

**INTRODUCCION A LA
MODIFICACION CORREGIDA
DEL PLAN PARCIAL
PP3 "Norte". PARLA (M)
Abril 2006**

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE, Por la Junta de Gobierno Local de fecha:

PARLA a

22 MAY 2006

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

24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL.

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PP3 "Norte". PARLA (Madrid) EDICION ABRIL 2006

(La presente edición corrige la de Mayo de 2005)

La presente Modificación del Plan Parcial es un documento de ajuste del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Parla el 25 de Julio de 2003 por distintas consideraciones del desarrollo de la gestión urbanística en el seno del desarrollo del sistema de compensación de dicho ámbito.

Tal modificación es una corrección de la calificación de una pequeña zona de los suelos proyectados afectando al ajuste definitivo del documento como a algunos datos de las ordenanzas residenciales aprobadas, motivada de forma directa por matices de carácter reparcelatorio. Además se han incorporado el conjunto de matices y ajustes a la estructura viaria de Parla, modificando el viario peatonal de conexión con la M408 para solucionar de forma especial la articulación del Barrio de Laguna Park con la salida norte de Parla y su entronque con la circunvalación nordeste municipal, esto es, la M408.

La propiedad promotora es la JUNTA DE COMPENSACION DEL PP3 "Norte" DE PARLA que se ha convertido en la depositaria de la gestión desarrollada en su momento por el promotor original -EUROGESTIÓN 2001, S.A.- y por el promotor continuador -RIMA GESTIÓN, S.L.-

Las modificaciones se exponen de forma lineal siguiendo la estructura del documento original y adjuntando únicamente las páginas que se modifican de los documentos originales.

A su vez, se aportan los planos **P3-1, P3-2 y P3-3 modificados** en los que se reflejan gráficamente las correcciones realizadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

1. JUSTIFICACIÓN A LA MODIFICACIÓN

Dadas las necesidades de la propiedad de LADAL, S.A.- Azulejos Guío-, uno de los propietarios incluidos en el ámbito, acerca de la concentración de su adjudicación en el uso Industrial, ya que dicha propiedad quiere seguir manteniendo el uso que actualmente tiene, y teniendo en cuenta que la actuación que nos ocupa sólo actúa sobre 826 m² de la totalidad del suelo de LADAL S.A., que asciende a 3.775 m², se llega a un acuerdo entre las propiedades adheridas a la Junta y el Ayuntamiento de Parla para con LADAL S.A., fomentando un reparto que haga mejorar las condiciones urbanas del actual emplazamiento de LADAL y, a la vez, minimizar el impacto de su reurbanización y acogida al proceso urbanístico de la compensación del PP3.

Esa es la razón fundamental de tramitar una modificación de Plan Parcial para alterar la ubicación de la parcela INF de Infraestructuras públicas del Ayuntamiento junto a Laguna Park y permutarlo por la misma superficie en la calificación industrial sur lindera con los Azulejos Guío -LADAL S.A.-, de esta forma, se logra la concentración de la parcelación de LADAL S.A. e incluso la dotación de una salida adicional por el vial curvo de Laguna Park.

Al mismo tiempo se modifica la directriz del vial peatonal que entronca con la continuación de la Calle Real -M408- para deshojes de sucesivas alteraciones y pruebas de vialidad convertirlo en un vial efectivo de tránsito viario y así producir un contacto adicional y novedoso en la estructura viaria de Parla en este entorno Norte de la ciudad en el que se adolece de una evidente falta de permeabilidad del tejido urbano con las principales vías colectoras del tráfico urbano y periurbano.

Tales circunstancias se documentan en esta Modificación del Plan Parcial -obviamente de carácter pormenorizado y no estructurante- de carácter eminentemente menor ya que no afectan ni al aprovechamiento y levemente al reordenamiento de los usos, y que se ha motivado precisamente por un ajuste de la ordenación, dadas unas condiciones ulteriores de desarrollo de la propia gestión.

De forma anexa con la presente introducción se adjunta los siguientes documentos anexos que pretenden documentar determinados extremos que se han considerado decisivos para la mejor comprensión de las respuestas al Informe Municipal:

DOCUMENTO 1 ANEXO A INTRODUCCION

Trazado viario del Proyecto de Propuesta de Accesos en el entorno de la M408.

DOCUMENTO 2 ANEXO A INTRODUCCION

Documentación de Convenio de Monetización con la Dirección General de Suelo acerca de la cesión de redes Supramunicipales.

DOCUMENTO 3 ANEXO A INTRODUCCION

Ejemplos de aplicaciones prácticas de la ordenanza de edificación en los casos extremos de parcelaciones triangulares.

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

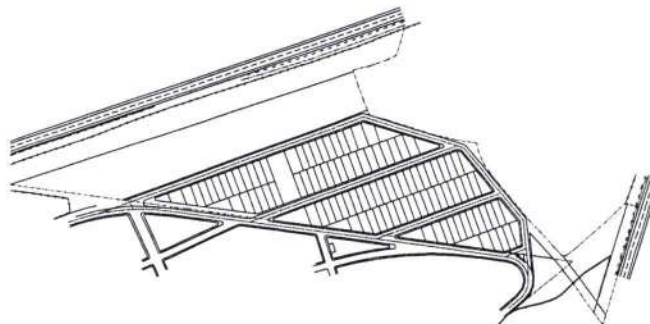
INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

ordenanza de edificación en los casos extremos de parcelaciones triangulares. Este documento corresponde al aprobado definitivamente por el pleno en sesión de 24 OCT 2006

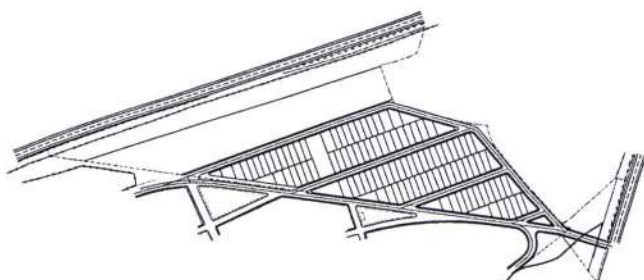
Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

COMPARATIVAS GRÁFICAS DE LA MODIFICACIÓN

Ordenación según PP

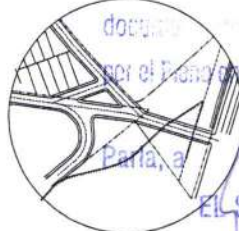
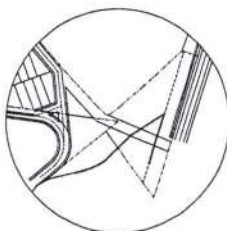
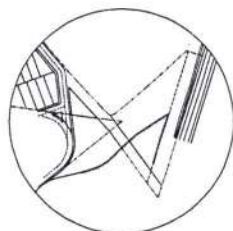


Ordenación según PP modificado.



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento responde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006



Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

2. RELACIÓN DE MODIFICACIONES REALIZADAS

DOCUMENTO 1. MEMORIA

- **Pag. 46**

Ajuste de las superficies de usos del suelo.

- **Pag. 48**

Ajustes de las asignaciones de reservas de suelo en cumplimiento del Art. 36.5 LSCM 9/2001.

- **Pag. 59**

Nuevo cuadro de zonificación por el ajuste de la ordenación.

- **Pag. 62**

Nuevo cuadro de cumplimiento de determinaciones pormenorizadas de la LSCM 9/2001.

DOCUMENTO ANEXO 1 A LA MEMORIA

- **Pag. 1 y 2**

Cuadro de Características y Cuadro de Intensidades de Usos y Parcelación. Se adjuntan nuevos cuadros de características así como de usos y parcelación, fijándose todas y cada una de las intensidades y determinaciones.

DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

- **Pag. 15**

Modificación Ordenanza Zona Residencial Unifamiliar Libre (Fondos y retranqueos).

- **Pag. 17**

Modificación Ordenanza Zona Residencial Unifamiliar Protegida (Fondos y retranqueos).

DOCUMENTO 2. INFORMACIÓN GRÁFICA

- **Plano 3-1 Modificado**

Zonificación-Etapas

- **Plano 3-2 Modificado**

Zonificación-Parcelación I

- **Plano 3-3 Modificado**

Zonificación-Parcelación II

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

INICIALMENTE. Por la Junta de

Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006

PARLA a 22 MAY 2006

En Madrid, Abril de 2006

EL PROMOTOR

Junta de Compensación
PP3 "Norte" de Parla (M)

EL ARQUITECTO

Ramón Navarro Conde

Parla, a

25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

24 OCT 2006

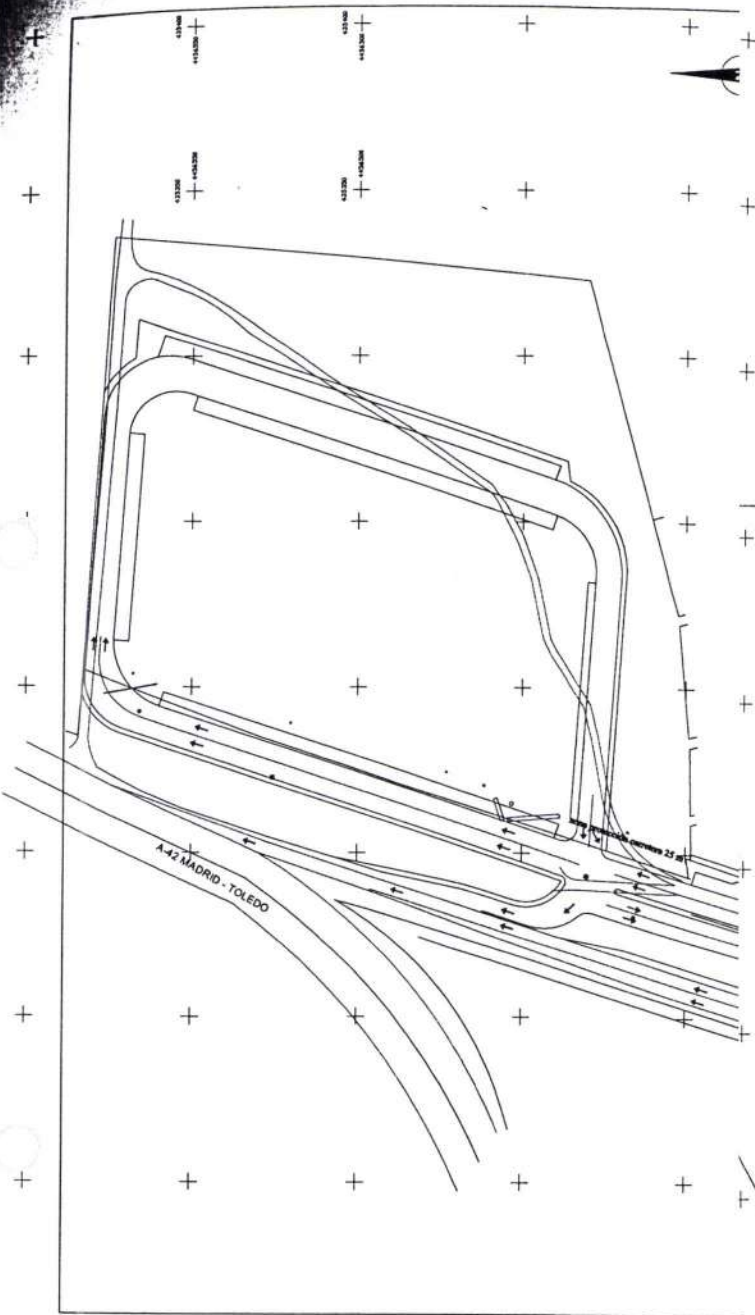
DOCUMENTO 1 ANEXO A INTRODUCCION

Trazado viario del Proyecto de Propuesta de Accesos en el entorno de la M408.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006
PARLA a 2 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,



+DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de: 24 OCT 2006

+Parla, a +25 OCT 2006
 EL SECRETARIO GENERAL,



ESCALA: 1:1000 N 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100	
PROYECTO: MODIFICACION DE ACCESOS A LOS POLIGONOS DEL NORTE DE PARLA EN LA CARRETERA M-408 TRAMO A-42 - ROTONDA DE LA LAGUNA	
AYUNTAMIENTO DE PARLA	FOLIO N.º 02.01 TOTAL JULIO 2005
PLAN: PROPUESTA DE ACCESOS ANTEPROYECTO	
CRITERIO: Límites con otros urbanismos: Límites definidos por UTM: Intersección de otros proyectos:	

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006
 PARLA a 22 MAY 2006

DOCUMENTO 2 ANEXO A INTRODUCCION

Documentación de Convenio de Monetización con la Dirección General de Suelo acerca de la cesión de redes Supramunicipales.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006
PARLA a 28 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,



Dirección General de Suelo
Servicio de Valoraciones y Patrimonio
c/ Maudes 51, 5º - 28003-Madrid

En relación con su escrito solicitando la elaboración de un Convenio de Monetización de las cesiones supramunicipales de suelo previstas en el Plan Parcial del Sector P.P.3 "Norte" de Parla, pongo en su conocimiento, lo siguiente:

1. Que con carácter previo a la emisión del informe de valoración por este Centro Directivo, se solicitó informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, sobre adecuación u planeamiento de la monetización propuesta.
2. Que la citada Dirección General, ha emitido el informe, cuya fotocopia se adjunta informando que una modificación del citado Plan Parcial se encuentra en fase de tramitación.

En base a lo que antecede y con el fin de continuar con la tramitación del citado Convenio se le requiere para que en el plazo de 10 días remita a esta Dirección Certificado del Ayuntamiento de Parla donde se acredite que el citado Plan Parcial no ha sido ni está siendo modificado, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que de Orden de la Ilma. Sra. Directora General de Suelo, pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Madrid, 03 de Abril de 2006
EL JEFE DEL SERVICIO DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo. (P.O.): Fernando Zeledón Martínez

D. Miguel Ángel Madrid Romero
Presidente Junta de Compensación P.P.3 "Norte"
C/Alcocer, 47-2º D
28021 MADRID

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Dirección General de Suelo

INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LA MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES PARA REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES EN EL SECTOR SPP-3 NORTE DEL MUNICIPIO DE PARLA (MADRID)

Criterios de Valoración

De acuerdo con el artículo 91.3 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, debe cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso para el sistema de redes públicas supramunicipales. Por ello se parte del 100 % de la edificabilidad contemplada para el sector (100 % del aprovechamiento lucrativo) sin descontar el 10% del aprovechamiento de cesión lucrativa obligatoria al Ayuntamiento.

El artículo 95 de la Ley del Suelo establece la obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad, de ejecución de costear o en su caso ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios que sean objeto de cesión obligatoria, debiendo estar las obras ejecutadas de acuerdo con las determinaciones contempladas en el artículo 97 de la Ley del Suelo y es por ello por lo que las cesiones supramunicipales se han de ceder ya urbanizadas.

La Ley del Suelo establece un límite mínimo para los terrenos de cesión supramunicipal que deben destinarse a viviendas públicas o de integración (1/3) pero no un límite máximo, por lo que se considera a efectos de valoración el criterio objetivo de que todos los terrenos podrían estar afectados a viviendas públicas y en consecuencia asignar el aprovechamiento del sector al suelo bruto de cesión para redes supramunicipales

Los terrenos dotacionales que tengan necesidad de monetizarse al ser imposible su cesión gratuita en el sector tienen un aprovechamiento urbanístico real al tener una edificabilidad determinada en la ordenanza de zona, por lo que la valoración de estos terrenos ha de asimilarse al valor de reposición, es decir, al valor de los terrenos urbanizables urbanizados o ya urbanos que la administración tendría que adquirir en otro sector para el cumplimiento de los mismos fines previstos en el artículo 36 de la Ley del suelo.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA 22 MAY 2006

Para, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Dirección General de Suelo

Procedimiento de Valoración

La valoración que se ha realizado para las cesiones de las redes públicas supramunicipales que se deben realizar en Sector SPP-3 Norte del municipio de Parla de acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid ha partido de los siguientes criterios:

1. Las cesiones supramunicipales se consideran cesiones de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 91.1 y 91.4 por analogía con las redes públicas locales y generales.
2. Las cesiones de superficie se producen sobre el 100% del aprovechamiento del sector, sin descontar el 10% de cesión municipal pues la Ley se refiere a los 20 m² por 100 m² edificables de cualquier uso.
3. En cuanto que la Ley establece que "al menos la tercera parte" estará destinado a viviendas públicas o de integración, la cesión para viviendas públicas puede alcanzar el 100 % de la cesión supramunicipal por lo que resulta adecuado y razonable partir de un criterio de valoración que considere las viviendas VIS para la totalidad de las cesiones que se deban valorar.
4. Consideramos que el suelo finalista urbanizado está destinado a viviendas públicas o de integración social, equiparándolo en consecuencia al suelo para viviendas de protección de régimen especial cuyo módulo tiene un valor de acuerdo con la zona 3C del municipio de Parla de 911,17 €/m²u, es decir 728,94 €/m²c.
5. Tomamos el coeficiente de aprovechamiento del sector para el uso característico Residencial Unifamiliar Libre de 0,348215 m²cRU1/m²s sobre la superficie de suelo del sector 56.462,26 m²s con lo que obtenemos la superficie edificable máxima de 19.661 m²cRU1 del uso característico y aplicando el ratio de cesión de suelo para redes supramunicipales de 0,20 m²s/m²c sobre la superficie total edificable para todos los usos (19.206 m²c) obtenemos la superficie bruta de cesión a monetizar de 19.206 m²s y como no se justifica ninguna cesión previa ha de monetizarse en su totalidad. Asignando el aprovechamiento del sector para el uso característico de 0,348215 m²cRU1/m²s sobre la superficie de cesión de 19.206 m²s, obtenemos la cuantificación de superficie edificable del uso característico de 1.337,56 m²cRU1.
6. Aplicamos un coeficiente de homogeneización del 2,5105 m²cVIS/m²cRU1 que relaciona el valor de mercado del uso característico Residencial Libre Unifamiliar (RU1) de 1.830 €/m²cRU1 obtenido mediante estudio de mercado en la zona y el de viviendas de integración social de 911,17 €/m²cVIS establecido por el módulo publicado de la zona B en la Orden 2863/2004 de 8 de noviembre de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con lo que obtenemos la superficie edificable homogeneizada para viviendas de integración de 3.357,96 m²cVIS.
7. Para conseguir el valor de repercusión del suelo urbanizado de viviendas de integración social a aplicar sobre la superficie edificable de VIS obtenida anteriormente,

Parla, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Dirección General de Suelo

consideramos el módulo de viviendas VIS o de Régimen Especial en la zona de Madrid, y por tratarse de una promoción de menos de quinientas viviendas en el sector (Orden 1577/2005 de 16 de mayo de 2005 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establece el coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las Viviendas con Protección Pública) el valor de repercusión del suelo urbanizado puede alcanzar el 15% del módulo de viviendas para Régimen Especial (728,94 €/m²cVIS), es decir 109,34 €/m²cVIS. Este valor unitario se multiplica por la superficie edificable homogeneizada de viviendas de integración social señalada en el punto anterior y obtenemos el valor total de monetización de 367.161 €.

8. El valor total en euros del punto anterior se divide por la superficie de suelo neto de cesión a monetizar de 3.841,20 m²s y obtenemos el valor unitario por metro cuadrado de superficie de cesión supramunicipal de 95,58 €/m²s.
9. Como alternativa se facilitan también superficies edificables homogeneizadas para Viviendas con Protección Pública en Venta en otras zonas de la Comunidad de Madrid siguiendo el mismo criterio de homogeneización relacionando el módulo de cada zona con el de la Viviendas de Integración Social (VIS).

Conclusiones

Por todo ello según el informe previo y el cuadro adjunto el valor total de la monetización de las cesiones de las redes públicas supramunicipales que se deben realizar en Sector SPP-3 Norte del municipio de Parla se estima en:

**UTRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y UN
EUROS..... (367.161 €)**

Diligencia: Para hacer constar que el presente

documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Junta de

Gobierno Local de fecha **19 MAY 2006**

PARLA a **22 MAY 2006**

Madrid, 26 de octubre de 2005

El Jefe de la Sección de Valoraciones

Fdo. Fernando Zeledón Martínez

Fdo.: Fernando Zeledón Martínez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado definitivamente

por el pleno en sesión de **24 OCT 2006**

Parla, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO

ESTUDIO ECONOMICO : CESIÓN SUELO REDES SUPRAMUNICIPALES:SECTOR SPP-3 NORTE:(PARLA)				2005
Condiciones urbanísticas :		VmRU1	1.830,00 €/m2cRU1	
Clase de suelo	urbanizable	uso característico	Residencial Unifamiliar Libre	
Grado de desarrollo	sectorizado urbanizado	sup. edific. característica	19.661,00 m2cRU1	
Superficie del sector	58.462,26 m2s	sup. suelo de cesión	3.841,20 m2s	
edificabilidad/aprovechamiento	0,348215 m2cRU1/m2s	sup. cesión materializada	0,00 m2s	
coef. homogeneización	2,5105 m2cVIS/m2cRU1	diferencia a monetarizar	3.841,20 m2s	
sup. edific. caract. a monetarizar	1.337,56 m2cRU1	sup. edific. VIS	3.357,96 m2cVIS	
Condiciones económicas :				
PRECIOS DE VENTA DE ZONA		B	PARLA	
Módulo VIS / Régimen Especial	911,17 €/m2u		728,94 €/m2cVIS	
Suelo urbanizado protegido	15,00%		109,34 €/m2cVIS	
Coste monetización				
VALOR DEL SUELO Vrsm		95,58 €/m2s	367.181 €	
EQUIVALENCIA USOS VPP EN VENTA				
coef. homogéneo Zona A	0,4945 m2cVPPv/m2cVIS	sup. edific. VPP en Venta equiv. de zona:	1.660,53 m2cVPPv	
coef. homogéneo Zona B	0,5769 m2cVPPv/m2cVIS	sup. edific. VPP en Venta equiv. de zona:	1.937,29 m2cVPPv	
coef. homogéneo Zona C	0,6294 m2cVPPv/m2cVIS	sup. edific. VPP en Venta equiv. de zona:	2.113,40 m2cVPPv	
coef. homogéneo Zona D	0,6923 m2cVPPv/m2cVIS	sup. edific. VPP en Venta equiv. de zona:	2.324,74 m2cVPPv	

Madrid, 26 de octubre de 2005

El Jefe de la Sección de Valoraciones

Fdo.: Fernando Zeledón Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha **19 MAY 2006** PARLA a **22 MAY 2006**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **12 4 OCT 2006**

Parla, a **25 OCT 2006**

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO 3 ANEXO A INTRODUCCION

Ejemplos de aplicaciones prácticas de la ordenanza de edificación en los casos extremos de parcelaciones triangulares.

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

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha

19 MAY 2006

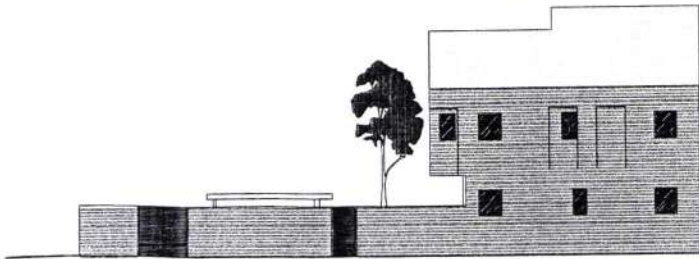
PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

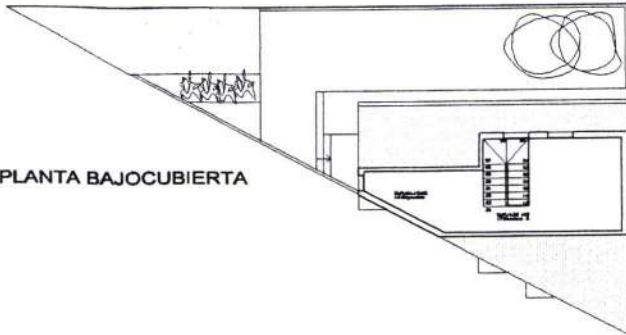
Parla, a 25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

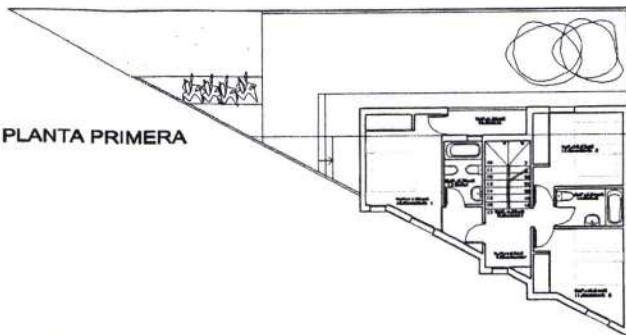
ALZADO ANTERIOR



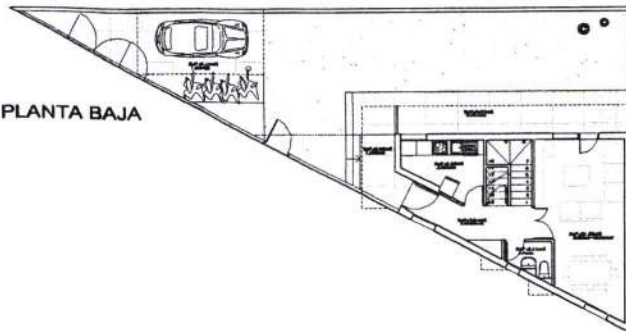
PLANTA BAJOCUBIERTA



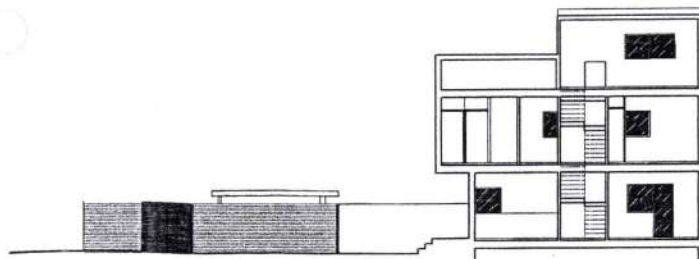
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



SECC. LONGITUDINAL



VIV. TIPO 7

DESGLOSE DE SUP. UTILES
TIPO RL

1. GARAJE	6.11 m2
2. VESTIBULO	7.04 m2
3. COCINA	6.02 m2
4. ASEO	2.11 m2
5. SALON-COMEDOR	21.65 m2
6. PORCHE	5.02 m2
7. ACCESO	2.82 m2
8. ESCALERA 1	4.82 m2
9. DISTRIBUIDOR	4.53 m2
10. DORMITORIO 1	14.82 m2
11. DORMITORIO 2	10.94 m2
12. DORMITORIO 3	10.53 m2
13. BAÑO 1	3.78 m2
14. BAÑO 2	3.94 m2
15. TERRAZA	1.55 m2
16. ESCALERA 2	4.88 m2
17. DISPONIBLE	24.19 m2
TOTAL	135.89 m2

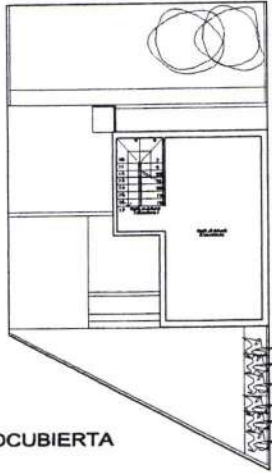
DESGLOSE DE SUP. CONST.
TIPO RL

GARAJE (sup 1/2)	6.11 m2	
P. BAJA	46.88 m2	51.48 - 4.79 = 46.69 m2
P. PRIMERA	66.89 m2	66.89 m2
P. BAJO CUBIERTA	34.52 m2	66.89 m2
TOTAL SUPERFICIE	154.17 m2	113.54 m2

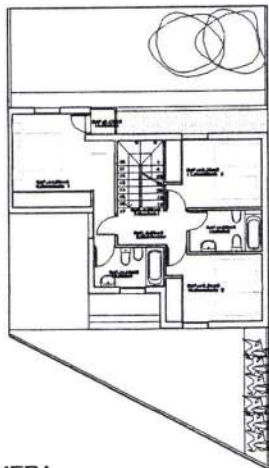
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha **19 MAY 2006** PARLA a **22 MAY 2006**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **24 OCT 2006**

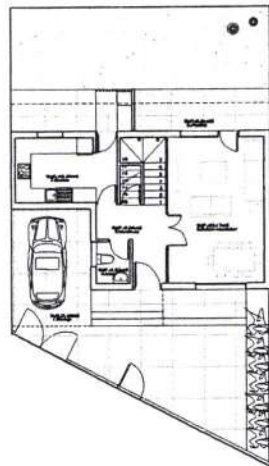
Parla, a **25 OCT 2006**
EL SECRETARIO GENERAL,



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

VIV. TIPO 6

DESGLOSE DE SUP. UTILES
TIPO RL

1. GARAJE	7,48 m ²
2. VESTIBULO	6,02 m ²
3. COCINA	10,38 m ²
4. ASEO	2,23 m ²
5. SALON-COMEDOR	22,17 m ²
6. PORCHE	6,41 m ²
7. ESCALERA 1	4,82 m ²
8. DISTRIBUIDOR	3,98 m ²
9. DORMITORIO 1	14,98 m ²
10. DORMITORIO 2	10,31 m ²
11. DORMITORIO 3	10,30 m ²
12. BAÑO 1	4,19 m ²
13. BAÑO 2	4,80 m ²
14. TERRAZA	0,47 m ²
15. ESCALERA 2	4,82 m ²
16. DISPONIBLE	24,19 m ²
TOTAL	135,89 m ²

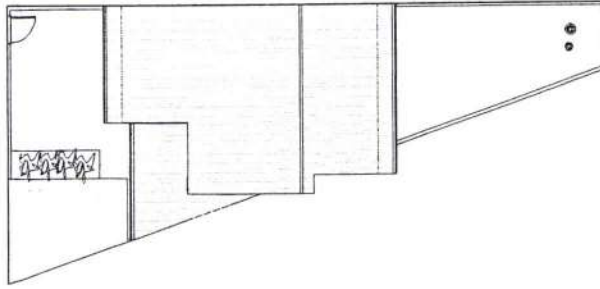
DESGLOSE DE SUP. CONST.
TIPO RL

GARAJE (sup1/2)	7,48 m ²	
P. BAJA	49,82 m ²	54,84 + 4,82 = 49,82 m ²
P. PRIMERA	64,50 m ²	64,50 m ²
P. BAJA CUBIERTA	34,52 m ²	
TOTAL SUPERFICIE	156,17 m ²	114,32 m ²

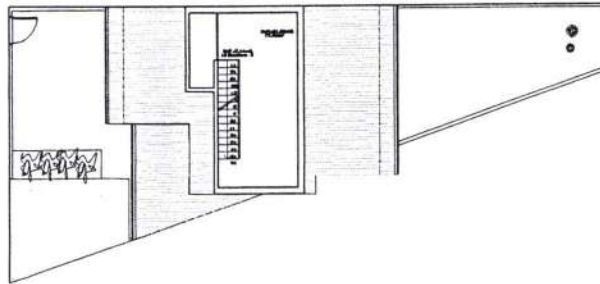
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha **17 9 MAY 2006** PARLA a **22 MAY 2006**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **24 OCT 2006**

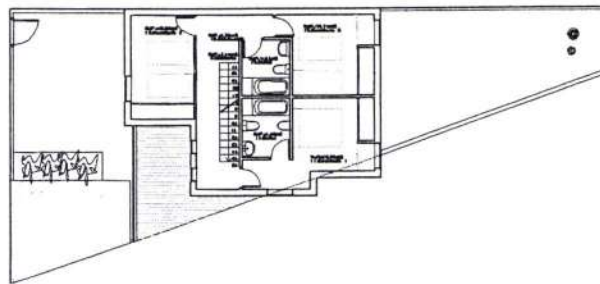
Parla, a **25 OCT 2006**
EL SECRETARIO GENERAL,



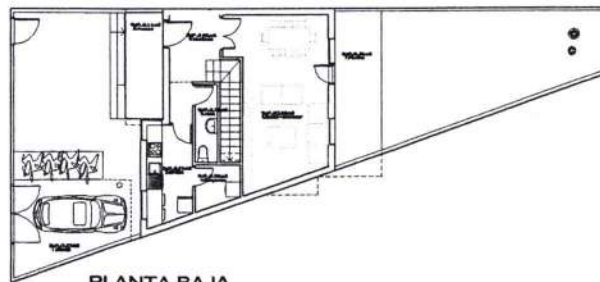
PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

VIV. TIPO 5

DESGLOSE DE SUP. UTILES

TIPO RL	
1. GARAJE	7.27 m2
2. VESTIBULO	6.02 m2
3. COCINA	6.91 m2
4. DESPENSA	2.88 m2
5. BARRIO	2.78 m2
6. SALON-COMEDOR	23.69 m2
7. PORCHE	5.33 m2
8. ACCESO	3.14 m2
9. ESCALERA 1	3.14 m2
10. DISTRIBUIDOR	9.78 m2
11. DORMITORIO 1	12.08 m2
12. DORMITORIO 2	10.74 m2
13. DORMITORIO 3	10.26 m2
14. BAÑO 1	4.46 m2
15. BAÑO 2	4.21 m2
16. ESCALERA 2	3.14 m2
17. TALLER	21.68 m2
TOTAL	137.65 m2

DESGLOSE DE SUP. CONST.

TIPO RL	
GARAJE (sup1/2)	7.27 m2
P. BAJA	52.23 m2
P. PRIMERA	63.77 m2
P. BAJA CUBIERTA	30.13 m2
TOTAL SUPERFICIE	155.40 m2
	118.00m2

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

**MODIFICACION PLAN PARCIAL
SECTOR PP3 "Norte"
PARLA (Madrid)**

DOCUMENTO 1

**MEMORIA MODIFICADA
Corrección Abril 2006**

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
MAYO 2005**

1.2. AUTORA DEL ENCARGO

La autora del encargo es:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP3 « Norte » de PARLA (M)

Domiciliada en Madrid en la calle Alcocer nº 47, 28021 Madrid.

CIF. G-84-071.810.

La representación de la agrupación la ostenta su Presidente:

MIGUEL ANGEL MADRID ROMERO

NIF.- 1.914.952-H

1.3. AUTOR DEL PLAN

El autor del Plan es:

RAMON NAVARRO CONDE, domiciliado en Madrid en la calle Arapiles nº 17, 28015

Madrid, Telefax. 915.943.598. Arquitecto COAM 9918.

NIF. 405.187-L.

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

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006
PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

Procedemos a la des-homogeneización ya pautada por la ficha de gestión con relación a los coeficientes de ponderación, para así, obtener las edificabilidades respecto de cada uso:

RL = 6.775 / 1 =	6.775 m2c
RP = 6.099 / 0,90 =	6.775 m2c
IN = 6.787 / 1,20 =	5.656 m2c
Total	19.206 m2c

Tales consideraciones sobre el aprovechamiento se realizan en virtud del Art. 34.c LSCM, ya que no contradice las determinaciones estructurantes del PGOU, sino que las desarrollan siguiendo propiamente las determinaciones sobre edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos dimanadas del Art. 39 LSCM.

Ajuste de las Determinaciones Vinculantes

Así, las determinaciones vinculantes quedarían de la siguiente manera, una vez deducida la superficie fija determinada gráficamente del Sistema General y con la aplicación sobre equipamientos y zonas verdes superando los mínimos pautados por el Anexo RPU y la LSCM:

SUPERFICIE TOTAL	56.462,26 m2
SSGG	11.883,54 m2
SSLL	44.578,72 m2
Res. Vinculado	38.721,08 m2
Ind. Vinculado	5.857,64 m2
Residencial	18.644,64 m2
Industrial	2.116,82 m2
Viario	9.149,80m2
Zonas Verdes	13.799,18 m2
Infraestructuras	868,28 m2
Edif. Res. Libre	6.775,00 m2c
Edif. Res. VPP	6.775,00 m2c
Edif. Industrial	5.656,00 m2c

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

Para ello, consideramos los siguientes datos generales

SECTOR PP3

Superficie	56.462,26 m2s
Aprovechamiento Multiusos	19.206 m2
Nº Viviendas	112
SG Zonas Verdes	11.883,54 m2

Reservas mínimas de Redes Generales. Cumplimiento del Art. 36.5 LSCM.

• REDES SUPRAMUNICIPALES

Se está a lo dispuesto por la LSCM 9/2001 en lo referente al Título III de dicho marco legal, **y así se ha dispuesto mediante Convenio de Monetización con la D. G. Suelo de la Consejería de Urbanismo de la CM.**

(Ver Documento Anexo 3 de la Introducción corregida de la presente Modificación)

• REDES GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZVEL)

Para ello es preciso disponer de 20 m2s/100 m2c, es decir 3.841 m2s.

Ante ello el PP3 genera de forma directa una reserva de ZVEL en paralelo con la carretera A42 de características estructurantes en el PGOU y con un ancho aproximado de 30,96 m (desde línea blanca), correspondiéndose con **una superficie de 11.883,54 m2s**.

• REDES GENERALES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Para ello es preciso disponer de 30 m2s/100 m2c, es decir 5.762 m2s.

Dado que el articulado de la LSCM 9/2001 no distingue la aplicación de la reserva sobre dichas categorías -Equipamientos Sociales y Servicios- el **PP3 genera de forma directa 5.762 m2s**, definidos en forma de servicios de acceso rodado y aparcamientos en parte del viario V1 según el Art. 36.2 y concretados en los viales correspondientes a la categoría V1 del sector.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

• REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

Para ello es preciso disponer de 20 m2s/100 m2c, es decir 3.841 m2s.

El PP3 genera 4.256,08 m2s, repartidos en las siguientes reservas:

Viario Serv. Crtra.	V3	1.273,70 m2s
Viario Perimetral	V1/2	2.114,10
Infraestructuras	INF	868,28 m2s
		4.256,08 m2s

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

(*) Supone una parte del viario V1 que en su condición perimetral y de unión al viario principal de Parla, a Laguna Park y a la M408 se convierte en infraestructural.

EL SECRETARIO GENERAL,

Reservas mínimas de Redes Locales. Cumplimiento del Art. 36.6 LSCM.

- RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS
(Zonas Verdes y Espacios Libres y Equipamientos Sociales)

30 m2s/100 m2c, por tanto, $(19.206 / 100) * 30 = 5.762 \text{ m2s}$

Asignándose en el PP:

Red Local de Zonas Verdes **13.799,18 m2s**

Lo que supone, un 139 % de más que lo pautado por la LSCM.

- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS ARBOLADOS

Se destina un 50% de la Red anterior, esto es, 2.881 m2s.

- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE PARCELA
1,50 Plazas/100 m2c; siendo la edificabilidad de 19.206 m2c, resultan 288 plazas.

Así se definen las ordenanzas reguladoras -Ver Documento 3- de tal forma que se produce dicho cumplimiento con 2 plazas por vivienda en la Vivienda Libre, Ordenanza RL, 1 Plaza por vivienda en la Vivienda Protegida, Ordenanza RP y 2 Plazas cada 100 m2c de adscripción industrial, Ordenanza IND, así como la definición 10 Plazas en superficie, **resultando un total proyectado de 291 plazas.**

PLAZAS RL	112 uds
PLAZAS RP	56 uds
PLAZAS IND	113 uds
PLAZAS Superficie	10 uds

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE: Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDAS PUBLICAS

Por mandato del PGOU y en el marco de la extinta Ley 9/1995 y de la 20/1997 se disponía de un número superior o igual al 50% de las viviendas definidas en el sector sujetas a algún régimen de protección pública, siendo las del PP3 en número de **56 VPP (de superficie >110 m2c)**, sobre el total de 112 unidades.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

- ZONIFICACION

La zonificación es consecuencia de los planteamientos anteriores, quedando justificados sus estándares y reservas de suelo en el cuadro resumen de características y en el plano de zonificación – Planos 3.1, 3.2 y P4 –.

Dado que la LSCM –Ley 9/2001– estima la necesidad de vinculación de la parcelación –Plano 3.2– respecto de la documentación del Plan Parcial, tal descripción se ha incorporado, detallándose la edificabilidad asignada a cada lote parcelario para verificar su contraste con los parámetros que originan las ordenanzas reguladoras.

Se presentan los siguientes Usos sistematizados en el aprovechamiento de los suelos del sector al margen de los sistemas generales adscritos:

Den	Sistema / Uso	Superficie
RL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	9.460,42 m2
RP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VPP	9.184,22 m2
IND	INDUSTRIAL	2.116,82 m2
INF	INFRAESTRUCTURAS	868,28 m2
ZV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	13.799,18 m2
VI	RED VIARIA	9.149,80 m2
	Total	44.578,72 m2
SG	SISTEMAS GENERALES	11.883,54 m2
	Total	56.462,26 m2

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAY 2006 PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

4.3.3. CUMPLIMENTACION DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA LSCM 9/2001.

RESUMEN CUMPLIMIENTO DETERMINACION REDES PUBLICAS LSCM 9/2001				
	Reserva	Pauta	Sup.Legal	Sup.PP
SUPRAMUN.		20m2s/100m2c	3.841	(1)
GENERALES				
	ZVEL	20m2s/100m2c	3.841	11.884
	EQ.SOC+SERVICIOS	30m2s/100m2c	5.762	5.762
	INFRAESTRUCTURAS	20m2s/100m2c	3.841	4.256
LOCALES				
	EQ.+SERVICIOS	30m2s/100m2c	5.762	13.799
Totales			23.047	35.701
OTROS	EL. PUB. ARBOLADOS	50% (1)	2.881	2.881
	APARCAMIENTO	1,5 pl/100m2c	288	291
(1)	Cumplimiento del Título III de la LSCM 9/2001 La Junta de Compensación ha procedido mediante Convenio de Monetización con la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y urbanismo de la Comunidad de Madrid para el cumplimiento del equivalente en metálico de la cesión de la red supramunicipal.			
Aprovechamiento del Sector				19.206
Viviendas				112

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

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha

19 MAY 2006

PARLA a 22 MAY 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,