 de la Ordenanza de Zona de P.G.O.U.
- Parcela D (D1, D2, D3) – La permitida en Ordenanza de Equipamiento P.G.O.U. (3 m²/m² de parcela neta edificable) 3.737,76 m².

El presente Plan Parcial de Equipamiento P.G.O.U. corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Artículo 37.- Condiciones de volumen

Parla, a 17 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

a) Altura máxima

Parcela E: No se superará una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa (cara inferior del forjado de cubierta) de veinte (20) metros

Parcela F: La permitida en Ordenanza de Equipamiento P.G.O.U.

Parcela D (D1, D2, D3): La permitida en Ordenanza de Equipamiento P.G.O.U.

b) Retranqueos.

Parcela E: Libres

Parcela F: Los permitidos en Ordenanza de Equipamiento P.G.O.U

Parcela D (D1, D2, D3): Los definidos en plano 10A del presente Plan Parcial

c) Ocupación

Parcelas E: Dentro del área de movimiento.

Parcela F. La permitida en Ordenanza de Equipamiento P.G.O.U.

Parcela D (D1, D2, D3): Dentro del área de movimiento definida en plano 10A del presente Plan Parcial

D.- ORDENANZA DE LA ZONA 4. ZONAS VERDES

Artículo 38. Condiciones generales

Son las marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.



**LA MELGAREJA DE PROMOCIONES
Y CONSTRUCCIONES S.L.**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'T' followed by a horizontal line.

D. Jesús Torrejón Martín

En Parla, a 21 de septiembre de 2.007

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' and 'G' followed by a horizontal line.

DILIGENCIA: Para el Acto en el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Plano en sesión de

11 MAR 2008

Parla, a 35

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN DE ETAPAS

MODIFICADO-1

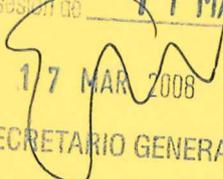
PLAN PARCIAL P.P.-2

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITVA

PARLA - Madrid

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a


17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN DE ETAPAS

INDICE

1. OBJETO 2

2. CONDICIONANTES DE LA PROGRAMACIÓN 2

3. PLAN DE ETAPAS 2

 3.1. Etapas consideradas 2

 3.2. Plazos de ejecución de las obras de urbanización 3

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

7 MAR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer las etapas en el que se desarrollan las obras previstas en el presente Plan Parcial PP-2, definiendo la puesta en servicio del suelo correspondiente a las mismas, así como las obras de infraestructuras a llevar a cabo.

El Plan de Etapas contiene el estudio de desarrollo temporal de las obras de Urbanización, la puesta en servicio de las reservas de suelo de los equipamientos, así como los viales e infraestructuras necesarias para la puesta en servicio de los terrenos objeto de la ordenación.

El presente Plan de Etapas se atiene a las previsiones contenidas en el Plan General.

2. CONDICIONANTES DE LA PROGRAMACIÓN

El desarrollo de las obras previstas en este Plan Parcial, estará condicionado a la eliminación de las afecciones existentes; línea aérea de tendido eléctrico de media tensión. La solución pasará por el soterramiento de la misma en el recorrido sobre el ámbito del Plan. Igualmente se ve condicionado por el Informe de la Dirección General de Carreteras de la C.A.M., aplazando tanto el desdoblamiento de la M-408 como la ejecución de la nueva rotonda de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

3. PLAN DE ETAPAS

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

3.1. Etapas consideradas

La realización de las obras de urbanización se llevarán por tanto a cabo en dos etapas. La práctica totalidad de las mismas, se ejecutarán en una primera fase, a excepción del desdoblamiento de la M-408, así como la ejecución de la glorieta prevista en la salida a ésta de la C/ Pablo Picasso. La primera etapa, llevará pareja las obras de supresión o modificación de las afecciones de las infraestructuras existentes antes citadas, así como las obras de conexiones del Plan Parcial siguientes:

- A red de saneamiento
- A red de abastecimiento de agua
- A red de energía eléctrica
- A red de telefonía
- A red de alumbrado público.
- A red de gas natural

Se realizarán las cesiones previstas de la totalidad del suelo de Equipamientos y de los Viales incluidos dentro de los límites de la Actuación.

3.2. Plazos de ejecución de las obras de urbanización

Los proyectos de Compensación y Urbanización del Sector complementarán al presente Plan Parcial, en función de las previsiones legales.

Las obras de urbanización de la 1ª fase se finalizarán dentro de los 24 meses siguientes, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se solicitará la recepción provisional de las obras de urbanización de la 1ª fase antes de 24 meses de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La 2ª fase de Urbanización queda condicionada en sus plazos de ejecución al desarrollo de los condicionantes planteados por la Dirección General de Carreteras



En Parla, a 21 de septiembre de 2.007

**LA MELGAREJA DE PROMOCIONES
Y CONSTRUCCIONES S.L.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

D. Jesús Torrejón Martín
EL SECRETARIO GENERAL,

EL ARQUITECTO

D. Miguel A. Oliete García

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de ~~11 MAR 2008~~

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

MODIFICADO-1

PLAN PARCIAL P.P.-2

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITVA

PARLA - Madrid

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. ETAPAS PREVISTAS	2
3. ESTIMACIÓN DE COSTES	2
3.1. Análisis de costes de urbanización del Sistema General. (variantes y accesos)	2
3.2. Análisis de costes de la urbanización general	3
3.3. Resumen de costes e inversiones	6
4. CRONOGRAMA DE INVERSIONES Y FINANCIACIÓN	6

DILIGENCIA: El presente documento corresponde a la diligencia presentada por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

1. OBJETO

El presente documento contiene el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial P.P.-2 definido en PGOU de Parla.

El estudio tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización, así como analizar la viabilidad económico-financiero de su desarrollo.

2. ETAPAS PREVISTAS

La primera etapa prevista se corresponde a la práctica totalidad de la Urbanización, a excepción del desdoblamiento de la M-408 y la nueva glorieta de acceso.

3. ESTIMACIÓN DE COSTES

Las estimaciones que se presentan a continuación suponen una aproximación a la inversión y al coste de la Ejecución Material que implica el desarrollo del Plan Parcial en su primera etapa.

3.1. Análisis de costes de urbanización del Sistema General.

(Variante y accesos)

Si bien la variante de la carretera y el acceso desde la misma al casco se encuentran ejecutados en la actualidad, se incluye sin embargo en la estimación posterior, el coste de reajuste y regeneración de la zona de acceso (Camino de la Cantueña) así como la creación de la rotonda del segundo acceso (C/ Pablo Picasso). No incluye evidentemente la presente estimación, el coste de ejecución del desdoblamiento de la carretera. Suelo obtenido en el contexto de otros ámbitos como se comentó anteriormente, y que será ejecutado por el Ayuntamiento una vez se efectue la cesión por parte de la C.A.M.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL TERRITORIO GENERAL,

3.2. Análisis de costes de la urbanización general

El siguiente análisis se realiza considerando que parte del viario incluido dentro del ámbito se encuentra ejecutado recientemente (C/ Julio Romero de Torres y C/ Salamanca hasta acceso carretera). Así el tratamiento previsto sobre el mismo consiste en la actualización y regeneración de aquellos aspectos que lo necesiten así como su integración con la nueva urbanización a realizar.

La presente estimación de costes incluye, no solo la Ejecución de la Urbanización propiamente dicha, si no también, las obras necesarias descritas en el capítulo 4, de conexión a las redes generales de infraestructuras existentes. La edificación prevista no hace necesario el refuerzo de ninguna de las redes generales actuales, que se consideran suficientemente dimensionadas para servir al Sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Para, a

11 MAR 2008

RESUMEN DE CAPITULOS EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN

CUADRO GENERAL DE COSTES DE URBANIZACIÓN

PARTIDA	PRECIO ()	MEDICION	IMPORTE	TOTAL ()
URBANIZACIÓN INTERIOR:				
ELIMINACIÓN DE OBSTACULOS				
DEMOLICIÓN PAVIMENTOS Y OBSTÁCULOS (m3)	30,00	1.260	37.800,00	
DESMONTAJE LÍNEAS AÉREAS. (ml)	11,57	250	2.892,50	
DESBROCE Y LIMPIEZA (m2)	0,50	42.716	21.358,00	
TOTAL				62.050,50
MOVIMIENTO DE TIERRAS				
DESMONTE Y TRANSPORTE. (m3)	6,58	13.020	85.671,60	
TERRAPLEN. (m3)	5,66	20.360	115.237,60	
REFINO Y COMP. (m2)	0,51	18.138	9.250,38	
TOTAL				210.159,58
PAVIMENTACION/SEÑALIZACIÓN				
SUB-BASE (m3)	16,80	3.294	55.339,20	
BASE DE HORMIGÓN (m3)	69,75	4.260	297.135,00	
PAVIMENTO DE ADOQUÍN (m2)	28,50	2.250	64.125,00	
AGLOMERADO (m2)	12,05	23.920	288.236,00	
PAVIM. ACERAS (m2)	25,29	4.535	114.690,15	
BORDILLO (ml)	13,85	6.530	90.440,50	
SEÑALIZACIÓN	12.500,00	1	12.500,00	
TOTAL				922.465,85
JARDINERIA Y AMUEBLAMIENTO				
PARQUE (m2)	13,25	25.516	338.087,00	
ARBOLADO DE ALINEACIÓN (ud)	56,20	165	9.273,00	
MOBILIARIO URBANO	45.000,00	1	45.000,00	
TOTAL				392.360,00
SANEAMIENTO Y DRENAJE				
EXC. Y RELLENO (m3)	7,27	4.820	35.041,40	
POZO (Ud.)	872,67	40	34.906,80	
TUBERIA ø 800 (ml)	89,25	20	1.785,00	
TUBERIA ø 600 (ml)	47,45	110	5.219,50	
TUBERIA ø 500 (ml)	34,85	490	17.076,50	
TUBERIA ø 400 (ml)	25,45	270	6.871,50	
TUBERIA ø 300 (ml)	18,20	450	8.190,00	
SUMIDERO (Ud.)	294,20	50	14.710,00	
ENTRONQUE (Ud.)	1.652,78	4	6.611,12	
TOTAL				130.411,82
DISTRIBUCIÓN DE AGUA				
EXCAV. Y RELLENO (m3)	7,27	1.526	11.094,02	
TUBERIA ø 150 (ml)	43,30	660	28.578,00	
TUBERIA ø 200 (ml)	57,85	400	23.140,00	
VALVULA (Ud.)	928,86	9	8.359,74	
HIDRANTES (Ud.)	1.841,20	6	11.047,20	
TOTAL				82.218,96
ENERGIA ELECTRICA				
CENTRO TRANSFORMACION (Ud.)	56.359,90	4	225.439,60	
LÍNEA SUBTERRÁNEA M.T. (ml)	71,10	1.150	81.765,00	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Part 33,37 1.720 57.396,40
545,42 9 4.908,78
EL SECRETARIO GENERAL, 369.509,78

LÍNEA SUBTERRÁNEA B.T. (ml)
PREACOMETIDA (ud)
TOTAL

ALUMBRADO

EXCAV, Y RELLENO (m3)	7,27	468	3.402,36	
LÍNEA ENTUBADA (ml)	14,90	1.950	29.055,00	
LUMINARIA S/BACULO 10 m. (Ud.)	1.355,28	50	67.764,00	
LUMINARIA S/COLUMNA 6 m. (Ud.)	1.156,95	48	55.533,60	
CENTRO DE MANDO (Ud.)	3.074,20	2	6.148,40	
TOTAL				161.903,36

CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

4 TUBOS 110 mm. (ml)	30,41	720	21.895,20	
2 TUBOS 63 mm. (ml)	19,40	225	4.365,00	
ARQUETA D.	1.008,20	11	11.090,20	
ARQUETA M.	110,10	18	1.981,80	
TOTAL				39.332,20

GAS CANALIZADO

EXCAV, Y RELLENO (m3)	7,27	2.040	14.830,80	
TUBERÍA PE D=110 mm	30,75	180	5.535,00	
TUBERÍA PE D=90 mm	24,80	325	8.060,00	
TUBERÍA PE D=63 mm	17,20	515	8.858,00	
VÁLVULA Y ARQUETA	1.090,85	2	2.181,70	
TOTAL				39.465,50

TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR	2.409.877,55
------------------------------------	---------------------

ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS:

ADECUACIÓN DE ENLACES VIARIOS (m2)	74,40	3.500	260.400,00
BARRERA ACÚSTICA MARGEN DCHA. M-408 (ml)	294,20	450	132.390,00

TOTAL ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	392.790,00
--	-------------------

TOTAL GENERAL URBANIZACIÓN	2.802.667,55
-----------------------------------	---------------------

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA

La anterior cifra **2.802.667,55** se considera presupuesto de ejecución por contrata, incluyendo un 13% de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y un 16% de IVA.

3.3. Resumen de costes e inversiones

- Ejecución por contrata Urbanización.....	2.802.667,55 Euros
- Proyectos y direcciones facultativas.....	100.000,00 Euros
- Licencias, tasas y gastos.....	120.000,00 Euros

TOTAL**3.022.667,55 Euros**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

4. CRONOGRAMA DE INVERSIONES Y FINANCIACION

Parla, a

17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL

En el Plan de Etapas se ha considerado exclusivamente la primera etapa del sector, al depender, la ejecución de la segunda de la cesión, por parte de la C.A.M. de los terrenos M-408.

Previo al inicio de los trabajos de Urbanización, debe tramitarse la aprobación del proyecto correspondiente, así como la aprobación del proyecto de Compensación y Reparcelación. Así pues la urbanización del primer sector o fase, se realizará en el año 2.008.

La inversión en urbanización se repartirá entre los propietarios en función de los porcentajes de participación en las cargas que defina el Proyecto de Compensación a realizar.

La inversión correspondiente al sector público, en su calidad de propietario de suelo patrimonial, se financia con cargo a los presupuestos del Ayuntamiento.

La inversión correspondiente al sector privado se financiará con recursos propios así como mediante la concesión de préstamos de Entidades Crediticias.



**LA MELGAREJA DE PROMOCIONES
Y CONSTRUCCIONES S.L.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Torrejón", written over a horizontal line.

D. Jesús Torrejón Martín

En Parla, a 21 de septiembre de 2.007

EL ARQUITECTO

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

D. Miguel A. Oliete García

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 11 MAR 2008

Parla, a 17 MAR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,