

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

PAU-5 "Terciario-Industrial" PARLA (Madrid)

RAMON NAVARRO CONDE

ANGEL GUTIERREZ DIAZ
Arquitectos

FLORENCIO GIMENO GARCIA

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA

Noviembre 2005

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 "Terciario-Industrial"
PARLA (Madrid)**

INDICE GENERAL REFUNDIDO

PARTE A. PROGRAMA

INTRODUCCION

1. PRESENTACION
2. FORMULACION
3. AUTORA DEL ENCARGO
4. AUTORES DEL PROGRAMA

DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y AMBITO. FINALIDAD
3. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA
4. SISTEMA DE ACTUACIÓN
5. CONTENIDO
6. LEGITIMACION
7. DOCUMENTO ANEXO RESUMEN DE TRAMITACION

DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA

1. SITUACION Y DELIMITACION
 - 1.1. LOCALIZACION Y SITUACION
 - 1.2. DELIMITACION
 - 1.3. SUPERFICIE
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
 - 2.1. INSERCIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL
 - 2.2. PLAN GENERAL CONTENIDOS
 - 2.3. PLAN GENERAL. OBJETIVOS Y MODELO TERRITORIAL
3. SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENOS
 - 3.1. CONDICIONES TOPOGRAFICAS
 - 3.2. MARCO GEOLOGICO DE REFERENCIA. CONDICIONES GEOTECNICAS
 - 3.3. ESTADO ACTUAL DE USOS
 - 3.4. MEDIO NATURAL
 - 3.5. MEDIO ARQUEOLOGICO, HISTORICO Y CULTURAL
 - 3.6. MEDIO SOCIOECONOMICO
4. ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURAS BASICAS
 - 4.1. VIARIO
 - 4.2. FERROCARRIL. OTROS TRANSPORTES PUBLICOS
 - 4.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 4.4. SANEAMIENTO
 - 4.5. ENERGIA ELECTRICA
 - 4.6. GAS
 - 4.7. COMUNICACIONES
 - 4.8. GESTION MEDIOAMBIENTAL

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a _____ de **12 DIC 2005** de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION
 - 2.1. EL MODELO DE LA APROBACION INICIAL (Modelo Inicial)
 - 2.2. REPLANTEAMIENTO DEL MODELO INICIAL
 - 2.3. PROPUESTA Y ZONIFICACION
 - 2.4. INFRAESTRUCTURAS BASICAS
3. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS
 - 3.1. USOS
 - 3.2. COEFICIENTES DE PONDERACION
 - 3.3. SECCIONES ESTRUCTURANTES
4. PLAN DE ETAPAS
5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
6. CUMPLIMIENTO DE CARGAS Y PRIORIDADES. VINCULACIONES SECTORIALES

DOCUMENTO 4. NORMATIVA

1. CONDICIONES GENERALES
2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PAU5
3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS GENERALES
4. DISPOSICION TRANSITORIA UNICA
5. ANEXO NORMATIVA PGOU

DOCUMENTO 5. APROVECHAMIENTOS. FICHA DE CARACTERISTICAS

DOCUMENTO 6. INFORMACION GRAFICA

PARTE B. ANEXOS

DOCUMENTO 7. ANEXOS

1. APROBACIÓN PGOU AMBITO PAU5
2. EXPEDIENTE E INFORMACION PÚBLICA. Informes adicionales
3. CONVENIO AYUNTAMIENTO DE PARLA Y PROPIETARIOS
4. SOLICITUDES DE VIABILIDADES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
5. VIABILIDADES COMPAÑÍAS
6. ADDENDA CUMPLIMIENTO D170/98 DE LA COMUNIDAD DE MADRID SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.
7. MEMORIA RESUMEN DEL ESTUDIO DE IMPACTO. DATOS DE LAS CONSULTAS MEDIOAMBIENTALES.
8. INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA.
9. ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA DE 18 DE MARZO DE 2005 SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PAU5 PARA ADECUACIÓN A LOS NUEVOS TRAZADOS DE MA M410 Y A LA MODIFICACIÓN DE ACCESOS DE LA M419, A42 Y VÍAS PECUARIAS.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

INTRODUCCION

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005** _____

Para, a _____ de **12 DIC 2005** de 20 _____

El SECRETARIO GENERAL



INTRODUCCION

1. PRESENTACION

El presente documento constituye la versión para la Aprobación DEFINITIVA motivado por la necesidad de conformar un DOCUMENTO REFUNDIDO que sintetice toda la documentación acumulada a lo largo de la importante tramitación en el tiempo y del cúmulo de vinculaciones generadas por la exhaustividad de la consulta sectorial del Programa de Actuación Urbanística cuyo contenido desarrolla y detalla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente para el ámbito denominado como PAU5 "Terciario-Industrial", que con su futura aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid, producirá la cualificación como Suelo Urbanizable Programado del **SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL"**.

El contenido del presente Programa, así como sus Anexos, Planos, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas y Estudio Económico, se ajusta a lo previsto en la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los Reglamentos que desarrolla el marco legal: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Reglamento de Gestión Urbanística y Reglamento de Disciplina Urbanística - en adelante RPU, RGU, y RDU-, y a la Legislación Urbanística de la Comunidad de Madrid: Leyes 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y 20/1997 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo, en tanto en cuanto, **dicho marco normativo es el de aplicación por mandato de la DISPOSICIÓN TERCERA de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** -en adelante CM- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la CM.

Así, en dicha Disposición Tercera acerca de la "Conservación de instrumentos urbanísticos" se observa en su apartado 3:

"Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados".

Y, a su vez, en el apartado 4:

"Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refiere el número anterior, sólo podrán aprobarse definitivamente en los términos del número siguiente".

Se adjunta en los Documentos Anexos -Documento 7-, el Apartado 8 referente al Informe de la Secretaría General del Ayuntamiento de Parla con relación a la tramitación del PAU5 y como contestación fundamental al Informe emitido en su día - Mayo de 2004- por la Dirección General de Urbanismo con relación al nudo gordiano de la posibilidad y evidencia de tramitación conforme al marco legal anterior -Ley 9/1995- y no al vigente y, que obviamente, legitima el contenido técnico que en este documento se presenta.

Pues bien, y obviando la falta de una decidida transparencia en lo dispuesto para el régimen transitorio y teniendo en cuenta que la nueva Ley era efectiva desde el 27 de Agosto de 2001, implicamos que sobre la base de la expuesta Disposición Transitoria Tercera y asimilando un Programa de Actuación Urbanística al nuevo instrumento de planeamiento regional madrileño denominado *Plan de Sectorización* (Art. 34), por la relación que la Disposición Transitoria Primera realiza entre el Suelo Urbanizable No Programado de la Ley 9/1995 y anteriores y el Suelo Urbanizable No Sectorizado de la nueva Ley, es obvio que dado que el Programa de Actuación Urbanística PAU5 "Terciario-Industrial" obtuvo su Aprobación Inicial con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley -28 de Abril de 2000- mantiene, por tanto, su tramitación y **se resolverá conforme a la legislación a tenor de la cual ha sido elaborado.**

(Ver Documento 1.6. "Legitimación")

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento correspondiente al aprobado _____ por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a _____ de **12 DIC 2005** de 20 _____

El presente documento se redactaba por encargo de la entidad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS LIGNUM, S.L., en adelante **LIGNUM S.L.**, constituida en su momento como Promotor de ámbito privado por mandato de la mayoría cualificada de los propietarios para el desarrollo de la actuación urbanística en los suelos comprendidos en el ámbito definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla –en adelante PGOU- como ámbito PAU5 "Terciario-Industrial" y los terrenos correspondientes a los sistemas generales a él adscritos denominados por el PGOU SG-1 y SG-3.

Tal situación desde la redacción de Noviembre de 2001 ha evolucionado con la culminación de la Constitución de la Junta de Compensación del Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla que ha heredado obviamente la tramitación realizada por Lignum – por otra parte gestión delegada en su momento en un monto de propietarios que ahora se hayan estructurados en torno a la entidad jurídica y administrativa de la Junta de Compensación con una adhesión cercana al 90%- consiguiéndose con ello que la iniciativa privada se articule de forma compacta y con la continuidad del sistema de actuación de compensación, en gran medida por el apoyo administrativo del propio Ayuntamiento de Parla, para seguir incardinándolo en un desarrollo de colaboración y promoción de dicha iniciativa de una actuación no programada del Planeamiento General de Parla, siendo su fin último la redacción de las figuras de Planeamiento de desarrollo y la ejecución urbanística necesaria.

2. FORMULACION

Los propietarios de suelo en virtud del convenio nuevamente suscrito y de las resoluciones municipales relacionadas renovaron el compromiso iniciado entre 1999 y 2000 de promoción de la transformación de los suelos comprendidos en el ámbito del PAU5 "Terciario-Industrial" mediante la formulación del presente documento como **documentación única y refundida** tal y como requiere la reglamentación urbanística de aplicación.

La formulación del presente Programa de Actuación Urbanística se lleva a cabo por los propietarios afectados, titulares de terrenos incluidos en el ámbito delimitado por el PGOU de Parla y firmantes del convenio urbanístico firmado en Julio de 2001 entre el Ayuntamiento de Parla y LIGNUM, S.L. habilitada por los propietarios para dicha gestión.

Situación que ha derivado en la cesión de tales derechos en la Junta de Compensación constituida a tal efecto el 1 de Diciembre de 2004.

Dichos propietarios mandantes del Convenio suscrito por LIGNUM, S.L. y el Ayuntamiento de Parla son titulares de terrenos con una superficie superior al 60% de la totalidad del ámbito delimitado por el PGOU según queda acreditado en el expositivo VI del referido Convenio y de la documentación anexa a dicho expediente, lo que les posibilita para promover el desarrollo urbanístico mediante el sistema de compensación.

Se adjunta como documento anexo –Documento 7.3.- copia del convenio suscrito con el Ayuntamiento de Parla según lo dispuesto por el Art. 74.y siguientes de la Ley 9/1995 y de las resoluciones y acuerdos municipales adoptados con relación al desarrollo de la actuación que ampara la presente iniciativa.

El presente Programa de Actuación Urbanística –PAU5 "Terciario-Industrial" se formula para la continuación de su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Parla y posterior y sustantiva por parte de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid por informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid para conseguir la Aprobación Definitiva como desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Parla, aprobado definitivamente por la CM respecto del ámbito referido el 20 de Mayo de 1999.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

La edición que con este documento se presenta del Programa de Actuación Urbanística PAU5 "Terciario-Industrial" corresponde al documento de Aprobación Provisional conformado por 3 bloques documentales relacionados con 3 bloques informativos sectoriales respectivos:

- BLOQUE A:** Documentación informada entorno al proceso de aprobación provisional de Noviembre de 2001.
- BLOQUE B:** Documentación informada entorno a informes sectoriales de Febrero de 2005.
- BLOQUE C:** Documentación informada entorno a informes sectoriales de Octubre de 2005.

Y que en su conjunto obligan por sanidad procedimental y documental a la EDICION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO que logre aglutinar todas las consideraciones en un texto único con un obvio componente de actualización de criterios.

Motivaciones del "Bloque A" de Documentación

1) La necesaria adaptación, repaso o encomienda de la edición acorde a los informes de los organismos vinculantes y compañías suministradoras que se produjeron conforme al texto aprobado inicialmente, generando las siguientes implicaciones contenidas en el texto aprobado provisionalmente en 2001:

- **Sección de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura. Consejería de Medio Ambiente de CM.**

Informe emitido no aceptando el modelo de viario adoptado respecto de las Vías Pecuarias debiendo crearse los mínimos cruces posibles y adaptarse al trazado de la vía "Colada de Pajeros" ya que el PAU aprobado inicialmente fomentaba un claro desvío del trazado de la vía pecuaria, enunciando criterios para el planeamiento de desarrollo del PAU, esto es, para el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización asociado. **Organismo nuevamente consultado con la presente edición para contrastar la posibilidad del desvío de la Colada de Pajeros bien en paralelo con las zonas de servicio y espacios libres de la A42 o bien con el trazado oeste con el límite del término y la coincidencia paralelo con el Arroyo Humanejos. Ante dichas alternativas se ha optado como versión más óptima de trazado la de su mantenimiento a través del sector tal y como está planteado en el documento aprobado provisionalmente sólo que con determinadas garantías de la solución.**

- **Dirección de Producción y Gestión Urbanística. RENFE.**
Informe emitido favorable aclarando que las zonas de Sistemas Generales limítrofes con ferrocarril deben de considerar en las obras a realizar los Art. 287 y siguientes del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, BOE 8 de Octubre de 1990.
- **Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Transportes. Ministerio de Fomento**
Informe de previsión de inexistencia de infraestructuras ferroviarias a medio plazo y recordatorio sobre el cumplimiento relatado anteriormente de la LOTT.
- **Dirección General de Patrimonio Histórico. Consejería de Educación de la CM.**
Informe previo desfavorable por no contemplar la Ley 10/98 como legislación aplicable en la materia sectorial de protecciones arqueológicas. Encomienda la realización de excavación arqueológica y el control del seguimiento de los trabajos.
- **Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Consejería de Medio Ambiente de la CM**
Informe en su momento -2000/2001- bloqueado porque en tales fechas el Ayuntamiento de Parla no presentó el denominado Plan Director de Saneamiento extremo que con

posterioridad casi inmediata quedo cumplimentado por el Ayuntamiento y aceptado por la Consejería y el Ente gestor -Canal de Isabel II- y que fue incluido como documentación anexa. De la misma forma se iniciaron en conjunto con la aprobación provisional el procedimiento de consultas para la Evaluación de Impacto Ambiental.

- **Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento.**
Informe emitido favorable.
- **Dirección General de Carreteras. Consejería de Obras Públicas, Transportes y urbanismo de la CM.**
No se había solicitado informe, si bien, se han mantenido reuniones por parte del equipo redactor actual que han permitido posicionar las nuevas y decisivas implantaciones viarias de la CM en el entorno del ámbito de programación. **Obviamente de las determinaciones unilaterales de esta Consejería se ha implicado la abierta necesidad de redactar el presente documento de adaptación precisamente a las nuevas carreteras de la Comunidad que traza a través del PAU5 en especial la M410, de la cual se había realizado una Reserva de uso Viario que se reestructura para posicionarse en el emplazamiento ya proyectado por la Comunidad de Madrid. De la misma forma se realiza con la M419.**

Con relación a otras consultas se mantuvieron reuniones con la **Universidad Rey Juan Carlos I** de las que se consensuaron directrices para la Administración en cuanto a posibles emplazamientos docentes.

A su vez, se materializaron contactos con las Compañías suministradoras solicitándose informes previos de situación y viabilidad del Departamento de Planificación del **Canal de Isabel II**, del Departamento de Planificación y Nuevos Suministros de **Iberdrola S.A.** así como con **Hidrocantábrico**, de la Delegación de Municipios Sur de Madrid de **Gas Natural SDG, S.A.**, del Servicio de Infraestructuras de **Telefónica de España S.A.**, así como consultas previas con **Madritel S.A.**

2) Desde el punto de vista del propio diseño urbano la presente versión del PAU5 para su Aprobación Provisional respondía entre otras razones a las siguientes:

- La interpretación del Plan Regional que realiza la Dirección General de Carreteras de la CM, supone la PERENTORIA NECESIDAD DE ADAPTAR EL PAU5 A LOS TRAZADOS MARCADOS por la CM, en claro incumplimiento del PGOU por el trazado de la M410 y contradiciendo un documento -No Vinculante- como son las Bases del Plan Regional, si bien, claramente defendido por la Dirección de la Consejería de Transportes. Ante ello, desde este equipo redactor se ha pretendido adaptar lo proyectado a la inmediata realidad de las carreteras M410 y M419 y con ello convertirlas en acicate del proyecto.
- Se considera oportuno el producir un solo enlace a la carretera que se definía en el documento de Aprobación Inicial como SN45, y que es en realidad la M419, tanto por su alcance económico como porque discurre en la totalidad al margen del ámbito de estudio del PAU5 y **porque así se implementa la relación axial con la entrada Centro de Parla.**
- Se produce un replanteamiento de la malla urbana diseñada, ya que la pastilla del PAU5 inicial vierte un flanco fundamental sobre la paralela de la hipotética SN45 -M419-, que ahora va a estar alejada y es una carretera desnaturalizada del concepto de "línea de fuerza" que pretendía de ella el Plan Regional.
- Se incide en un régimen urbanístico y en un desarrollo de la Gestión que posibilite la complicada dimensión de la actuación con la creación de etapas y elencos de ejecución que permitan una implantación de las distintas escalas de los distintos usos.
- Evaluar el mercado inmobiliario en su ajustada medida con el replanteamiento de los coeficientes de homogeneización.
- La clara inclusión de elementos de potencialidad medioambiental.
- La decisión de concentración de la cesión a la Administración del 15% de cesión sobre las cesiones legales y el correcto emplazamiento para sus intereses.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 INTRODUCCION

Parla, a 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL

Así, y conociendo de primera mano la casuística planteada se procedió a realizar las correcciones sobre el documento de la Aprobación Inicial y a la adaptación de la documentación para informe por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Parla para obtener la aprobación provisional que posibilitase la tramitación ulterior ante la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo –hoy Medio Ambiente y Ordenación Territorial de CM, junto con las addendas y estudios específicos que se requiriesen.

Motivaciones del "Bloque B" de Documentación

Obviamente desde finales de 2001 hasta primeros de 2005 –Bloque B- acontecieron distintas circunstancias que merecen una pequeña justificación más si cabe por el peso que ha supuesto esos 3 años de aparente "inactividad".

Realmente determinadas consideraciones sobre la economía mundial acaecidas a finales de 2001 motivaron un lógico enfriamiento de la promoción de este suelo por el encargado de ello –LIGNUM- y con ello pasó una evidente oportunidad. Tal situación fue estirada al máximo por el Ayuntamiento para "probar" la capacidad de gestión del promotor.

Así llegan a transcurrir 2 años -2002 y 2003-. Si bien, y fruto de que los acontecimientos relegaban dicha promoción y dada la importancia estratégica para los intereses municipales y el tácito acuerdo de no cambiar el sistema, el Ayuntamiento intenta un procedimiento de agilización de la gestión mediante la Modificación de Unidades de Ejecución por redelimitación de una serie de ellas en Diciembre de 2003; proceso que tampoco llega a transformarse en una realidad pero sí hace cambiar el curso de las relaciones entre los propietarios y el que se empieza a producir un abierto relevo del anterior promotor por la iniciativa de distintos propietarios que, en conjunto, esbozaban la constitución de la futura Junta de Compensación que se produce justo un año después, a finales de 2004.

La documentación del "**BLOQUE B**", denominada en las anteriores documentaciones "CORRECIÓN 3", se configura por la necesidad de adaptar el diseño del PAU5 a **los nuevos trazados de la M410 y M419 de la Comunidad de Madrid** –nuevos trazados de carreteras pertenecientes al Plan Redsur de la Comunidad de Madrid- así como a las modificaciones de los nudos de accesos a la A42.

Obviamente de las determinaciones unilaterales de esta Consejería, que han llevado a incidir de forma negativa sobre todos los supuestos de transporte que definía una y otra vez el Ayuntamiento de Parla, ha implicado la abierta necesidad de redactar el documento de adaptación precisamente a tales nuevas carreteras de la Comunidad que traza a través del ámbito del PAU5, en especial la M410, de la cual se había realizado una Reserva de Uso Viario y que se reestructura para posicionarse en el emplazamiento ya proyectado por la Comunidad de Madrid. De la misma forma se realiza con la M419. Tales variaciones sobre la ubicación de dichas infraestructuras motivaron que el planteamiento inicial de la aprobación provisional se matizase por la necesidad decisiva de alterar el eje central diseñado de intercepción con la M419 dado que se aproximaría en exceso con la M410, por lo que el eje de intersección lo obliga a la continuación de la calle Leganés y a la ubicación entorno al nudo de Parla-Centro.

Este movimiento del centro de gravedad de del polígono incidió, a su vez, en el diseño de la estructura transversal para poder acometer con cierta racionalidad con el eje principal, generando un obvio desplazamiento del bulevar hacia el oeste y, con ello, generando una plausible frontera con un triángulo de abierta calificación industrial y una posibilidad de diseño de usos de transición –Uso Mixto, tanto industrial como terciario- en la banda intermedia.

Tales consideraciones sobre las ubicaciones definitivas de tales infraestructuras viarias y su implicación en el diseño del PAU fueron recogidos en sesión ordinaria de 18 de Marzo de 2005 por el Pleno municipal (Ver Documento 7.9).

A su vez, se producen **consultas ante el Ministerio de Fomento en su Demarcación de Carreteras sobre la incidencia y solución de los nudos de la A42**, en definitiva, sobre el nudo de Parla Sur y el de Parla Centro concluyen que el tramo desde Parla Sur a Centro, objeto de nuestro estudio urbanístico, se haya afectado positivamente por el Estudio Informativo de

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

ampliación de la A42 mediante dotación de carril central de autobuses y ampliación de carril adicional por cada sentido.

Tales soluciones dotadas de vías colectoras adicionales descargan favorablemente los flujos circulatorios a plantear por el PAU5 y, en especial, las soluciones de las rotondas -pesas- de incorporación de cada uno de los nudos.

Por último, se adjunta en los Documentos Anexos sobre los **Datos de las consultas medioambientales, respuesta de salida de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con relación a la evacuación del expediente de la Declaración de Impacto** a la que se somete el PAU en 2002, concluyéndose que dicho procedimiento se archiva.

En tal tramitación de Impacto Ambiental se incluyó el Estudio de Impacto Ambiental que, a su vez, incluía el Estudio de Impacto Acústico.

También durante el año 2003 se realizó un Estudio Anexo fomentado por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con relación a la Contaminación de los Suelos.

Tal situación es la que genera la nueva edición de Febrero de 2005, que con un denominado "Tomo 3", pretendía **documentar los siguientes cambios fundamentales que se recogen con nitidez en el nuevo documento de Revisión del Plan -Avance-, que para mayor abundamiento se ha alumbrado sin haber tenido aún la aprobación definitiva del PAU, con el que queda plenamente articulado:**

1. ADAPTACIONES A LA M410 Y M419.
2. ADAPTACIONES A LOS NUDOS DE LA A42.
3. RECTIFICACION DE LA FACHADA A LA A42 MEDIANTE LA FORMACION DE LOS USOS TERCIARIOS TOTALMENTE PARALELOS A LA CARRETERA.
4. EMPLAZAMIENTO DE LOS EJES CON LA UBICACIÓN DEL BULEVAR DE RELACION COMO BYPASS DE LA A42 Y LA M410.
5. GENERACION DE USOS MIXTOS ENTRE EL TERCIARIO E INDUSTRIAL ENTORNO A LA NUEVA UBICACIÓN DEL BULEVAR.
6. GARANTIAS DE PROTECCION DEL TRAZADO DE LA VIA PECUARIA DE LA COLADA DE LOS PAJEROS

Motivaciones del "Bloque C" de Documentación

Consecuencia de las actualizaciones sectoriales de primeros de 2005, de la lógica del tiempo y de la precisión que se logra en la determinación de poder acometer de una vez por todas la aprobación del presente sector, surgen acotaciones a informes anteriores y al trazado nuevo de la propia aprobación provisional, por lo que se genera:

1) La necesidad de adaptación del documento al informe sobre los parámetros hidrológicos por parte de la responsabilidad de cumplimiento del Ministerio de Medio Ambiente en la **Confederación Hidrográfica del Tajo y por parte del Canal de Isabel II.**

En estos informes se reclama un nuevo dominio público de un arroyo estacional -Moscatelares- que vierte sobre Humanejos y que, por tanto, produce una cuenca de vertido y, por tanto, y en interpretación del propio PGOU, una zona de Suelo No Urbanizable de Especial protección por Cauces y Riberas relocalizada, así como la transmisión de la zona de dominio público hidráulico con total precisión.

2) La configuración de criterios precisos sobre la incidencia de la Vía Pecuaria para su informe favorable por parte de la Dirección general de Agricultura. Entendiendo como tales más consideraciones de implicación de régimen jurídico y de alcance normativo en la ejecución que en el propio diseño del PAU

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

3) Y la configuración de criterios precisos sobre la incidencia de los nudos y vía de servicio de la A42 para su informe favorable por parte de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento incluyendo la consideración de la reserva de uso viario para la vía de servicio de la A42.

Con independencia de las consideraciones sobre la A42, la incidencia dimensional de la Vía Pecuaria y de los cauces en cuanto a la definición del dominio público con consideración de suelos excluidos de la delimitación del sector en su clasificación general como SNUEP -Suelos No urbanizables de Especial Protección- hace que la Junta de Compensación coincidiendo con una fase de depuración de títulos de propiedad, dado el momento de incorporación a la Junta de Compensación ,y de definición del Levantamiento Topográfico más exhaustivo realizado desde el mes de Marzo hasta el mes de mayo de 2005 para mejor definición de la operación futura de equidistribución, la Junta logra redefinir con mayor precisión la delimitación de las distintas zonas afectas por el PAU, especialmente aquellas que se definían anteriormente sobre bases en cierto sentido teóricas y sin un criterio geográfico claro como los contactos de término municipal y límite, a su vez, del PAU tanto por el norte con Fuenlabrada como por el Sur con Torrejón de La Calzada, dado que el contacto oeste -Humanes- siempre se ha mantenido invariable por su naturaleza lineal fija, o caso de la especial delimitación con el término municipal de Pinto en el Cerro de la Cantueña -SG3- o con la indefinida línea de reserva que de forma inmotivada se mantenía en el Plan general con relación al entronque del túnel de RENFE.

Dicha redefinición topográfica de los límites y precisión en la no incorporación de los SNU protegidos por ser arroyos o vía pecuaria han servido para clarificar determinados aspectos de la delimitación que no estaban incorporados y que quedan incorporados, y también para eliminar ámbitos que estaban incorporados sin serlo, porque pertenecían al término municipal de Pinto.

Tales extremos serán debidamente explicitados en los apartados informativos de la delimitación.

Ante estas necesidades, que se plantearon directamente sobre el plano ORD3, se producían ciertas disfunciones gráficas y un lógico ir y venir de textos corregidos y originales que han obligado a plantear dichos 3 bloques como un único texto REFUNDIDO para una mejor claridad del documento y síntesis del mismo.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL

Motivaciones del TEXTO REFUNDIDO

Obviamente por todo lo anterior y por el carácter de compendio y comprensión de la actuación justifica en sí mismo la redacción de dicho texto, pero es, si cabe, más importante por la lógica de la adaptación cronológica desde su redacción inicial la que justifica con mayor potencia dicha redacción, es decir, por la necesaria **CONTEXTUALIZACIÓN DE LOS ACONTECIMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA CIUDAD DE PARLA** en toda la acepción política y socioeconómica del término.

Ante ello estamos obligados a la refundición del texto por la dinámica de adaptación de los datos generales de evolución del municipio por un lado, y, por otro, a la importantísima aparición en todo este proceso del **Avance de la Revisión del Plan General y su incardinación en un proceso de participación ciudadana, denominado Foro de Parla**, donde el PAU5 ha generado unas conclusiones determinantes que son más que vinculantes para la política municipal con total independencia de la gestión y de tecnicismos urbanísticos. En definitiva, Parla necesita este polo de actividad más que nunca y como elemento de cualificación de las propias operaciones del futuro Plan ya que no hay que olvidar que será sin ninguna duda el último planeamiento de crecimiento de la ciudad.

En todas estas consideraciones surge como elemento infraestructural poderosísimo el brillante **cambio acaecido con relación al transporte** tanto en su incidencia comarcal -M410 y M419- como por ser by-pass de situaciones regionales -A42- y como el elemento local de cosido de tales incidencias en el que se puede convertir el denominado **Tranvía de Parla**.

Tales elementos supramunicipales, por su interconexión, interfieren de forma positiva en una actuación de la escala que se plantea, **cualificándolo e integrándolo de una forma decidida que alcanza con la directa ubicación del Hospital del Sur en Parla** el máximo de unas aspiraciones con relación a las actividades económicas absolutamente necesarias para el correcto balance del crecimiento y desarrollo urbano.

Sin lugar a dudas, esta es la constatación de que el URBANISMO COMIENZA CON LA INFRAESTRUCTURA.

Ante ello, el PAU5 debe responder con la lógica de la renovación de las actividades; se ha vuelto más estratégico que en su primer momento de definición, con un acompañamiento de las actividades terciarias que se puede afianzar con un Centro Comercial y Miniparque tecnológico que tendrá que aunar una importante flexibilización ordenancística, que se estructure en la sistematización inmobiliaria decisiva que ha logrado el municipio; hechos que podíamos resumirlos desde el hito negativo que supuso para el desenvolvimiento del PAU5 el acontecimiento de las Torres Gemelas de Nueva York hasta el acontecimiento urbano y económico que está suponiendo hoy Parla y, en concreto Parla-Sur, desde la puesta en conocimiento de operaciones como el Hospital de Parla, el Tranvía, la consolidación del Consorcio de Parla Este con 11.000 viviendas, la incidencia de la Redsur de la Comunidad de Madrid, el acondicionamiento de la A42 con BUS-VAO y la constatación de todo ello en la Revisión del Plan General.

En definitiva un grueso de elementos y sistemática urbana de la que el documento de aprobación definitiva del PAU5 no puede estar al margen.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005.

Parla, a de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

3. AUTORA DEL ENCARGO

La autora del encargo era INVERSIONES LIGNUM, que ha quedado subrogada en:
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (Madrid), que delega su gestión en:

PROMOCIONES VALDEPELAYOS, S.L.,

Domiciliada en Madrid en la calle de Arturo Soria, 28014 Madrid.
 CIF. G-82875295

La representación de la Junta la ostentan:

MIGUEL ANGEL LÓPEZ DEL POZO

NIF.- 11.785.557-N

(Presidente de la Junta de Compensación)

MANUEL HERRÁIZ SALMERÓN

NIF.- 1.770.12-H

(Director Gerente de Promociones Valdepeayos, S.A.)

4. AUTORES DEL PROGRAMA

Los autores del Programa son:

RAMÓN NAVARRO CONDE, domiciliado en Madrid en la calle de Arapiles nº 17,
 28015 Madrid. Tfno. 91.594.35.98. Arquitecto COAM 9918. NIF. 405187-L.

FLORENCIO GIMENO GARCÍA, domiciliado en Madrid en la calle del Marqués de Zafra 33.
 28028 Madrid, Tfno.91-361.54.57 Arquitecto COAM 6545.

ÁNGEL GUTIERREZ DÍAZ, domiciliado en Madrid en la calle del Marqués de Zafra 33.
 28028 Madrid, Tfno.91-361.54.57 Arquitecto COAM 6016.

COLABORACIONES

Urbanística: FERNANDO PALACIOS NAVAL, MARÍA ROGNONI NAVARRO

Jurídica: FRANCISCO PERALES MADUEÑO

AYUNTAMIENTO DE PARLA: Esther Rico

Gestión: JUNTA DE COMPENSACION PAU5

AYUNTAMIENTO DE PARLA: Raúl Pérez, Marta Pérez

Topografía: TOP, S.L.

Geotecnia: EGELCO, S.A.

Arqueología: JOAQUIN PANERA

Hidrología: MIGUEL A. GONZÁLEZ GARCÍA



En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR

Junta de Compensación

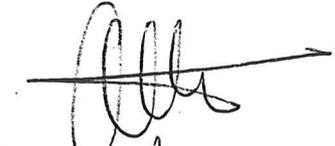
Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)


 M. Ángel López del Pozo


 Manuel Herráiz Salmerón

LOS ARQUITECTOS


 Ramón Navarro Conde


 Florencio Gimeno García

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
 documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Ángel Gutiérrez Díaz

Parla, a 12 DIC 2005

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

DOCUMENTO 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 ____
El SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

El PGOU de Parla ratificado en Aprobación Definitiva por la CM en Agosto de 1997 y publicado en el BOCM nº 253 en Octubre de 1997, resolvió el aplazamiento de su aprobación en el ámbito del presente PAU5 sobre la base de una deseable y necesaria corrección, modificación o innovación derivada de la compatibilización con la ordenación del territorio regional.

Tal compatibilización se fundaba en la necesidad de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada por el Ayuntamiento de Parla al dimensionamiento que especificaba el documento de Bases del Plan Regional, que en concreto se formalizaba sobre la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones con un ancho de 200 metros que conectara el PK 23 de la actual N401 - hoy A42- con la intersección de la M60 con la M50 dando continuidad a esta primera.

Ante ello, el Ayuntamiento de Parla acuerda el 29 de Enero de 1999 aprobar provisionalmente el documento de innovaciones y modificaciones del documento de Revisión del PGOU derivadas de la anterior compatibilización. Acompañando dicha Aprobación Provisional, la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental (actual Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental) emite informe en Noviembre de 1998 en el que se destaca la necesidad de:

- Concretar las infraestructuras de carácter medioambiental al servicio de la actuación.
- Recomienda el establecimiento de un conjunto de directrices que garanticen un desarrollo de un medio ambiente urbano adecuado, destacando la necesidad de elementos de peatonalización, soterramiento de líneas eléctricas, ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, implantación de sistemas eficaces de atenuación del ruido, instrumentación de las acciones necesarias para implementar la importancia medioambiental de los espacios libres cargados como Sistema General SG3 (Cerro de La Cantueña), y así como derivar, en suma, sistemas de evaluación del impacto ambiental en su conjunto.

Con tales datos y la definición del ámbito en su sector, de los sistemas generales anexos y de los parámetros de aprovechamientos y usos (Ver Documento 2.3. Fichas del PGOU), se acuerda el 17 de Marzo de 1999 aprobar definitivamente la Revisión del PGOU en el ámbito del Suelo Urbanizable No Programado denominado PAU5 "Terciario-Industrial", acuerdo publicado en el BOCM nº 118 de 20 de Mayo de 1999.

Por tanto, en la Revisión definitiva el Plan diseña una gran bolsa de suelo terciario e industrial, un gran y nuevo tejido productivo, que cubre prácticamente todo su flanco OESTE, encajándolo rotundamente en el sistema viario regional, que en su versión definitiva y evolucionada del PGOU y de la proyección de la carretera SN45 ó M419 ha quedado relativamente aislado y con suelos potencialmente clasificables en contacto con el término de Humanes de Madrid, y que, en definitiva, supone una alteración bastante evidente de lo que en su día fue la razón de suspensión de Planeamiento por parte de la CM respecto del PGOU de Parla y su aplazamiento desde 1997 hasta 1999 del documento de innovaciones y de compatibilización con unas Bases del Plan regional que no han sido mantenidas en los propios criterios de la CM.

En Diciembre de 1999 se presenta en el Ayuntamiento de Parla el Documento del PAU5 para su Aprobación Inicial a instancia de la entidad mercantil PROSA 98, S.L. y en representación de un porcentaje superior al 60% de los propietarios de la totalidad del ámbito, y tras resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo y Desarrollo Industrial en donde se requiere al equipo redactor, coordinado por el arquitecto Julio Touza Rodríguez, a realizar una serie de correcciones y modificaciones ~~que se consideran~~ considerando deficiencias con relación a diversos temas:

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha a de 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

- Problemas de Delimitación.
- Definición de Infraestructuras.
- Intensidad de los usos.
- Definición de las superficies de Especial Protección.
- Fijación de criterios aceptables para la evaluación homogeneizada del aprovechamiento tipo.
- Problemas en el enunciado de la Normativa.

El equipo redactor del documento de Aprobación Inicial presenta los ajustes y correcciones requeridas en Abril de 2000, obteniéndose la Aprobación Inicial por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla el 28 de Abril de 2000 y publicado en el BOCM el 10 de Mayo de 2000. En la misma Comisión de Gobierno se obtiene la aprobación inicial del Plan Parcial de ordenación asociado al desarrollo del Programa del PAU5.

Se emitió un nuevo documento para adecuarse y refundir la totalidad de las consideraciones sobre las que se realiza la aprobación inicial, que se informa con reservas acerca de la situación de la carretera M410, de la gestión de las infraestructuras de saneamiento, de la modificación del trazado de la Vía Pecuaria, de la implantación de usos residenciales prohibidos y de la necesidad de la evaluación ambiental, reservas que consideramos que eran de una destacada importancia y que, de hecho, habrían imposibilitado una aprobación definitiva, si bien, ya quedaban abiertamente declaradas en el Informe Técnico y en el del TAE de Urbanismo que incide adicionalmente sobre los Informes recabados por los Organismos vinculantes, la necesidad del cumplimiento del D78/1999 de Protección Acústica, así como la necesidad de testimoniar la acreditación de más del 60% de la Propiedad, plasmándose posteriormente en la Resolución de la Concejalía de Urbanismo en requerimiento de 28 de Julio de 2000.

Tales consideraciones provocan una situación de bloqueo en la gestión del Programa y la imposibilidad de continuación de la tramitación por parte de la entidad PROSA 98, S.L. al no haber ejercido las opciones de compra suscritas con los propietarios del ámbito y en conjunto con la declaración de caducidad del expediente de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 9 de Febrero de 2001.

(Ver Documento 7.3. "Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Propietarios" junto con resolución de la Alcaldía del 13 de Julio de 2001)

A partir de tal momento se produce un cambio en la gestión que se configura sobre la base de la **Aprobación Provisional** del documento realizada con fecha 4 de diciembre de 2001 por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Parla.

Esta Aprobación Provisional, se realiza con los siguientes condicionantes:

- a) Compromiso de que el Plan Parcial recogerá la cesión del Ayuntamiento de 386.606 metros cuadrados de terreno sin urbanizar, además de las cesiones legales previstas.
- b) Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional previsto legalmente, así como la justificación del cumplimiento de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la comunidad de Madrid, así como el resultado de la evaluación del Impacto Ambiental.
- c) Compromiso de elaborar y ejecutar por cuenta de la promoción los Planes Especiales y/o proyectos para el desarrollo de los sistemas generales.
- d) Ajustar los planos INF-3-3, INF 3-4, INF 3-1 y INF 4-1, a lo señalado en el Informe del Arquitecto Municipal.
- e) Una vez presentado todos los documentos requeridos, serán diligenciados por el Secretario o funcionario en quien delegue todo el documento del PAU-5, para su remisión a la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

Esta Aprobación Provisional cuenta con los siguientes informes:

1.- Informe emitido por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 19 de noviembre de 2001, en el que se hace constar:

- a) Recoger los enlaces y conexiones con el viario a las carreteras M-410 y M-419, que se encontraban en fase de proyecto, en ese momento.
- b) Definir en el documento del PAU, las posibles afecciones que el SG 1 (rotonda de acceso) pueda tener sobre la carretera M-408.
- c) Pedir informe a Demarcación de Carreteras de Madrid, del Ministerio de Fomento, sobre la carretera M-401.
- d) Remisión de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del PAU (Plan Parcial) para que se informe por esa Dirección General de Urbanismo.
- e) Se debe respetar la zona de protección de las carreteras; 15 metros en las carreteras secundarias y locales y 25 metros en las de la red principal, medidos desde el borde de la explanación.
- f) Clasificar como sistemas generales las carreteras M-410 y M-419, y sus zonas aledañas de dominio público 3 metros de anchura, medidos desde el borde de la explanación.
- g) Aplicación del Decreto 78/99, Régimen de protección contra la contaminación acústica de la CAM, con la incorporación de estudios específicos sobre niveles de ruido actuales esperables, así como la adopción de las medidas preventivas y de protección, para que no superen esos niveles.
- h) Aplicación de la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.
- i) Solicitud de permiso de esa Dirección General, para realizar obras que pudiesen afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección.

2.- Autorización de excavación Arqueológica en el PAU 5, dado por la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico y solicitado por los arqueólogos Joaquín Panera Gallego y D^a Susana Rubio Jara.

Esta autorización cuenta con una vigencia de 4 meses.

3.- Informe Técnico, emitido con fecha 13 de Diciembre de 2001, por el Ministerio de Fomento, Dirección General de Ferrocarriles, en el que como conclusiones hace constar lo siguiente:

- a) Debe reflejarse en el Programa de Actuación Urbanística el Sistema General Ferroviario con las protecciones de Ferrocarril indicadas en el reglamento que desarrolla la LOTT, incluyéndose las especificaciones en todos los documentos que corresponda.
- b) Deberá solicitarse informe a RENFE, por ser la empresa explotadora de la línea y decirlo así la normativa.

4.- De fecha 28 de Diciembre de 2001, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, remite al Ayuntamiento de Parla, escrito por el cual le comunica que tiene un mes para la presentación de sugerencias al Programa de Actuación Urbanística PAU 5 Terciario Industrial, promovido por Inversiones Lignum, S.L.

5.- De fecha 3 de enero de 2002, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, dependiente del Ministerio de Fomento, informa favorablemente el programa de Actuación Urbanística. PAU-5, con los siguientes condicionantes:

- a) La comunicación entre el PAU y Parla, debe diseñarse de manera que permita la posible ampliación de la N-401, y el paso de las vías de servicio paralelas en el futuro, debiendo presentarse para su autorización por la Dirección General de Carreteras un proyecto constructivo del mismo.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

Documento Refundido
Noviembre 2005

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Fecha a 12 DIC 2005 de 2005

EL SECRETARIO GENERAL

- b) No es posible ningún nuevo acceso a la autovía desde los enlaces de Parla, Sur y Oeste, o desde sus proximidades. Orden Ministerial de Fomento 16-12-97, punto 28 Distancias entre conexiones específicas de las autovías.
- c) Cualquier nuevo acceso, modificación de los existentes o remodelación de los enlaces, tanto a la autovía y sus ramales, como a las vías de servicio, deberá ser autorizado previamente por la Dirección General de Carreteras.
- d) La franja de espacios verdes debe ser compatible, por su calificación con la futura ampliación de la autovía N-401 y las vías de servicio paralelas, debiendo dotarse de una anchura libre de al menos 25 metros desde la actual autovía, de la arista exterior de la explanación.
- e) Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras existentes e infraestructuras previstas la necesidad de los estudios de determinación de los niveles sonoros esperables y la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados.

6.- De fecha 1 de Abril de 2002, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite informe sobre el PAU-5, en relación con el Plan Director de Saneamiento, por lo que el PAU-5, deberá adecuarse a este Plan Director, con especial mención en:

- a) Relación y condicionantes impuestos por el Planeamiento vigente definitivamente aprobado. Cartografía de la clasificación y calificación del suelo vigente y propuesta.
- b) Cuantificación de los caudales de aguas residuales generadas en el sector en función de la distribución de usos previstos y su intensidad teniendo en cuenta los criterios del Plan Directo de Saneamiento de Parla (dotación polígonos industriales 337 h.e./Ha; 350 l/h.e.).
- c) Definición y cuantificación de los caudales a conectar al sistema integral de saneamiento, en función de la red separativa adoptada.
- d) Características y cartografía de las infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o en proyecto que se prevé den servicio al sector en la etapa inicial y la finalmente adoptada, indicando sus instalaciones auxiliares. Titularidad patrimonial y ente gestor de las mismas. Financiación. Plazos previstos para su entrada en servicio.
- e) Justificación de caudales de pluviales producido dentro del ámbito y arriba del mismo que evacuen a través de él para el máximo aguacero con periodos de retorno de quince y cinco años de duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, teniendo en cuenta los diferentes regímenes de escorrentía generados por el cambio en los usos del suelo y especificando las fórmulas de cálculo utilizadas y su justificación (se utilizará el valor de 122,3 l/s/Ha como valor de precipitación para estimar la producción de pluviales.)
- f) Especificación de la forma de gestión de las aguas pluviales del sector en función de su procedencia (tejados, zonas de trabajo, viales, etc.,) teniendo en cuenta las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo (art. 41.13 del R.D. 1664/98, de 28 de junio).
- g) Cartografía sobre base topográfica a escala 1:25 000 o mayor de la cuenca vertiente y red hidrográfica en que se encuentra el sector. Aclaración de si se evacúan a través del sector de aguas pluviales generadas aguas arriba del mismo.
- h) Trazado de la red separativa propuesta hasta su punto de vertido; cauce o infraestructura a la que se va a desaguar y comprobación tanto de la viabilidad de dicha evacuación como de la ausencia de impactos significativos producidos por la misma, teniendo en cuenta las circunstancias que condicionan ésta (caudal circulante aguas arriba y aguas abajo del punto de vertido derivado de otros desarrollo urbanísticos previstos en el municipio, riesgo de inundación, usos del suelo en el entorno, etc.,)

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

Documento Refundido por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
Noviembre 2005

Reda. a _____ de 12 DIC 2005

F. SECRETARIO GENERAL

7.- De fecha 24 de Abril de 2002, la Dirección General de Patrimonio Histórico emite autorización de excavación arqueológica en el PAU5, dicha autorización caduca a los cuatro meses, y se otorga al arqueólogo D. Joaquín Panera Gallego y D^a Susana Rubio Jara.

8.- De fecha 18 de Agosto de 2002, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite informe relativo al procedimiento de Evaluación de Impacto ambiental, indicando que el día 2 de julio de 2002, ha entrado en vigor la Ley 2/2002, de 19 de julio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid, que deroga la Ley 10/1991, de 4 de Abril de Protección del Medio Ambiente, la cual en su Disposición Transitoria Primera, contempla en su apartado 2, que los expedientes que a la entrada en vigor de dicha Ley se encuentren en tramitación y no les sea de aplicación procedimiento ambiental alguno de los establecidos en la misma, serán archivados. En consecuencia en aplicación de dicha Ley, el expediente se estima afectado por dicha Disposición por lo que con el presente escrito se le comunica que se procede al archivo del expediente. Sin embargo para la aprobación del Plan Parcial, es necesario que se remita para la emisión de informes relativos al saneamiento de aguas residuales, y se deberá realizar un estudio de contaminación de los suelos, que se acompañará al Plan Parcial y se remitirá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para su informe.

9.- Con fecha 18 de Septiembre de 2001, la promotora INVERSIONES LIGNUM S.L. solicita al Canal de Isabel II, Iberdrola y Gas Natural, Informe de viabilidad de estos Organismos del PAU5 y su correspondiente Plan Parcial, sin que se encuentre en el expediente contestación a dicha solicitud.

10.- Con fecha 10 de Septiembre de 2004, el Ayuntamiento de Parla remite a la Dirección General de Urbanismo informe de legalidad sobre la tramitación del PAU5 emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento de Parla como contestación al Informe-Resolución urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de Mayo de 2004.

Con ello se desarrollan nuevas consultas con la dirección bajo la premisa de continuar el procedimiento con el amparo de la Ley 9/1995 y la no aplicación de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

11.- Con fecha de 31 de Mayo de 2005 se emite informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, sobre los criterios proyectados en el documento de adaptación del PAU5 a las nuevas carreteras M410 y M419.

12.- Con fecha de 4 de Julio de 2005 se emite informe de la sección de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid, sobre los criterios de condición en el informe favorable dado el documento de adaptación del PAU por el trazado de las nuevas carreteras de la Comunidad de Madrid y los nudos de acceso a la A42.

13.- Con fecha de 22 de Julio de 2005 se emite informe de Planificación del Canal de Isabel II, informe que motiva ligeras adaptaciones en el documento más desde un punto de vista de asunción de cargas económicas y procedimiento posterior, de forma similar al informe de concesión de viabilidad de suministro de Gas Natural sdg, SA emitido en Septiembre de 2005.

14.- Con fecha de 10 de Agosto de 2005 se emite informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo perteneciente al Ministerio de Medio Ambiente, sobre el nuevo documento de adaptación de las carreteras surgiendo nuevos elementos de condicionamiento hidrológico en especial las consideraciones de dominio público y del nuevo arroyo estacional de Moscatelares.

15.- Y con fecha de 29 de Octubre de 2005 se emite informe favorable de la Demarcación de Carreteras del estado del Ministerio de Fomento como informe complementario acerca del documento de adaptación por las nuevas carreteras de la Comunidad de Madrid y los nudos de acceso a la A42.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

Documento Refundido por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
Noviembre 2005

de 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL

Tales consideraciones motivan una reunión final a primeros de Noviembre de 2005 en la Dirección General de Urbanismo con el ánimo de aclarar la documentación y de editar el presente Documento Refundido.

2. OBJETO Y AMBITO. FINALIDAD

2.1. OBJETO Y AMBITO

Mediante un Programa de Actuación Urbanística -PAU- se convierte en programado un suelo inicialmente no programado por el Planeamiento General vigente, configurando una Unidad Urbanística Integrada, esto es, aquella que con relación a la estructura general del municipio, resuelve la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos que garantizan su imbricación en la ordenación general.

Las determinaciones de un PAU son las siguientes:

- Desarrollo del sistema de estructura orgánica general de la ordenación.
- Señalamiento de usos y niveles de intensidad y trazado de redes de infraestructuras.
- Expresión del aprovechamiento tipo de todo el ámbito.
- División del territorio en sectores y desarrollo en etapas.

El crecimiento urbanístico de Parla se ha conformado como un hecho incontestable en los últimos tres años desde la aprobación del PGOU en 1997 que acompañado con el afianzamiento de las estructuras de transportes ha facultado la multiplicidad de desarrollos mixtos por medio emplazamientos extensivos e intensivos, que han derivado en el establecimiento de condiciones más idóneas a un desarrollo urbano siempre muy condicionado por lastres históricos.

El presente documento tiene por objeto desarrollar a nivel de Programa de Actuación Urbanística las previsiones del PGOU relativas a Suelo Urbanizable No Programado en lo que se refiere al PAU5 "Terciario-Industrial" y a los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales a él adscritos **tanto en su ámbito como fuera de él.**

En concreto sobre ello hay que tener en cuenta que los Sistemas Generales externos al sector son los definidos por el PGOU como SG1 -Equipamiento- y SG3 -Espacios Libres (Cantueña)-.

Además el presente PAU define el trazado de la carretera M410 a través del sector como Reserva de Uso Viario (RUV) adscrita al interior del ámbito del futuro sector y que denominaremos RUV-M410 y una Reserva solicitada por el Ministerio de Fomento en su último informe sobre la A42 que denominamos RUV-A42, teniendo claramente en cuenta que tanto la Vía Pecuaría -Colada de Pajeros- como los Dominios Públicos Hidráulicos de los Arroyos Humanejos y Moscatelares son ámbitos externos a la actuación y clasificados por el PGOU como SNUEP -suelos no urbanizables de especial protección-.

Su ámbito es el señalado por el PGOU al efecto, delimitado en detalle mediante nueva medición sobre cartografía más reciente, y/o de mayor escala, de la disponible en el momento de redacción del PGOU y verificada por la cartografía de la CM, **habiéndose producido una verificación exhaustiva de dicha delimitación mediante un estudio comparativo de todos los elementos limítrofes.**

- Carretera SN45 (Hipótesis de partida como delimitación máxima oeste y ya clasificada, porque dicha carretera con el proyecto real de la Dirección General de Carreteras de la CM no será límite del PAU en ningún caso)
- Carretera A42
- Límite Norte
- Límite Sur entorno al Arroyo Humanejos

Como en las zonas de Sistema General externas al ámbito del futuro sector 5:

- Sistema General SG-1 (Equipamientos)
- Sistema General SG-3 (Espacios Libres)

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

Documento Refundido
Noviembre 2005

por el Pleno, en sesión de 23 NOV 2005

a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

A su vez, consideramos como datos sobrevenidos el trazado por la Dirección General de Carreteras de la M410 que atraviesa el ámbito y que queda incorporado como Reserva de Uso Viario sin cargas de ejecución para el Programa ya que estas están adscritas y previstas por la CM, así como la Vía de Servicio necesaria para la ampliación en paralelo con el PAU5 de la A42, también informada necesariamente como Reserva de Uso Viario.

2.2. FINALIDAD

La finalidad de la actuación la podemos sintetizar en tres grandes líneas:

- a) Promover un tejido urbano donde se integren actividades económicas y de ocio en un marco ambiental potenciado que permita incrementar las opciones socioeconómicas del Sur metropolitano de Madrid.
- b) Cualificar una zona con el objeto de permitir un área logística integrada de actividad económica, que logre la descentralización de los servicios y que, a la vez, potencie la dotación de equipamientos, ofreciendo una oferta de suelo favorable para un renovado tejido empresarial y obteniendo de este FOCO una mayor generación de empleo y un ostensible acicate para la mejora de las comunicaciones de la zona.
- c) Constituir un centro de gravedad en el Sur de Madrid del ya preeminente Eje Logístico que une el Corredor del Henares con el Sur Metropolitano de Madrid, eje que conectaría Parla con el futuro emplazamiento del aeropuerto de mercancías de Getafe, el centro logístico de Valdecarros, Mercamadrid, la M45-Coslada y San Fernando (Puerto Seco), la estación de mercancías de RENFE y el centro aeroportuario de Torrejón de Ardoz.

3. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA

3.1. CONVENIENCIA

La razón de inclusión en el PGOU de Parla de ámbitos de suelo urbanizable no programado de contenido económico (Terciario e Industrial), ha sido la de implementar la consecución de los objetivos de promoción y desarrollo de suelo con relación a actividades productivas con el fin de dotar al municipio de desarrollos necesarios de una forma radical y con características de "Ensanche". Así, y partiendo, no hace mucho tiempo, de una realidad en la que la oferta de suelo residencial era prácticamente nula, el crecimiento está desbordando todas las previsiones, hasta el punto de que se están poniendo en marcha Consorcios Urbanísticos entre Ayuntamiento y la CM para dotar de más suelo a Parla; elementos, sin duda, en los que el Ayuntamiento debe ejercitar una labor de control y de dosificación de la ingente oferta de suelo y vivienda con la que va a contar el municipio en los próximos cuatro años y que revertirán en un claro aumento demográfico al que se necesita responder con una estructura económica más afianzada en el propio municipio.

En este contexto, el desarrollar el PAU5 previsto en el PGOU es más una **Necesidad** que una **Conveniencia**, y más cuando SE PRODUCE CON LA CLARA IMPLICACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA que aporta por el Convenio de Desarrollo una gran cantidad de suelo terciario e industrial para mejor conveniencia de las Administraciones a vincular en la propia actuación.

Al incluir el PGOU entre sus determinaciones el desarrollo de este amplio espacio de usos productivos al Oeste del núcleo actual denota la convicción de que su desarrollo será sin duda positivo tanto para los residentes locales como para el equilibrio y buen funcionamiento de la actividad económica regional y subregional. El asentamiento en Parla de una fuerte cantidad de empleo sin duda reducirá el grado de vinculación externa entre los residentes locales y otros lugares de trabajo; pero no bastará con ello, irá más allá. Requerirá la formación de una posibilidad real de asentamiento residencial, de amplio espectro: la formación de un nuevo entorno medioambiental urbano que ofrezca un lugar idóneo de residencia a los potenciales empleados de las nuevas actividades productivas y/o institucionales que se habrán de asentar en Parla. Lo uno y lo otro van juntos, al extremo que el desarrollo de los PAUS residenciales es a la vez consecuencia y motor del desarrollo del PAU de suelo urbanizable no programado terciario industrial.

Insistiendo sobre el factor NECESIDAD más que sobre el hecho de la CONVENIENCIA es absolutamente perentorio para Parla el asumir un papel preponderante en los desarrollos económicos de la 2ª Corona Metropolitana cubriendo la importante carencia de desarrollos y servicios mediante el claro incremento de la intensidad de elementos INDUSTRIALIZADORES que dejen de conformarse a lo largo de modelos axiales de implantación en carreteras que han creado sobre entorno a los municipios de Parla, Humanes de Madrid, Pinto y Fuenlabrada tejidos irregulares de "Nave pequeña" con una muy alta deficiencia de servicios y arracimamiento en torno a los núcleos residenciales lo que produce una clara degradación del tejido urbano y no pocas razones de declinamiento y falta de regeneración de la oferta industrial.

Ante ello, y por medio del PAU5, se crearía una potente estructura de desarrollo del denominado PTP (Parque Tecnológico Polivalente) articulada por los siguientes 5 elementos y por la futura proximidad con los desarrollos aeroportuarios de largo plazo de Madrid, Getafe y Campo Real:

1. **Polígono Terciario - Centro comercial**
2. **Área integrada de Exposiciones y Mercado - Parque de Medianas**
3. **Miniparque tecnológico y relaciones universitarias. Expansión municipal**
4. **Zonificación Logística - Sector Automóvil**
5. **Zonas Deportivas, Culturales y Hoteleras**

3.2. PROCEDENCIA

Procede su formulación, según se establece en el Art. 23 del Título II "Normas de desarrollo" del PGOU (Ver Documento 4.5. Anexo Normativa del PGOU), como en el Art. 133 y siguientes del Capítulo II del Título VII referido a las "Normas Particulares para el Suelo Urbanizable"; además de los correspondientes planos de Ordenación y la ficha específica para el desarrollo, que define las determinaciones y parámetros urbanísticos aplicables al Área de Reparto.

Son precisos por tanto tres requisitos:

1. **La iniciativa de oficio o a instancia de parte, de incorporación.**
2. **La adopción por el Ayuntamiento del acuerdo de incorporación al desarrollo urbano estableciendo las condiciones del mismo.**
3. **La formulación del Programa de Actuación Urbanística, que el propio acuerdo o el PG determine.**

- Con fecha 15 de Septiembre de 1999 se solicitó al Ayuntamiento de Parla la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador mediante escrito dirigido por el mandatario de los mismos.
- Con fecha 12 de Enero de 1999 fue firmado el primer Convenio Urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística PAU-5, según determinaba la normativa del Plan General, (dicha firma es previa a la aprobación del Plan General).
- Con fecha 9 de Diciembre de 1998 se publica en el BOCAM la propuesta de Convenio Urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística PAU-5.
- Con fecha 29 de Enero de 1999 se aprueba por el Pleno Municipal el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística PAU-5.
- Con fecha 14 de Mayo 1999 el Ayuntamiento en Pleno de Parla, acordó aprobar las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación que fueron publicadas en el BOCAM el 7 de julio de 1999.
- Con fecha 9 de Febrero de 2001 el Ayuntamiento en Pleno de Parla, acordó declarar caducado el Expediente de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación por Decreto de la Concejalía de Urbanismo.
- Con fecha 13 de Julio de 2001 el Ayuntamiento en Pleno de Parla por decreto de la Alcaldía, acordó aprobar el nuevo Convenio firmado con la entidad LIGNUM, S.L. a instancia de los propietarios .

Y, en definitiva, el PGOU de Parla concreta de forma específica el ámbito del PAU5 al establecer en el Art. 23 del Título II "Normas de desarrollo del Plan General" y en el Art. 133 y siguientes del Capítulo II del Título VII referido a las Normas Particulares para el Suelo Urbanizable", así como en los correspondientes planos de ordenación y gestión del PGOU, y en la ficha específica para el desarrollo, las DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES AL AREA DE REPARTO A PROGRAMAR.

4. SISTEMA DE ACTUACION

El Sistema que contempla el PGOU de Parla es el de COMPENSACION, por INICIATIVA PRIVADA que es, en consecuencia, el que se propone, contando desde un principio con la prácticamente totalidad de los propietarios del ámbito integrados en apoyar este desarrollo, pues dicha iniciativa se sustenta en la suscripción del CONVENIO firmado el 13 de Julio de 2001 entre el AYUNTAMIENTO DE PARLA y la entidad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS LIGNUM, S.L. por mandato de la mayoría cualificada de la propiedad inmersa en la actuación.

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a de 12 DIC 2005 20

SECRETARIO GENERAL

5. CONTENIDO

Los contenidos del presente Programa de Actuación Urbanística están condicionados y acotados por lo establecido en el RPU y adicionalmente por el articulado de la Normativa, del Plan General y por la ficha específica, a que el propio PGOU remite para la regulación del PAU. La presente sección glosa las partes más directamente aplicables del Reglamento y la Normativa, sin pretender sustituir o soslayar su contenido.

El Art, 74.RPU requiere:

- Memoria de información urbanística.
- Planos de información urbanística.
- Planos que expresen, como mínimo, sistemas generales, usos y niveles de intensidad, trazado de redes fundamentales y, en su caso, división del territorio en sectores (y etapas de haberlas).
- Plano de relación con otras previsiones del Plan General.
- Normas urbanísticas para el desarrollo de Planes Parciales.
- Plan de etapas.
- Estudio económico y financiero.

La Normativa no incluye obligaciones explícitas adicionales pero establece una pauta implícita: en la medida en que el PAU completa la ordenación general y da paso a su desarrollo ulterior mediante planeamiento parcial, su contenido debería ser equivalente, e incluso idéntico, al que el propio plan utiliza para normar y regular los sectores de suelo urbanizable programado.

De forma particular se incluyen en la Memoria descriptiva Determinaciones particulares de vinculación para el plan parcial respecto de los usos, los coeficientes de ponderación y de las secciones estructurantes del viario, así como una relación de cargas de vinculación y prioridades de programación.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20
EL SECRETARIO GENERAL

6. LEGITIMACION

Legislación Estatal

- Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Publicada en el BOE numero 89 de 14 de Abril de 1998.
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los preceptos exceptuados de su derogación efectuada en la disposición derogativa única de la Ley 6/1998, de 13 de abril.
- Ley 7/1997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales.

Legislación Autonómica:

- Ley 4/1984, de 10 de febrero (BOCM, núm.49, de 27 de febrero; rectificación de errores en BOCM núm.61, de 12 de marzo) sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid exceptuando los Art. 14 y 15 derogados por la Ley 9/1995.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 86, de 11 de Abril de 1995).
- Ley 20/1997 de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.
- Ley 3/1998, de 17 de Marzo, por la que se modifica la Adicional Cuarta de la Ley 2011 997, de 15 de Julio, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 177, de 27 de Julio de 2001), en particular en lo referente a la Disposición Transitoria Tercera.

En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR

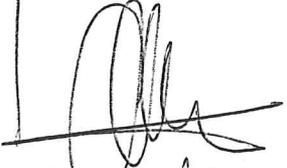
Junta de Compensación
Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)


M. Ángel López del Pozo


Manuel Herráiz Salmerón

LOS ARQUITECTOS

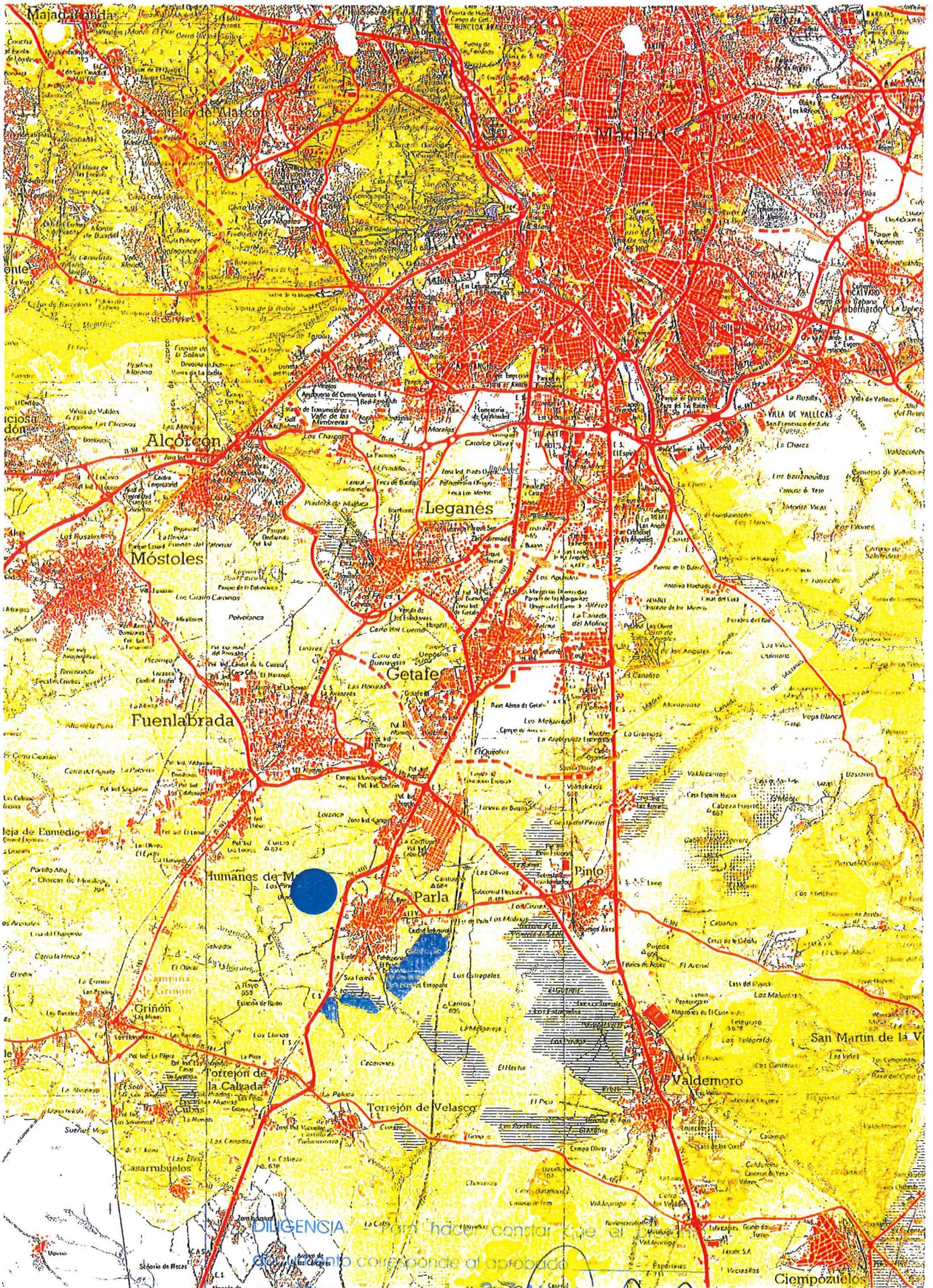

Ramón Navarro Conde


Florencio Gimeno García


Ángel Gutiérrez Díaz

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA para hacer constar que el
Acta de la Sesión correspondiente a la aprobación
por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**
de **12 DIC 2005** de 20
SECRETARIO GENERAL

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

DOCUMENTO 2

MEMORIA INFORMATIVA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____


EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 2

MEMORIA INFORMATIVA

1. SITUACION Y DELIMITACION

1.1 LOCALIZACION Y SITUACION

El término Municipal de Parla corresponde a la Comunidad Autónoma de Madrid, localizado a 20 km de su capital hacia el extremo sur provincial de la Carretera N-401 Madrid-Toledo.

Acotado por el Cerro de la Cantueña en su parte superior y por los Arroyos de Humanejos y Moscatelares al Sur,

El PAU-5 "Terciario-Industrial" ocupa una extensión **según ficha del PGOU** de 444,20 Ha al Oeste del Municipio, más 127,74 Ha, a sumar a la anterior superficie, de sistemas generales discontinuos localizados al norte del suelo consolidado correspondientes a la ejecución de la rotonda de acceso -SG1- y al sistema general del SG3 destinado a espacios libres del Cerro de La Cantueña, esto es, un total de 5.719.400 m², de forma que es un crecimiento directo y obvio hacia el Oeste que se realiza de forma adyacente a la ciudad existente como expansión bien definida y a modo de ensanche terciario e industrial que se complementa en su desarrollo con los referidos sistemas generales externos al ámbito como carga complementaria a la intrínseca de la urbanización.

Dentro del ámbito del sector se definen colateralmente tres ámbitos diferenciados, dos de ellos clasificados como suelo no urbanizable destinados a la protección de vías pecuarias y cauces, siendo ajenos a la superficie a delimitar del sector y por ende del Área de Reparto y que producen una discontinuidad evidente en la clasificación del sector, si bien, obligará a concretar decisiones para procurar la continuidad efectiva del ámbito; y un tercer ámbito que sí se sitúa en la superficie total a delimitar que correspondería a la superficie de la nueva carretera M410 proyectada a través del ámbito de forma unilateral por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y que conforma una Reserva de Uso Viario (RUV) adscrito al Área de reparto e interno al sector, y que denominaremos RUV-M410, así como otro ámbito equivalente solicitado por la Demarcación de Carreteras del MF que conforma otra Reserva de Uso Viario de la A42 para la vía de servicio solicitada, que denominaremos RUV-A42.

1.2. DELIMITACION

La porción principal del área de reparto tiene una delimitación fácilmente identificable:

- Al Norte limita con el término de Fuenlabrada en una línea aproximada de 1.200 m.
- Al Oeste limita con una línea teórica y continua de unos 3.100 m herencia de la premisa de cumplimiento del Plan Regional pues era coincidente con la denominada línea de fuerza SN45 es la línea de borde la que ha quedado como límite.
- Al Sur coincide con el término municipal de Griñón y conecta con el nudo Sur de acceso de Parla a la N401.
- Al Este con la carretera N401 en un tramo aproximado de 3.600 m incluyendo los nudos de acceso Parla-Centro y Parla-Sur.

Esta delimitación garantiza las conexiones viarias imprescindibles con la salvedad de que al haber sido modificada la SN45 y sustituida por la denominada M419 cuyo trazado difiere abiertamente del proyectado por el Plan Regional, la incorporación a dicha carretera desde el futuro sector 5 se realizaría a través de un nudo que discurriría por el término municipal de Humanes de Madrid.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA

En cuanto a los sistemas generales SG3 "Espacios Libres" y SG1 "Equipamientos" adscritos al Programa del PAU5 pero ubicados fuera del ámbito del futuro sector quedan delimitados:

SG3. Engloba y amplía el suelo protegido del Cerro de La Cantueña, situándose al norte del municipio y de la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones SO6.

SG1. Al Norte del casco urbano y a sur del ramal del ferrocarril de cercanías de penetración a Parla.

1.3. SUPERFICIE

La delimitación facilitada por el Plan se ha pormenorizado a partir de fotografía y levantamiento topográfico reciente, contrastado con los criterios informados en las documentaciones acerca de la Aprobación Inicial y ulteriores correcciones.

En especial la incidencia dimensional de la Vía Pecuaría y de los cauces en cuanto a la definición del dominio público con consideración de suelos excluidos de la delimitación del sector en su clasificación general como SNUEP -Suelos No urbanizables de Especial Protección- hace que la Junta de Compensación coincidiendo con una fase de depuración de títulos de propiedad, dado el momento de incorporación a la Junta de Compensación, y de definición del Levantamiento Topográfico más exhaustivo realizado desde el mes de Marzo hasta el mes de mayo de 2005 para mejor definición de la operación futura de equidistribución, se ha logrado redefinir con mayor precisión la delimitación de las distintas zonas afectas por el PAU.

Así, la delimitación que se definía anteriormente sobre bases en cierto sentido teóricas y sin un criterio geográfico claro como son los contactos de término municipal y límite, a su vez, del PAU tanto por el norte con Fuenlabrada como por el Sur con Torrejón de La Calzada, dado que el contacto oeste -Humanes- siempre se ha mantenido invariable por su naturaleza lineal fija, o caso de la especial delimitación con el término municipal de Pinto en el Cerro de la Cantueña - SG3- o con la indefinida línea de reserva que de forma inmotivada se mantenía en el Plan general con relación al entronque del túnel de RENFE, HAN MOTIVADO UNA OBVIA INCIDENCIA DE UN AJUSTE EN LAS SUPERFICIES DEL PAU.

Dicha redefinición topográfica de los límites y precisión en la no incorporación de los SNU protegidos por ser arroyos o vía pecuaría han servido para clarificar determinados aspectos de la delimitación que no estaban incorporados y que quedan incorporados como para eliminar ámbitos que estaban incorporados sin serlo porque pertenecían al término municipal de Pinto.

Tal consideración es importante a la hora de comparar los diferenciales de superficies entre la situación evaluada anteriormente y la que se presenta en el presente Texto Refundido, dado que eran terrenos en gran medida que por motivos ajenos a un documento de gran escala como es el PAU, habían quedado no del todo precisados -terrenos de definición del término municipal tanto con Fuenlabrada como por Torrejón de La Calzada, y sobre todo por el importante desfase que en las redacciones anteriores existía en el SG3 por la impropia incorporación de terrenos pertenecientes al término municipal de Pinto -hasta casi 12.000 m²-, como se puede atestiguar de los listados catastrales que aportó el Ayuntamiento de Parla en el documento de Modificación de Unidades de Ejecución sobre el PAU5, y que han quedado certeramente matizados por la incorporación de los primeros pasos del instituto reparcelatorio en la operación de programación del ámbito.

El análisis ya final mediante el presente documento de la superficie evaluada del plano de ordenación del PGOU atisba una pequeña diferencia que ya fue evidenciada en la Aprobación Inicial del PAU5 frente a los metros totales de asignación de la Ficha del PAU5, que con los distintos criterios delimitadores han arrojado una superficie real frente a la designada por el PGOU de **5.790.386,73 m²** en la zona del ámbito del futuro Sector 5, que se desglosa en:

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

Documento Refundido
Noviembre 2005

DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 D de C 2005

EL SECRETARIO GENERAL

- SISTEMAS LOCALES SECTOR 5 4.414.211,73 m2 (1)
 - SISTEMAS GENERALES EXTERNOS SG1/SG3 1.376.175,00 m2
- (1) Incluye 38.711,20 m2 de la RUV-M410
45.614,07 m2 de la RUV-A42

Quedando desglosada el Área de Reparto total de 5.790.386,73 m2 tanto de los Sistemas Locales como en la pormenorización de los Sistemas Generales en el siguiente cuadro:

CUADRO DELIMITACION DE SUPERFICIES

	SUPERFICIES (M2)
SECTOR AREA INDUSTRIAL	2.448.121,82
SECTOR AREA TERCIARIA	1.966.089,91
SISTEMA GENERAL SG-1 "Equipamientos"	96.558,00
SISTEMA GENERAL SG-3 "Espacios Libres"	1.279.617,00
TOTAL AREA DE REPARTO	5.790.386,73

Teniendo claramente en cuenta que los suelos pertenecientes a la clasificación de SNU no son suelos intervinientes en el Área de Reparto ni, por tanto, en consideraciones acerca de los aprovechamientos, afectando su clasificación en las siguientes superficies no contenidas en el ámbito pero que discurren a través de él:

SNU-EPCR	Arroyos Humanejos-Moscatelares	32.246,32m2
SNU-EPVP	Vía Pecuaria Colada de Pajeros	46.408,00 m2

En tales superficies se ha considerado con total precisión los dominios públicos hidráulicos de los Arroyos Humanejos y Moscatelares proporcionados por la CHT sin consideraciones sobre servidumbres y zonas de policía que son obviamente privados y afectos al reparto, y con relación a la Vía Pecuaria, su dimensión queda determinada por los 10 m definidos en el informe de la Sección acerca del plano de clasificación de las Vías Pecuarias de Parla de Agosto de 1961.

CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES

Uso	Categoría	Superficie
USO INDUSTRIAL		1.238.847,22
	Zona Industrial	956.131,26
	Zona Policía Arroyos Industrial	282.715,96
USO TERCIARIO		873.674,96
	Zona Terciaria	844.376,50
	Zona Policía Arroyos Terciaria	29.298,46
USOS INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)		1.230.717,36
	Zona Industrial-Terciaria	1.230.717,36
VIARIO		497.595,84
	Viario Estructurante	413.270,57
	RUV-M410	38.711,20
	RUV-A42	45.614,07
ZONAS VERDES		573.376,35
	ZV Espacios Libres	421.514,25
	ZV Protección Vía Pecuaria	49.899,52
	ZV Zona Inun. Arroyos 500 años	71.937,22
	ZV Servidumbres Arroyos 5m	30.025,36
Sector 5		4.414.211,73
SG1 Equipamiento		96.558,00
SG3 Espacios Libres		1.279.617,00
Total PAU5		5.790.386,73

SNUEP VP Vía Pecuaria C. Pajeros	56.353,85
SNUEP CR Humanejos-Moscatelares	32.256,32

• Anexo Topográfico



Mediante el presente

CERTIFICAMOS,

Que la medición topográfica conforme a los criterios de delimitación plasmados en el presente documento se eleva a la cantidad de 4.414.211,73 m² en el ámbito del Sector 5, de 96.558,0 m² en el ámbito del SG1 y de 1.279.617,00 m² en el ámbito del SG3, para totalizar todos ellos en común la totalidad de 5.790.386,73 m² adscritos a la actuación del PAU5 "Terciario- Industrial" de Parla (M)

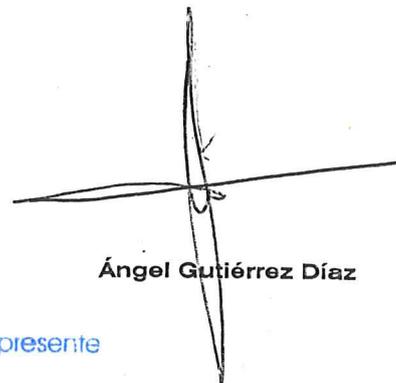
En Madrid, a 5 de Noviembre de 2005



Ramón Navarro Conde



Florencio Gimeno García



Ángel Gutiérrez Díaz

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Documento Refundido
Noviembre 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA

EL SECRETARIO GENERAL

2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

2.1. INSERCIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

En marzo de 1996, la Dirección General de Urbanismo ultimó su propuesta de documento de Bases para el Plan Regional de Estrategia Territorial.

Tras una apretada síntesis presenta cinco secciones sectoriales (transporte, medioambiente, vivienda, actividades productivas y equipamientos) y seis territoriales (correspondiendo cada una a una porción del conjunto regional).

No es éste ni el momento ni el documento idóneo para tratar tan extenso documento de Bases, pero sí para poner de relieve sus rasgos más significativos en cuanto a su relación con el desarrollo de Parla.

Conviene sin embargo hacer unas aclaraciones previas al respecto:

- La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Parla y su Revisión incluye, como es preceptivo, un proceso, o trámite de compatibilización, entre sus determinaciones y las previsiones de desarrollo regional.
- Como resultado, el modelo de ordenación territorial del PGOU incardina las previsiones regionales tanto sectoriales como sub-regionales.
- En consecuencia, ceñirse a lo establecido por el PGOU bastaría para asegurar plena coherencia con el documento de bases del PRET.

El gran esfuerzo del PRET, su rasgo más definitorio, está en su voluntad de superar el modelo radio-concéntrico tradicional del desarrollo madrileño (uni-céntrico, dependiente).

El modelo base sería la Manzana Regional.

Parla se sitúa casi en el extremo SO de la amplia zona denominado Sureste por el PRET. Observando su realidad y contrastándola con la teórica Manzana Regional de la que sería centro, es fácil constatar la ausencia en Parla de muchas de las condiciones teóricas.

Algunas sí están presentes, otras no.

Directrices de Estrategias generales:

- Definir un sector Logístico que sirva par integrar a Madrid en los grandes flujos de mercancías e inversiones intercontinentales, sumando a su propia dinámica endógena de desarrollo los beneficios de la inserción de las cadenas logísticas globales.
- Ampliar el concepto a un mayor número de actividades y su interrelación con otros sectores de la economía y sociedad madrileñas, superando políticas de carácter localista de forma que se capten nuevos tráfico que hallen en Madrid un punto de ruptura de carga con servicios añadidos dándole un enfoque intermodal a todas las actuaciones.
- Potenciar una red regional de equipamientos logísticos (puerto seco, etc.) y de centros de transporte.
- Fomento de la intermodalidad entre las diferentes formas de distribución y logística.
- Integrar la región de Madrid en los grandes ejes de distribución internacional.
- Modernizar la actividad comercial/ocio compatibilizando la dualidad del pequeño comercio frente a las grandes superficies, lo cual hace imprescindible la reforma en búsqueda de la especialización y la diversificación.
- Apoyo prioritario a proyectos de I+D y/o de innovación conjuntos basados en la cooperación entre empresas, en especial cuando se trata de una gran empresa y un conjunto de pymes auxiliares o entre pymes.

Directrices para Estrategias del sector industrial

LA MEJORA DE LA COMPETITIVIDAD

En el nuevo entorno internacional, la industria de la Comunidad de Madrid ha de hacer frente en el mercado global a unas producciones cada vez de mayor calidad y a unos costes inferiores, sin olvidar la adecuación entre los crecientes requerimientos del medio ambiente y un desarrollo industrial sostenible.

Mejorar las infraestructuras y su interconexión con el resto de España y con las redes europeas.

Mejorar la competitividad de las empresas, mediante políticas dirigidas a su modernización, con particular atención a la incorporación de las nuevas tecnologías de la información, el fomento de

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento concurrido al aprobado

DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 20

SECRETARIO GENERAL

la innovación y de la I+D, la mejora de la calidad, la internacionalización de las empresas, la promoción de la cooperación interempresarial, la mejora de los sistemas de gestión empresarial, la cualificación de los recursos humanos, especialmente en las pymes que constituyen la mayor parte del tejido industrial madrileño.

Fomentar los sectores industriales de futuro, generadores de alto valor añadido, tales como el sector electrónico e informática, las telecomunicaciones, la biotecnología, el sector aeroespacial, el medio ambiente, etc.

Fomentar la incorporación de la difusión de la innovación en las industrias tradicionales orientadas al mercado de consumo (artes gráficas, confección, etc.), que todavía conservan un peso importante en el tejido productivo, mediante la incorporación de sistemas de producción avanzados (automatización, máquinas de control numérico, CAD/CAM/CAE, etc.), y el diseño y la calidad de los productos como elementos diferenciadores.

Mejorar y rehabilitar los polígonos y espacios mediante una mejora de las infraestructuras existentes con la incorporación de actividades terciarias complementarias, la mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

2.2. PLAN GENERAL. CONTENIDOS

El documento de compatibilización del PGOU con el Documento de Bases del Plan Regional, aprobado en 1999, en lo referido al "PAU-5 y Sistemas Generales Adscritos" incluye una ficha - Datos e Información Gráfica -, que se reproducen más adelante y que, en síntesis contienen lo siguiente:

Según la memoria y respecto de los contenidos urbanísticos de la ficha normativa:

- Describe y/o define un Sector junto con unos Sistemas Generales cuyas superficies las define con claridad en 4.442.000 m² y 1.277.405 m² respectivamente.
- Por tanto describe un Ambito total de Suelo Urbanizable No Programado cuya superficie cifra en 5.719.405 m² al que asigna un índice de **edificabilidad bruta para el Área de Reparto**, según un uso característico muy amplio -Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial - de 0.45 m²/m².
- Incluye todo lo anterior en una única Area de Reparto cuyas Condiciones de Usos como se afirma anteriormente tiene una definición muy amplia respecto del uso característico, si bien, con la limitación que el Uso Terciario tendrá como mínimo una calificación del 30%.
- Establece 0 como número de viviendas y define pormenorizadamente las cargas respecto de los Sistemas Generales y su urbanización.
- El Aprovechamiento Total se obtendría multiplicando el índice 0,45 m²/m² (multiplicador) por los 5.719.405 m² de superficie del ámbito (multiplicando) teórica de la totalidad incluidos los sistemas generales, en consecuencia, cifra el Aprovechamiento Total del ámbito en 2.573.732 m².
- No quedan fijados por el PGOU los coeficientes de ponderación a establecer en la homogeneización de las edificabilidades respecto de sus usos en la obtención del Aprovechamiento Tipo.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____
EL SECRETARIO GENERAL

Según mediciones y criterios de revisión de la delimitación:

Las mediciones utilizadas por el PGOU son a todas luces aproximadas y en todo caso resultado de medir sobre cartografía de baja escala relativa, así, la superficie del Area de reparto, obtenida por mediciones sobre cartografía digitalizada y levantamiento de todos los bordes de contacto, es ligeramente mayor que la estimada en la Ficha, siendo de 5.790.386,73, lo que supone un margen al alza de un 0,124 %.

Dado que lo que tiene carácter de decisión normativa es el índice de Edificabilidad, el Aprovechamiento Tipo es tanto solo resultado sin valor normativo propio, así,

EI APROVECHAMIENTO TOTAL EN LA REFERENCIA DEL NUEVO AMBITO TOTAL DELIMITADO es de 2.605.674,03 m² (5.790.386,73 m² * 0,45 m²/m²)

- **Fichas del PGOU**

DILIGENCIA, - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Nombre: Terciario / INDUSTRIAL	Código: PAU - 5
Ambito: Entre los límites sur, oeste y norte del término municipal y la autovía N - 401	

DETERMINACIONES DE ORDENACION

SUPERFICIES TOTALES		SUPERFICIES DEL SECTOR	
Sector:	4.442.000 m ²	Terciario:	como mínimo 30%
S. Generales:	1.277.405 m ²	Residencial: con los límites de intensidad y tipología que	fije el PAU
Total área de reparto:	5.719.405 m ²		

SUELOS DE CESION GRATUITA

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS INTERIORES	
Espacios libres:	1.210.000 m ²	Según el Reglamento de Planeamiento	
Equipamientos:	67.405 m ²		
Total SS. GG.:	1.277.405 m ²		

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO:

USOS		EDIFICABILIDAD	
Característico: Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial y Servicios del automóvil.		Edificabilidad bruta para el Area de Reparto:	0,45 m ² /m ²
Compatibles: Equipamiento, Dotacional y Residencial.		APROVECHAMIENTO:	2.573.732 m ² construidos
Prohibidos: Los demás.		Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:	

CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL AMBITO:

CARGAS:	
De suelo:	
1º.- El suelo (1.210.000 m ²) del ámbito del Sistema General SG 3 "Espacios libres", que engloba y amplía el suelo protegido del Cerro de la Cantueña. Se sitúa al norte del municipio y de la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones SO.6.	
2º.- El suelo (67.405 m ²) del ámbito del Sistema General SG 1 "Equipamientos", al norte del casco urbano y al sur del ramal del ferrocarril de penetración a Parla.	
De urbanización:	
3º.- La ejecución de la rotonda de acceso al SG 1.	
4º.- La recuperación ambiental del SG 3 por la cantidad de 250 millones de pesetas.	
De aprovechamiento:	
5º.- El fijado por la Ley 20/97 y por mutuo acuerdo, según convenio con los propietarios, el suelo necesario para materializar 386.606 m ² construidos de uso y tipología característicos.	

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 20
 EL SECRETARIO GENERAL

DIGENCIA - Para haber constar que el presente documento corresponde al expediente 23 Nov 2005 por el Pleno en sesión de 12 de Nov 2005. Para el SECRETARIO GENERAL



SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO TERCARIO INDUSTRIAL

RESERVA SE AB

RESERVA DE SUELO

SISTEMA GENERAL DE AREA REPARTO

SNU EPA

SNU EPCR

SNU EPVA

SNU EPA

SNU EPA

SNU C

11.

10. La Verónica

Benilde

Manabito

Tirado

San Juan

Escondido

La Rosa

La Aurora

10. La Verónica

11.

11.

11.

11.

11.

11.

11.

SNU EPA

SNU EPCR

SNU EPVA

SNU EPA

SNU EPA

SNU C

11.

10. La Verónica

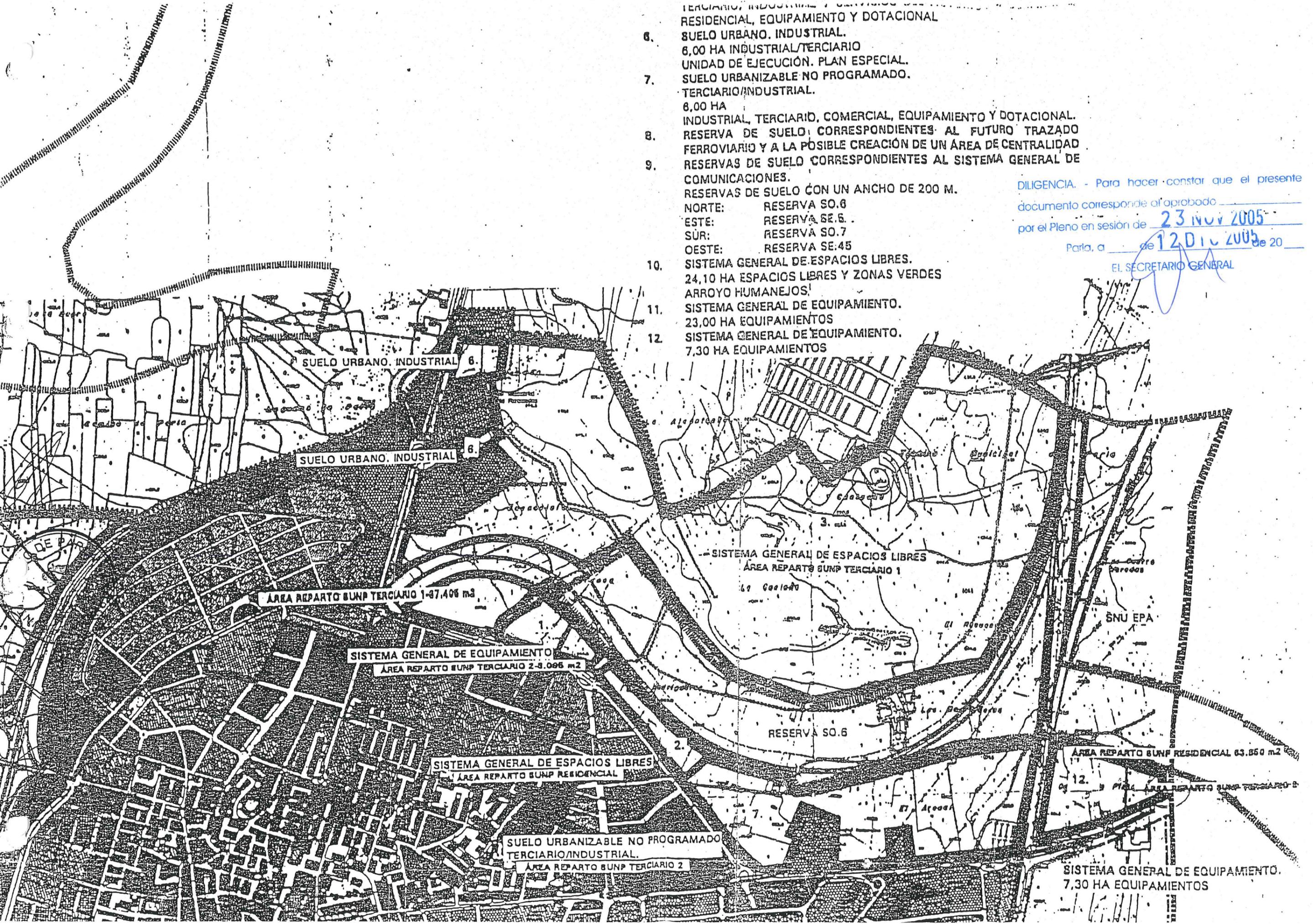
Escondido

La Rosa

La Aurora

- 6. Terciario, Industrial y Servicios de Equipamiento y Dotacional
RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL
SUELO URBANO. INDUSTRIAL.
6,00 HA INDUSTRIAL/TERCIARIO
UNIDAD DE EJECUCIÓN. PLAN ESPECIAL.
- 7. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.
TERCIARIO/INDUSTRIAL.
6,00 HA
INDUSTRIAL, TERCARIO, COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL.
- 8. RESERVA DE SUELO CORRESPONDIENTES AL FUTURO TRAZADO FERROVIARIO Y A LA POSIBLE CREACIÓN DE UN ÁREA DE CENTRALIDAD
- 9. RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES AL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.
RESERVAS DE SUELO CON UN ANCHO DE 200 M.
NORTE: RESERVA SO.6
ESTE: RESERVA SE.6
SÜR: RESERVA SO.7
OESTE: RESERVA SE.45
- 10. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
24,10 HA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
ARROYO HUMANEJOS!
- 11. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.
23,00 HA EQUIPAMIENTOS
- 12. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.
7,30 HA EQUIPAMIENTOS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Para. a 12 DIC 2005 de 20
EL SECRETARIO GENERAL



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.
7,30 HA EQUIPAMIENTOS

2.3. PLAN GENERAL. OBJETIVOS Y MODELO TERRITORIAL

El PGOU es preciso en lo que se refiere a la definición de objetivos concretos para el Area de Reparto o el ámbito del PAU: los vincula directamente con la necesidad y conveniencia de disponer de suelo Terciario/Industrial y la importante carga de sistemas generales asociados.

Los objetivos más profundos hay que buscarlos en el conjunto de las determinaciones del Plan y, más concretamente, en su modelo territorial, modelo que en síntesis puede resumirse en:

- Las actuaciones realizadas en la red viaria y ferroviaria en los últimos años.
- El planeamiento de desarrollo producido con posterioridad al PGOU actualmente vigente, tanto por ejecución del planeamiento previsto en aquel, como, fundamentalmente, por modificaciones tramitadas del mismo, generalmente del tipo de reclasificaciones de suelo.
- La implantación de equipamientos sociales, para atajar los déficits sociales existentes, sobre los bordes del continuo urbano creando una corona de transición entre la ciudad desordenada de antes de los 80, y la ciudad nueva crecida y ordenada a partir de la pasada década.

Entre las primeras, los principales elementos estructurantes de los nuevos crecimientos de la ciudad, y los procesos de urbanización a que han dado lugar son:

- El trazado de la autovía Madrid-Toledo (N-401) al Oeste del casco urbano, generando una tensión de relleno de la ciudad en todo ese arco, de Norte a Sur:
 - Grandes áreas de equipamientos en el triángulo Noroeste, acompañado de la modificación del Plan del sector de La Laguna, creando un sector Urbanizable Programado residencial en contacto con la autovía.
 - Equipamientos localizados sobre el PPr2 (P 3-18), en el costado Oeste de la ciudad, adelantándose sobre la ejecución del propio PP.
 - Ensanche en vivienda unifamiliar en la esquina Suroeste por ampliación del sector de La Ermita y desarrollo del PAU-C como Programado.
 - Finalmente, el haberse completado el suelo industrial en dirección S-SO, en la cuña entre la autovía y la antigua Ctra. de Toledo, con los PPs tramitados.
- La variante de la Ctra. Parla-Pinto, en el Noreste de la ciudad que provoca una dinámica similar en dicho sector:
 - Áreas de equipamientos igualmente importantes que se localizan en el mismo borde de la ciudad hacia el Norte.
 - Actuaciones de uso terciario en los extremos del arco: El Estudio de Detalle Norte junto a la antigua Ctra. de Toledo, y el PP del Recinto Ferial al Este, ocupando el ángulo entre la variante y el antiguo trazado de la Ctra. de Pinto.
 - Desarrollos de vivienda unifamiliar: PAU-A convertido en Urbanizable Programado.
- Con efecto más directo, pero igualmente efectivo, sobre la urbanización del territorio, el trazado del Ferrocarril de cercanías, (entrando casi hasta el centro de la ciudad), ha completado el "tirón" de los dos elementos estructurantes viarios antes citados, en todo el sector norte de la ciudad; con actuaciones, (además de las ya señaladas), como la de la antigua R-9 y la UE2. Se abren así, expectativas de un futuro mayor crecimiento sobre el suelo comprendido entre el continuo actual y los cerros de la Cantueña, en el límite Noreste del Término que concluyentemente se verá reforzado por todos los nuevos proyectos en marcha, en especial, por las nuevas estaciones de cercanías y por la nueva infraestructura vertebradora de la ciudad en la que se va a conformar el tranvía.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

3. SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENOS

3.1. CONDICIONES TOPOGRAFICAS

La morfología de los terrenos del ámbito es prácticamente un gran llano con pendientes muy suaves del 2% en su mayor parte, que en determinados casos pueden llegar a un máximo de un 3,50%.

La gradación del relieve es muy regular.

Aunque en el terreno los cauces naturales de desagüe son los caminos, que en general tienen una cota inferior a la de los terrenos a los que sirve, el ámbito en su conjunto tiene una vertiente generalizada hacia el Sur-Este, siendo la altimetría del ámbito prácticamente una diagonal en caída desde el extremo Noroeste hasta el Sureste en el encuentro del Arroyo Humanejos con el nudo Sur de la N401 de entrada-salida a Parla, conformando en definitiva el Arroyo Humanejos el recorrido más bajo de la vertiente total que configura el sector.

3.2. MARCO GEOLOGICO DE REFERENCIA. CONDICIONES GEOTECNICAS

El sustrato geológico es de datación miocénica y corresponde a facies de transición desde los sedimentos detríticos en el borde de la cuenca del Tajo procedentes de la destrucción de los granitos y gneises de la Sierra de Guadarrama, hasta sedimentos de granulometría mucho más fina con arcillas neoformadas y minerales evaporíticos.

Los terrenos en estudio se inscriben en el marco de las unidades detríticas finas características de Madrid y su entorno: más concretamente, en las pertenecientes a la Facies Madrid, compuesta por arenas de miga y toscos.

En la masa tosquiza, como a veces es normal, se intercalan algunos niveles arcillosos singulares, incluyendo horizontes sepiolíticos.

Al margen de esos terrenos naturales que constituyen la generalidad del subsuelo examinado, se encuentran otros de origen artificial derivados de la actividad humana en la zona. Son productos de los movimientos de tierra que más o menos controladamente se han realizado, y sobre todo los derivados de la antigua explotación de sepiolita y que ocupa alguna zona con fuertes espesores de rellenos. Existe además un tapiz de tierra vegetal de algunas decenas de centímetros de espesor.

Además de los rellenos artificiales que como material flojo, de relativa baja compacidad, recubren en su caso el sustrato natural sano y competente, se localizan otros, similares, aunque de origen natural, menos importantes como son los que corresponden a los suelos cuaternarios de tipo coluvial, eluvial y similares. Estos depósitos, producto de la alteración in situ y la erosión, transporte y sedimentación debida a los agentes externos, tienen a acumularse en las depresiones naturales, como los fondos de vaguada, etc., dando origen a una capa de materiales análogos a los propios naturales, pero en un estado aflojado y reblandecido.

Por otra parte, se destaca también la posible incidencia geotécnica, que es la que se refiere a la presencia de materiales arcillosos de alta actividad (arcillas expansivas) generalmente asociados al tramo del subsuelo donde se presentan niveles sepiolíticos intercalados.

Otra de las posibles incidencias naturales del terreno es la relacionada con los depósitos recientes, que constituyen suelos blandos o flojos.

En particular, a este respecto hay que hacer referencia a los depósitos aluvio-coluviales del arroyo y su entorno, y a una zona endorréica detectada en su proximidad. A la existencia de espesores muy importantes de suelos blandos naturales hay que añadir finalmente los derivados de la actividad antrópica, que ha conllevado la realización de importantes movimientos de tierras, y la creación de áreas topográficamente irregulares.

En suma, el subsuelo en estudio está constituido por un sustrato natural Mioceno (de arenas de miga y toscos) sobre el que con espesores variables se disponen unos recubrimientos flojos, bien de origen natural (suelos cuaternarios); bien como producto de las obras de tierra y otros vertidos artificiales. En el Plan Parcial sería muy recomendable la realización de un Estudio Geotécnico previo para prefigurar con mayor precisión las condiciones urbanizadoras de su estudio económico y de las consecuencias sobre el Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha a 12 DIC 2005 de 20

El SECRETARIO GENERAL

3.3. ESTADO ACTUAL DE USOS

La práctica totalidad del territorio objeto del presente planeamiento está actualmente dedicada a usos agrícolas, con la mayor parte de las explotaciones en régimen de secano alternando cultivos cerealistas según el sistema de barbecho blanco y de una baja productividad.

La presencia de arbolado es muy escasa, prácticamente inexistente.

Existen en el interior del ámbito numerosas edificaciones rústicas y de segunda residencia ilegales en su mayoría y asociadas a cultivos en torno al Arroyo Humanejos, destacando al margen de las mismas la edificación preeminente del Depósito regulador del Canal de Isabel II así como algunas instalaciones industriales cercanas al nudo sur de acceso a la N401.

La totalidad del área se encuentra sin urbanizar.

Las infraestructuras básicas que surcan el territorio, que serán descritas con detalle en sus capítulos específicos, consisten en una importante línea eléctrica de alta tensión de 45Kv, a la que se suman numerosísimos pequeños trazados de líneas de 15 Kv que abastecen a los asentamientos señalados, así como el colector de 1200 mm de diámetro que atraviesa el ámbito en la zona central, de saneamiento mancomunado, y de titularidad autonómica por medio del Canal de Isabel II.

3.4. MEDIO NATURAL

El área de estudio posee un clima Continental Templado. Las precipitaciones son bastante limitadas, entre 350 y 450 mm de pluviometría media anual, con una gran variabilidad interanual. Las lluvias se producen sobre todo a finales del otoño y a comienzos de la primavera, y disminuyen durante el invierno, época en la que son relativamente frecuentes las heladas nocturnas.

Las temperaturas del invierno son relativamente bajas (la temperatura media del mes más frío - el mes de enero- está en el entorno de los 0,7°C). Por el contrario, los veranos pueden considerarse muy calurosos, con temperaturas medias en el entorno de los 24°C en el mes de julio, que son superadas ampliamente por los valores absolutos que pueden llegar a alcanzar los 41°C.

Las precipitaciones son bajas, siendo su media anual de 450 mm, y el número de días de lluvia de 90 al año. Las nevadas son muy escasas, con una media de 4 al año. La temperatura media anual es de 14°C, en Julio 25°C y en Enero 3,4°C.

3.4.1. Vegetación

La vegetación propia de la zona debería ser de retama supramesomediterránea, y silicícola de la encina, dado que la zona que nos ocupa ha sido modificada por el hombre para la actividad agrícola y ganadera, la presencia de vegetación es nula, quedando pequeños arbolillos que delimitan fincas o cruces de (zarzas juncos churreros)

La mayor parte de este ámbito es zona de cultivos de secano, trigo y cebada desde hace ya muchos años, tal que el interés botánico o ecológico es prácticamente nulo, dada la evidente deforestación acaecida.

3.4.2. Fauna

La proximidad de la zona urbana es tanta y el alto grado de deforestación alcanzado es tan elevado y el habitat del suelo tan limitado, que la fauna que habita en este paraje es de escasa incidencia, se limita a especies como la lagartija, el gorrión, el vencejo, la golondrina, etc es decir aquella que se corresponde con zonas de cultivo y muy humanizados.

El resto de las especies que en su día pudieron existir, han trasladado su vida a zonas mas alejadas de la población, y siendo las que quedan muy comunes en zonas urbanizadas, no presentan ningún peligro de extinción o conservación dignos de destacar.

3.4.3. Edafología

Los suelos objeto de estudio se enmarcan en la depresión terciaria del Tajo, en el área de transición de las fásies detríticas, dominadas por las arcosas y las fásies evaporíticas, con aparición de margas y calizas.

El relieve de la zona es completamente plano, con pendientes muy bajas, detectándose dos tipos de suelos básicos, los Inceptisoles, pobres en materia orgánica procedentes de la erosión de la Cordillera Central y los Alfisoles, con mayor acumulación de arcilla iluviada, y que son más abundantes en la zona afectada.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado DOCUMENTO 2.- MEMORIA INFORMATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

No existen datos concretos de fertilidad, por lo que sería conveniente la realización de análisis específicos para este parámetro. En cualquier caso, no parece probable la carencia de fósforo (P205) y potasio (K20) dada la composición mineralógica de los materiales litológicos subyacentes. El contenido en materia orgánica de estos suelos es bajo (< 1 %), así como el de nitrógeno debido a la continuada actividad agrícola en la zona.

3.6.4. Paisaje

El estudio del paisaje parte de una concepción del mismo como un sistema sintetizador de una serie de características del medio físico y antrópico y de su capacidad de acogida ante las modificaciones introducidas por la construcción de las viviendas. Para objetivar su análisis se le considera como la expresión espacial y visual del medio y se prescinde de la componente subjetiva de la percepción de cada individuo.

El paisaje que nos ocupa es difícil de definir: no es urbano pero tampoco rural, ES FUNDAMENTALMENTE PERIFERICO. Las zonas interurbanas tuvieron en el pasado, antes de que las ciudades del entorno hubieran iniciado su crecimiento, un cierto valor paisajístico que consistía en un mosaico de huertos, cultivos de cereal y una vegetación ripícola de árboles, arbustos y setos o grupos de árboles en las lindes de las parcelas. El gradiente de humedad que proporcionaban los arroyos establecía una diversidad en la vegetación que se reflejaba en el paisaje y apoyaba el gran potencial de vistas que disfrutaba esta zona.

Podría decirse que el aspecto actual de estos espacios es el característico de las zonas periurbanas a la expectativa de ser ocupadas. Su gran superficie le proporciona casi su único valor, por constituir un desahogo para la vista en un entorno muy construido y por el amplio potencial de vistas hacia zonas lejanas.

El ámbito de estudio está constituido por zonas urbanas y periurbanas, territorio cuya característica principal es la continua presencia de elementos urbanos, industriales e infraestructuras.

La completa modificación - y en gran medida degradación- del "paisaje natural" es dominante en estas zonas, ya que si bien están incluidos terrenos aún no urbanizados o de uso agrario, la proximidad a los barrios o a las ciudades periféricas y a las vías de comunicación impide un desarrollo equilibrado y extenso de espacios abiertos más o menos naturales, que quedan aislados entre numerosos elementos de incidencia ambiental y paisajística negativa: vertederos, carreteras, polígonos industriales y áreas urbanas.

3.5. MEDIO ARQUEOLÓGICO, HISTORICO Y CULTURAL

El término municipal de Parla ofrece una gran riqueza en cuanto a patrimonio arqueológico se refiere, con una secuencia cultural que abarca todas las etapas culturales.

Así, de las primeras etapas culturales, correspondientes al paleolítico, se han documentado restos materiales dispersos en superficie en el cerro de La Cantueña, que apuntan a la existencia de un posible yacimiento perteneciente al paleolítico inferior. Igualmente se han documentado restos materiales de cronología paleolítica al sur de este cerro, en la cuenca del arroyo Humanejos.

De épocas posteriores, tanto de la edad del Bronce y del Hierro hay constancia de que se han documentado restos materiales en superficie en el cerro de La Cantueña, que apuntan a un posible hábitat de estas cronologías.

Igualmente, en el entorno del cerro de La Cantueña, se han documentado "Fondos de cabaña" de cronología islámica, que deben interpretarse como silos para almacenamiento de grano o como basureros, pertenecientes a una población posiblemente de economía ganadera, apoyándonos en la existencia en las proximidades de una importante vía pecuaria.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC. 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

La normativa aplicable en cuanto a la protección del patrimonio es la Ley 16/85 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Así, conforme a la Ley 16/85 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, forman parte del Patrimonio Histórico "los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, así mismo, de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, y sus orígenes y antecedentes.

El área donde se va a desarrollar la actuación se encuentra dedicada tradicionalmente a la agricultura.

A tal respecto se está desarrollando una Peritación en cumplimiento del Informe previo de la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la CM.

(Ver también Documentos Anexos en el Expediente administrativo a tenor de los informes de la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico)

• **Incidencia de Vías Pecuarias**

En el informe emitido por la Sección de Vías Pecuarias de la CM se establece la necesidad del ajuste del PAU5 a una serie de criterios que deben ser tenidos en cuenta para el desarrollo del ámbito PAU5:

1. La configuración del viario de ámbito debe respetar el trazado de la "Colada de los Pajeros o de Gallineros", con la creación de un número mínimo de cruces, cumpliendo lo preceptuado en la Ley estatal 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la CM.
(Especialmente se atenderá el tratamiento de la pavimentación así como la limitación de la velocidad a 20 Km/h -Art. 43.e Ley 8/1998 CM-)
La vía pecuaria debe de tener una sección especialmente cuidada. Así se determina gráficamente en el plano ORD5 los criterios y determinaciones obligadas por la Sección de Vías Pecuarias que tendrán en el presente PAU consideración de Normativa.
2. Las infraestructuras de urbanización del sector que crucen terrenos de vías pecuarias, deben autorizarse previamente a su ejecución por la Sección de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura.
3. Los proyectos de desarrollo del ámbito: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización han de ser remitidos a la Dirección General de Agricultura para su informe.

(Ver en Documento 7.4 Anexos, el informe de la Sección de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura).

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

3.6. MEDIO SOCIOECONOMICO

En la pieza territorial donde se haya inscrita Parla en el ámbito metropolitano del Sur de Madrid las empresas que sufrían des-economías en la periferia urbana de Madrid, pasaban a la Primera Corona y así sucesivamente, alejándose cada vez más, hasta alcanzar los municipios de Humanes o Parla.

En cualquier caso, la zona depende en gran medida del empleo generado en Madrid debido a los altos porcentajes de población joven de que dispone. Si bien su mercado es muy grande, y en ello radica en gran medida su potencialidad, su estructura espacial, en la que aún perduran estructurales de desconexión y dificultad de comunicación entre núcleos frena el asentamiento de nuevas empresas. Los nuevos espacios productivos surgidos espontáneamente se hallan gravemente desestructurados.

El terciario, en la rama de servicios a las empresas, empieza a desarrollarse en el ámbito en la última década arrastrado por la actividad industrial, aunque no ha crecido suficientemente, en parte, por la carencia de un espacio productivo adecuado. De todas formas los servicios avanzados y las empresas de alta tecnología no alcanzan aquí una presencia similar a la del Corredor del Henares.

Por otra parte la actividad comercial se ha implantado en el ámbito.

Las grandes superficies han elegido para hacerlo aquellas zonas con mayor volumen de población, destacando entre ellas la Primera y Segunda Coronas metropolitanas, donde un proceso todavía en curso ha configurado un nuevo panorama comercial en el que las dos piezas territoriales del Sur se caracterizan por poseer, en conjunto, el mayor volumen de superficie comercial de toda la Región.

Este ámbito territorial se caracteriza por tener una alta tasa de actividad y a la vez un nivel bajo en la creación de empleo.

Móstoles y Leganés presentan los valores absolutos más altos de población ocupada con el 21,2% y el 19,9% sobre el total de la pieza. Sin embargo los que ofertan mayor número de empleos son Getafe y Fuenlabrada, con el 21,2% y el 20,1 % del total, respectivamente.

Getafe y Fuenlabrada son los que tienen un mayor número de empleos industriales, seguidas por las de Humanes y Móstoles. Respecto al comercio el mayor número de empleos lo oferta Leganés seguida por Getafe, Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón.

El empleo terciario de oficinas, con escasa representatividad, sólo 5,4% del total de empleo de la zona, se concentra en un 38% en Getafe y en un 19,4% en Leganés.

Actividades Productivas

- Libertad de localización por la homogeneización del transporte y la facilidad de accesibilidad; concertación entre ayuntamientos para la ubicación de reservas de suelo productivo. Definición de proyectos viarios, ferroviarios, etc., que revaloricen éste. Se debe evitar la especulación y los aumentos de precio que frenen la rápida puesta en marcha del suelo vacante convenientemente equipado.

- Impulsar la formación de núcleos que actúen como difusores del empleo y que centralicen las actividades de apoyo a éste (administrativas, bancarias, etc.). Estos focos metropolitanos ubicados equilibradamente en el territorio favorecerán la homogeneidad en la distribución de oportunidades. Los mencionados focos deben plantearse en municipios que en la actualidad tengan una tendencia a adoptar ese papel.

- Favorecer, mediante la inversión en medios y tecnología por parte de las administraciones competentes, la aparición de una oferta de oficinas de dimensiones y precios adecuados a la demanda de las PYME, permitiendo su ubicación en edificios de uso exclusivo, evitando con ello su actual ubicación en edificios residenciales y favoreciendo su descentralización.

- En cuanto al terciario comercial aún teniendo en cuenta que tiene un elevado desarrollo en el ámbito la importancia poblacional del mismo, tanto en la situación actual como en la previsible evolución planteada, hace necesario un aumento paulatino de la oferta.

- Fomentar la aparición en el mercado de superficies comerciales de tamaño medio, favoreciendo su implantación simultánea al desarrollo de las nuevas áreas residenciales, como equipamiento complementario a las mismas.

La existencia de este tipo de oferta, favorecería el acceso a la misma de pequeñas y medianas empresas comerciales al mercado.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado

DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha a 12 DIC 2005 20

SECRETARIO GENERAL

Equipamientos

Los objetivos en materia de equipamientos se enfocan en dos sentidos distintos: cobertura de necesidades básicas (localizando equipamientos en las áreas peor dotadas), y creación de equipamientos emblemáticos que mejoren la calidad de vida en el territorio.

Para determinar la oferta y la demanda del territorio, habrá que conocer los comportamientos y hábitos de la sociedad. A grandes rasgos, nos encontramos con una población demográficamente joven y un nivel de estudios medio.

Esto influye en la traducción territorial de las demandas dotacionales. Así se exige poco a poco, mayor sofisticación en cuanto a espacios de comercio, ocio y cultura se refiere.

Por otra parte, la localización de grandes equipamientos de carácter regional, debe aprovechar las estructuras y centralidades periféricas existentes, así como los nuevos desarrollos residenciales previstos.

La implantación de la Universidad en el Sur, junto con los cinco nuevos campus propuestos para esta zona, constituye un potencial foco de atracción para una serie de actividades ligadas, por una parte a la enseñanza y por otra a la juventud de la población y sus diversiones.

Paralelamente a la enseñanza superior, se pueden crear escuelas de enseñanzas medias y formación profesional, así como un parque tecnológico y científico con bibliotecas y centros de ocio y formación para jóvenes.

Sería interesante fomentar la especialización cultural y Normativa (ampliaciones del campus universitario, actividades deportivas diversas, club deportivo, centro de ocio y espectáculo, universidad y escuelas privadas, jardines, parques urbanos, áreas de paseo...)

Respecto a la vertiente del ocio como deporte sería interesante la instalación de espacios deportivos de carácter singular que, además de diversificar la oferta existente, contribuirán a incrementar la atracción de determinados focos.

También se observa como oportunidad el cambio cualitativo que el concepto de ocio ha experimentado, en el sentido de fomentar equipamientos de ocio y cultura que tengan en cuenta la juventud de la población que se ubica en el Sureste (ciudad de los niños, parques de atracciones, museos al aire libre, etc.) o que abran camino a actividades relacionadas con el medio ambiente (granjas escuela, viveros, etc.).

Transportes

- Como ya se ha venido apuntando el viario actual se muestra cada vez más insuficiente para soportar un modelo de relaciones radio-concéntrico dado el peso económico del entorno de la Almendra en el ámbito Sureste.

Si a ello se suma el aumento de motorización que se ha producido y el que se derivará del previsible aumento de población y empleo, se considera oportuna la concepción de una red viaria mallada, vertebradora de la futura Región, en la que se incremente la accesibilidad territorial para solventar las carencias actuales y crear oportunidades de localización de nuevos desarrollos urbanos.

- La red mallada precisaría de actuaciones que planteen alternativas a las vías radiales principales en sus tramos más congestionados.

- Acometer ampliaciones en los sistemas de transportes colectivos en que su capacidad esté agotada (intercambiadores de la Primera y Segunda Coronas) y la trama urbana en la que se inscriben lo permita, así como nuevas unidades donde lo anterior no sea posible y se considere necesario, siempre tratando de adecuar la magnitud de las intervenciones al área a servir.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

4. ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

4.1. VIARIO

Parla esta situada al borde de la autovía N-401, Madrid-Toledo, distando de Madrid 22 km. Este enlace deberá ser remodelado en un futuro próximo para permitir el entronque de una nueva carretera autonómica procedente de Moraleja de Enmedio y Humanes -M410-, lo que debe ser aprovechado para dejar prevista la conexión con una vía de circunvalación Sur de Parla que enlazara el presente PAU5 "Terciario-Industrial" y Sur.

La otra carretera principal que existe en Parla es la M-408, Parla-Pinto (desde la N-401 a la M-506). Esta vía, de titularidad autonómica, consta de dos carriles por sentido en parte de su trazado, y de uno en la otra parte, no estando previsto en los planes de la Comunidad de Madrid su desdoblamiento a corto plazo. Los accesos a nuestro ámbito deberán ser realizados por la N-401, a través de los nudos Parla-Centro y Parla-Sur, así como por las 3 conexiones con el tejido urbano existente.

La red viaria local del municipio de Parla esta estructurada por cuatro vías principales que confluyen en su centro urbano:

- Por el Oeste la calle Pinto como prolongación de la M-408 Parla-Pinto
- Por el Norte la calle Real, vía de penetración desde la N-401
- Por el Sur la c/ Toledo (como prolongación de la antigua N-401) y la N-401 que es frontera
- Por el Sur la c/ Juan Carlos I

La malla viaria que encierra estas arterias principales esta formada por vías distribuidoras secundarias y locales de antiguo diseño y escasa capacidad.

El funcionamiento actual de la red está condicionado por las numerosas intersecciones existentes y por la semaforización actual que origina en períodos punta congestión en la red con grandes retenciones de tráfico.

En la actualidad se está conformando un cinturón urbano de ronda cuyo primer tramo está constituido por la Avenida de las comunidades Europeas y la Avenida de América y que conectará, circunvalando el centro por el este, la M-408 y la N-401.

Adicionalmente se encuentra en proyecto el trazado y ejecución de la M419 que conectaría en principio la N401 a la altura de Fuenlabrada (Cobo Calleja) hasta entroncar con la M404 y posteriormente con la N401 a la altura de Illescas Toledo) como vía de descarga de los importantes flujos que sufre la N401 desde Parla hasta el corredor transversal industrial de la Segunda Corona Metropolitana, vía que se definía en Plan regional como SN45 y que ha sufrido una "inflexión en su curvatura" desde el diseño inicial lineal a lo largo del PAU5

El Viario de Ronda constituye el único Sistema General Viario urbano de Parla y que se puede considerar vecino al ámbito de planeamiento.

Consta de dos carriles por sentido y constituye el tramo oriental de una vía de ronda que une la M-408 con la N-401 atravesando los nuevos barrios de la Ciudad de las Américas y El Leguario

La sección tipo de estas calles y su capacidad es la expresada en el siguiente cuadro

SECCIONES DE VIARIO EXISTENTE

Vial	Ancho	Calzada	Aparcamiento	Capacidad
Calle Pinto	39	1 X 7,00 m	2 x 2,00 m	2.000 veh/hora.
Calle Real	30	1 X 8,00 m		1.200 veh/hora
Calle Toledo	24	1 X 8,00 m		1.200 veh/hora
Avda. América	21	2 X 6,50 m	2 x 2,00 m	3.000 veh/hora
Avda. J. Carlos I	18	1 X 8,00m	1 x 5,0 0 m	1.200 veh/hora

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado DOCUMENTO 2. MEMORIA INFORMATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

de 12 DIC 2005

SECRETARIO GENERAL

La movilidad actual en Parla ha sido estudiada por el Consorcio Regional de Transportes mediante la realización en 1.998 de una encuesta Origen-Destino, cuyo resumen respecto a la localidad de Parla se reseña en el siguiente cuadro:

RESUMEN GENERAL VIAJES VEH/DIA

Origen	Destino	Automovil	Autobus	Otros
Exterior	Parla	18.335	10.398	11.998
Parla	Exterior	17.900	10.501	13.877
Parla	Parla	10.786	2.643	92.714

Nota: Exterior: Madrid Ciudad, Comunidad de Madrid, y Resto Autonomías.

Los mayores niveles de tráfico se presentan, lógicamente en la N-401, al Norte de Parla, con casi 80.000 veh./día entre Parla y la M-506, y superando los 85.000 veh./día entre Getafe y la M-506.

Notable es, asimismo, el tráfico que circula por la M-506 (58.845 veh./día) entre el acceso Este a Fuenlabrada y la N-401, e importante también el tráfico (41.487 veh./día) en el arco Sureste de la circunvalación de Fuenlabrada.

4.2. FERROCARRIL. OTROS TRANSPORTES PÚBLICOS

Parla cuenta con servicio ferroviario de cercanías, mediante la línea C-4: Atocha-Villaverde-Getafe-Parla.

Tiene una única estación situada en la calle Real, en un punto 1,5 km al noroeste de nuestro ámbito que presenta una accesibilidad rodada complicada desde éste, puesto que hay que atravesar todo el núcleo central de la localidad, o bien circunvalar la misma por la variante de la M-408 para penetrar hacia la estación por el norte.

En el PGOU se ha reservado junto al "Leguario", al Sur del casco urbano, una parcela destinada a equipamiento ferroviario en previsión de que el trazado se prolongue hasta dicho punto, si bien, no se encuentra contemplada en sus previsiones a corto plazo.

4.2.1 Líneas interurbanas de autobuses

Las líneas interurbanas de autobuses del Corredor Sur (N-IV y N-401) que sirven al Municipio de Parla son las siguientes:

- 402- Madrid (Estación del Sur)- Parla (C/Real)- Toledo
- 418- Madrid (Estación del Sur)- Parla (C/Real)- Añover y Mora de Toledo
- 460- Madrid (Palos de la Frontera)- Parla (C/ Real, conecta con cercanías)- Batres
- 461- Madrid (Palos de la Frontera)- Parla (C/ Paloma)
- 462- Getafe Centro (J. Benavente)- Parla (C/ Pio XII)
- 464- Parla (Gta. Estación C/Real)- Yuncillos
- 471- Humanes (C/ Madrid)- Parla (C/Real, conecta con cercanías)- Pinto
- N46- Madrid (Atocha)- Parla

Está prevista por parte del Consorcio de Transportes la próxima implantación de una nueva línea interurbana con Madrid que tendrá su final de línea en la zona sudeste de Parla.

4.2.2 Líneas Urbanas de Autobuses

Existen dos líneas urbanas de autobuses en el Municipio de Parla, la L-1 y la L-2. Ambas tienen un recorrido circular con parte de su trazado próximo al ámbito "Terciario-Industrial", por la Avenida de América y la calle Juan Carlos I.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 de Parla, a _____ de 12 DIC 2005 EL SECRETARIO GENERAL

4.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua de Parla corresponde al Canal de Isabel II, que suministra en alta presión a esta localidad mediante una arteria 800 mm procedente de Getafe. En la glorieta donde se inicia el comienzo de la carretera Parla- Pinto esta arteria se bifurca en dos ramales 500 mm. , uno de los cuales discurre por la Avda de América próxima a los desarrollos urbanos del Este de Parla. Partiendo de esta conducción surgen una serie de mallas compuestas por conducciones de menor calibre (150 a 300 mm) que abastecen de agua los conjuntos urbanos de "Ciudad de las Américas" y "Cerro del Rubal", este último en fase de construcción.

En lo respecta al Abastecimiento de Agua, dentro del propio sector se encuentra un depósito partidior que sirve de almacenamiento y distribución de aguas para Parla, y que es alimentado por una arteria de 600 mm del Canal de Isabel II. Será el punto más razonable para la distribución del agua al sector, aún siendo necesaria su ampliación, e incluso su reubicación

4.4. SANEAMIENTO

Las aguas residuales confluyen en el colector mancomunado que se dirige hacia la Depuradora Sur, en el término municipal de Pinto, mientras que las pluviales se alivian por dos colectores 1.000 y 1.800 que, en paralelo a la vía del AVE, vierten al arroyo Humanejos.

Esta red de colectores presenta en la actualidad un estado límite en lo tocante a su capacidad de evacuación de aguas residuales, estando prevista por la Confederación Hidrográfica del Tajo la construcción de un colector que, desde los citados mancomunados deriven estos caudales hacia una nueva depuradora actualmente en construcción en el término municipal de Fuenlabrada.

Las construcciones existentes en el interior del ámbito del PAU5, aunque de pequeña entidad todas, vierten a fosas sépticas, si bien existe un colector 0600 en la zona más al Norte, y un gran colector enterrado, ovoide, de 1.80x1.20, que atraviesa por la parte central, en dirección Oeste-Este, y que podría servir como líneas neurálgicas de vertido en la futura urbanización.

4.5. ENERGIA ELECTRICA

En lo que respecta a la Red de Energía Eléctrica, el Sector está atravesado por varias líneas aéreas de alta y media tensión, y muy especialmente por una línea de 45 Kv y numerosísimas líneas de distribución 15 Kv para los asentamientos que contiene la zona.

Se han mantenido reuniones de coordinación con la compañía eléctrica titular del suministro a la zona (IBERDROLA, S.A.) para integrar en las infraestructuras del ámbito las líneas de media tensión que sean necesarias para el desarrollo del ámbito, **obteniendo conclusiones respecto a la solicitud de viabilidad positivas, estableciéndose criterios respecto a los entronques y suministros.**

4.6. GAS

El entorno urbano de Parla cuenta con suministro de gas canalizado por Gas Natural SDG, S.A. Consultada esta compañía acerca de la viabilidad del suministro a la actuación, se ha confirmado la factibilidad del mismo partiendo de la base de que no existe en la actualidad Red de Gas que de servicio a la zona, pero se está realizando el montaje de una tubería de 200 mm de diámetro, por parte de la Compañía Gas Natural S.D.G., que servirá para dar servicio tanto a las actuaciones ya existentes como a las futuras objeto del presente PAU5.

4.7. COMUNICACIONES

Telefónica de España S.A. dispone de una Red de Telefonía ya construida para dar servicio a los pequeños núcleos urbanos existentes y a otros colindantes con el área de actuación.

Tras contactos mantenidos con los técnicos responsables de la sección de Planta Exterior AT II.A.M. de la Compañía Telefónica, podemos confirmar que no habrá ningún problema para realizar las conexiones oportunas a la red, y dar servicio a la futura actuación del PAU5.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de

23 NOV 2005

Parla, a

de

12 DIC 2005 20

4.8. GESTION MEDIOAMBIENTAL

Los residuos sólidos urbanos de Parla se tratan en el vertedero de Valparaíso, ubicado en el término de Pinto, cuyas características se estiman adecuadas para el tratamiento/eliminación de los residuos sólidos urbanos que generaría la actuación El Terciario-Industrial. No se existen en Parla dotaciones para el tratamiento de los residuos industriales.

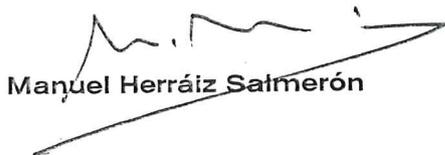
En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR

Junta de Compensación
Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)

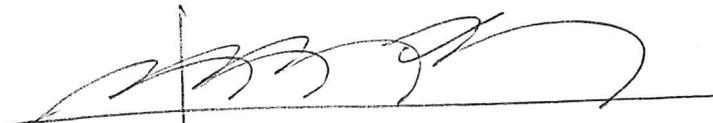


M. Ángel López del Pozo

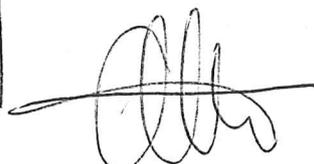


Manuel Herráiz Salmerón

LOS ARQUITECTOS



Ramón Navarro Conde



Florencio Gimeno García



Ángel Gutiérrez Díaz

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

DOCUMENTO 3

MEMORIA DESCRIPTIVA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____
El SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 3 MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

• Directrices y Estrategias respecto del Plan Regional

La propuesta del PAU pretende crear una estructura urbana integrada configurando un nuevo barrio a modo de ensanche industrial/terciario que sirva para:

- Lograr la implantación de un área logística integrada de actividad económica, descentralizar servicios, aumentar la dotación de equipamientos, generar empleo, ofrecer suelo favorable para empresas interesadas y mejorar las comunicaciones
- Mejorar la competitividad de las empresas, mediante políticas dirigidas a su modernización, con particular atención a la incorporación de las nuevas tecnologías de la información, el fomento de la innovación y de la I+D, la mejora de la calidad, la internacionalización de las empresas, la promoción de la cooperación interempresarial, la mejora de los sistemas de gestión empresarial, la cualificación de los recursos humanos, especialmente en las pymes que constituyen la mayor parte del tejido industrial madrileño
- Definir un sector Logístico que sirva para integrar a Madrid en los grandes flujos de mercancías e inversiones intercontinentales, sumando a su propia dinámica endógena de desarrollo los beneficios de la inserción de las cadenas logísticas globales.
- Ampliar el concepto a un mayor número de actividades y su interrelación con otros sectores de la economía y sociedad madrileña, superando políticas de carácter localista de forma que se capten nuevos tráficos que hallen en Madrid un punto de ruptura de carga con servicios añadidos dándole un enfoque intermodal a todas las actuaciones.
- Potenciar una red regional de equipamientos logísticos (puerto seco, etc.) y de centros de transporte.
- Fomentar la intermodalidad entre las diferentes formas de distribución y logística.
- Integrar la región de Madrid en los grandes ejes de distribución internacional.
- Modernizar la actividad comercial/ocio compatibilizando la dualidad pequeño comercio y grandes superficies, lo cual hace imprescindible la reforma en búsqueda de la especialización y la diversificación.
- Dar prioridad a proyectos de I+D y/o de innovación basados en la cooperación entre empresas, en especial cuando se trata de una gran empresa y un conjunto de pymes auxiliares o entre pymes.

• Adecuación al PGOU

Del análisis del modelo orgánico adoptado por el PGOU unido a las estrategias y propuestas viarias del Plan Regional, el PAU5, define los siguientes elementos de adecuación la propuesta de ordenación del sector con el ámbito del PAU:

- La novedad fundamental la constituye el esquema de conexiones viarias generales con el que se da cumplida respuesta a los objetivos del PGOU **y a los nuevos planteamientos revisores que quedarán resumidos en el Avance de la Revisión del PGOU de Parla.**
- Se plantean 2 conexiones desde la **A42** y otra desde la futura M410 que resuelve el cruce con ésta y el acceso a la zona Sur del ámbito, que queda desgajada por el trazado interior de dicha M410 (Reserva de Uso Viario RUV-M410); así mismo, se prevé una única conexión a largo plazo en el momento en que se disponga en carga el Distribuidor M419 **que conforma un eje de relación de importancia capital en el estructura Viaria de Parla.**

- Las conexiones desde la A42, aprovechando la ubicación de los actuales nudos de Parla-Centro y Parla-Sur, **se producen del propio Estudio Informativo de la ampliación de la A42 que en su tramo de Parla Centro a Parla Sur prevé la ubicación de un carril central de autobuses que terminarían mediante una estructura subterránea en el nudo de Parla Sur, además se proyecta una ampliación de un carril adicional por cada sentido y una vía colectora en cada margen con doble sentido. Tales proyecciones se dotan de un redimensionamiento de los nudos mediante la incorporación de una pesa a modo de rotonda que lograría distribuir el tráfico hacia la dirección de la entrada Parla-**

Documento Refundido
Noviembre 2005

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a **12 DIC 2005** de 20

EL SECRETARIO GENERAL

• Entronques

- Las conexiones desde la A42, aprovechando la ubicación de los actuales nudos de Parla-Centro y Parla-Sur, **se producen del propio Estudio Informativo de la ampliación de la A42 que en su tramo de Parla Centro a Parla Sur prevé la ubicación de un carril central de autobuses que terminarían mediante una estructura subterránea en el nudo de Parla Sur, además se proyecta una ampliación de un carril adicional por cada sentido y una vía colectora en cada margen con doble sentido. Tales proyecciones se dotan de un redimensionamiento de los nudos mediante la incorporación de una pesa a modo de rotonda que lograría distribuir el tráfico hacia la dirección de la entrada Parla-Centro-PAU5; de la misma forma operamos en el Nudo de Parla-Sur.**

A su vez, ambos nudos presentan la distribución circulatoria ante el flujo ambivalente Madrid-Toledo, así como los accesos fundamentales al ámbito, bien de forma directa (Nudo de Parla-Centro), bien con zonas previas de tránsito y recirculación (Nudo de Parla-Sur).

La incorporación de estos grandes nudos distribuidores se realiza sin ser diseños definitivos, dado que dependen de la coordinación de distintas Administraciones, pero que quedan en una expectativa bastante favorable ya que el diseño de situación del estudio Informativo ha venido dado por La Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

De forma adicional se presentan 3 pasos adicionales sobre la A42, que ya se proyectaban en versión de Noviembre de 2001 sólo que ahora consiguen una mayor permeabilidad con el tejido urbano de Parla, especialmente el central de ellos que logra intersecarse con el Bulevar principal del PAU, ya que por dicho eje se hará discurrir la incorporación del Tranvía como ampliación del Plan especial de Infraestructuras con el que se está dotando la ciudad de Parla.

- Se respetan estrictamente los ámbitos destinados a la protección de vías pecuarias y arroyos, manteniéndose la clasificación urbanística, si bien se propone que a nivel de diseño de Plan Parcial se facilite su incorporación en coherencia con los usos pormenorizados circundantes, si bien, respetando los mandatos legales sectoriales. **Frente a ello se implementan las garantías en el PAU mediante la definición de una doble banda en paralelo con la Vía Pecuaria de 15 m destinada a conformarse como Espacio Libre de protección de la misma que, a su vez, esté aparejada con la proyección de unos retranqueos de posicionamiento de alineaciones edificatorias frente a la Vía Pecuaria y con el tratamiento de los cruces de las calzadas.**

- Dada la significación proporcionada por la Confederación Hidrográfica del Tajo se ajusta el diseño al nuevo trazado del Arroyo Moscatelares incorporándose varios niveles de definición legal: cauce, servidumbres, zona de inundabilidad y zona de policía.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005** _____

Parla, a _____ de **12 DIC 2005** _____

EL SECRETARIO GENERAL

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

2.1. EL MODELO DE LA APROBACIÓN INICIAL (MODELO INICIAL)

El Modelo de la Aprobación Inicial -MODELO INICIAL- se fundamenta en la literalidad de una implantación axial respecto de los grandes viales definidores del ámbito en su momento, esto es, del obligado contacto con la N401 y de la linealidad de la pretendida SN45, apareciendo como un tejido en extensión a modo de *pista-escaparate-a-lo-largo* de dichas carreteras y conformando 2 fachadas y un núcleo amorfo y resultante de los tejidos articuladores, justificante del discurso polifuncional donde las 2 *pastillas* urbanas industriales, y subsidiariamente expositoras y mercantiles, "financian" el vacío cultural y heterodoxo.

Dicho planteamiento, como se discierne de su análisis, **fomenta la rigidez del paralelismo con las "líneas de fuerza"**, es decir, la SN45 y la N401, pero en ello radica su problema, pues ha de adaptarse a tales argumentos de vialidad con rotundidad y, con ello, obligarse a una excesiva definición, así como a una dotación industrial predominante, no sólo por obligación de calificación por el mandato del PGOU, sino por la propia generación de una especie de "amurallamiento" industrial, dejando un núcleo muy diferenciado, excesivamente impermeabilizado y poco creíble para unos usos que necesitan una mayor polaridad como son los terciarios.

Esquema del modelo Inicial



Tal cuestionamiento adquiere preeminencia mayor en el momento en el que el PAU recoge la exacta delimitación de las líneas de Fuerza que definía el Plan regional para convertirse en carreteras regionales con tramitación de sus expedientes en evidente estado de desarrollo.

Hablamos de la ubicación de la SN45 y de la OE-7 que para el PAU5, como ya tratábamos en las razones de la formulación de la presente edición, se convierten en la M419 y la M410 respectivamente, con unos trazados que varían ostensiblemente la definición del PAU5.

En primer lugar la SN45 se queda en una carretera que nace de la N401 a través del Polígono de Cobo Calleja de Fuenlabrada para terminar en principio en la también nueva M410 y que, en absoluto, goza de un trazado recto como la planteada como SN45, sino que se curva suavemente en torno a la esquina Noroeste del término municipal de Parla y atraviesa toda la zona paralela con el PAU5 pero por suelos pertenecientes a Humanes de Madrid.

Y en segundo lugar, la teórica OE-7 queda incorporada en la delimitación del ámbito al definirse la M410 desde el nudo Sur de Parla en la N401 hasta Moraleja de En medio con objeto de descargar los flujos de la N401 con los polígonos industriales de Humanes y Fuenlabrada y, en su caso, convertirse en una unión transversal hasta Pinto que descargue los importantes asentamientos residenciales del Sur Este de Parla y la nueva revisión urbanística de Pinto para contactar con la NIV y su futura radial.

Organigrama del modelo Inicial



Documento Refundido
Noviembre 2005

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a **12 DIC 2005** de 20 _____

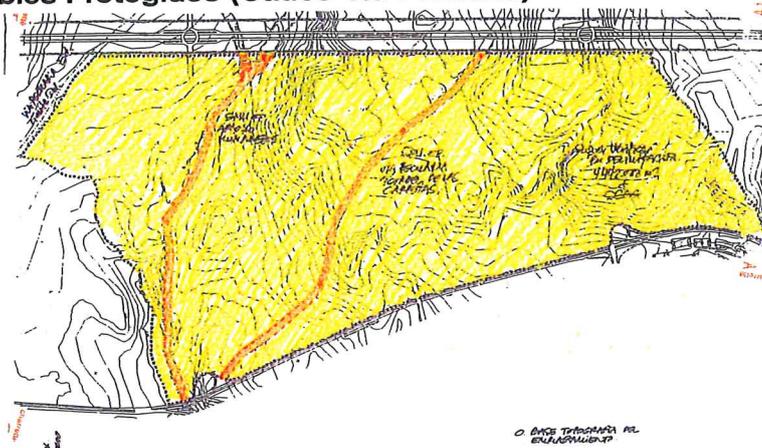
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.2. REPLANTEAMIENTO DEL MODELO INICIAL

Las consideraciones tratadas en el análisis del Modelo Inicial en conjunción con la excesiva intersección de la SN45 en dicho modelo por 2 nudos de conexión que hacen disminuir la potencia de la aparente centralidad planteada, **obligan a invocar a un replanteamiento del Modelo Inicial.**

Delimitación y Suelos No Urbanizables Protegidos (Cauce-Vía Pecuaria)



El punto de partida lo conforma el mismo estudio de la delimitación del MODELO INICIAL en conjunción con las superficies del ámbito no incluidas en el mismo por ser SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN -Protección por Cauces y la Protección por Vías Pecuarias-.

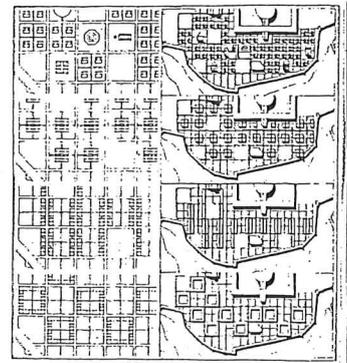
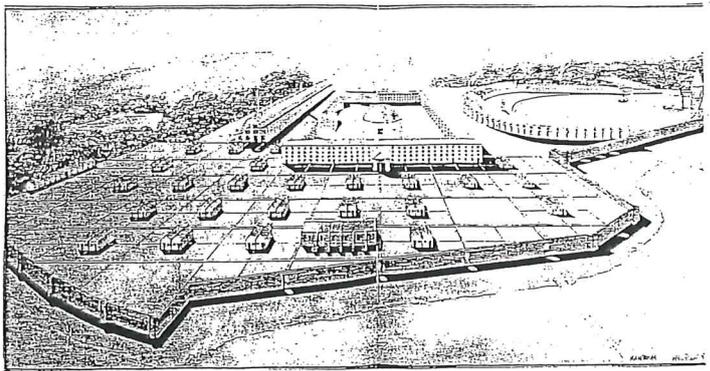
Tal consideración en conjunto con los siguientes elementos conforman los argumentos iniciales de desarrollo del replanteamiento de dicho modelo:

- La Delimitación y la puesta en valor de los suelos No Urbanizables protegidos que lo atraviesan.
- Una voluntad de reimplantación de la trama destacando el paralelismo con la fachada actual: la N401. Es decir, una trama racionalista y posibilista que sepa "poner la mesa" (Rossi) y se enfrente a la vialidad que existe sin duda por la existencia actual de la N401, y que fuera atravesada por las circunstancias protegidas que ya lo circundan y que obtienen una segunda jerarquía de la trama urbana (Koolhaas).
- La decidida intersección con la SN45 con un solo nudo de incorporación constituyendo un choque con tal línea de fuerza que se afianza por una morfología de BORDE y corte radical de la trama.

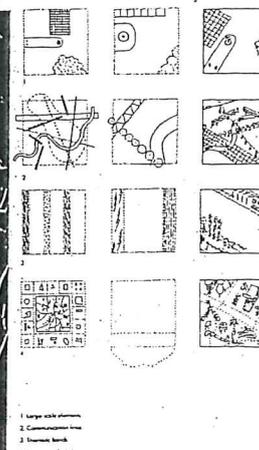
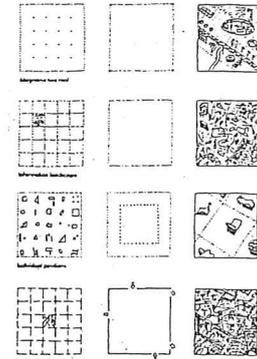
DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 20
 EL SECRETARIO GENERAL

Tales criterios han sido testados junto con pruebas diversas del mantenimiento de las tramas de la red de caminos rurales como mantenimiento de la estructura viaria original: Caminos de Móstoles, Humanes, Griñón y de Cubas, a suma a las directrices del Arroyo Humanejos y de la Colada de Pajeros, si bien, fueron observados como una excesiva contextualización, decidiéndose por un esquema de malla intersecado por la fuerza de la morfología orgánica generada por el cauce del Arroyo Humanejos y por la Vía Pecuaria de la Colada de Pajeros.

Imágenes rossianas de implantación



Dobles jerarquías (Koolhaas)



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado

DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

por el Pleno en sesión de

23 NOV 2005

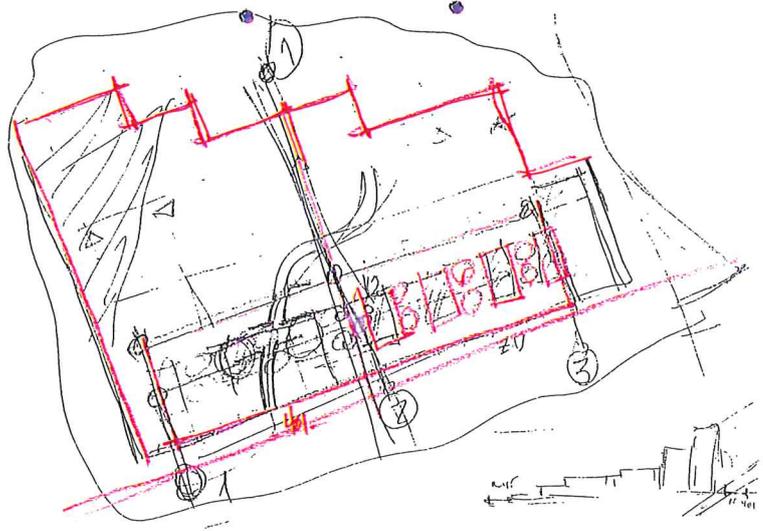
Parla, a

12 DIC 2005

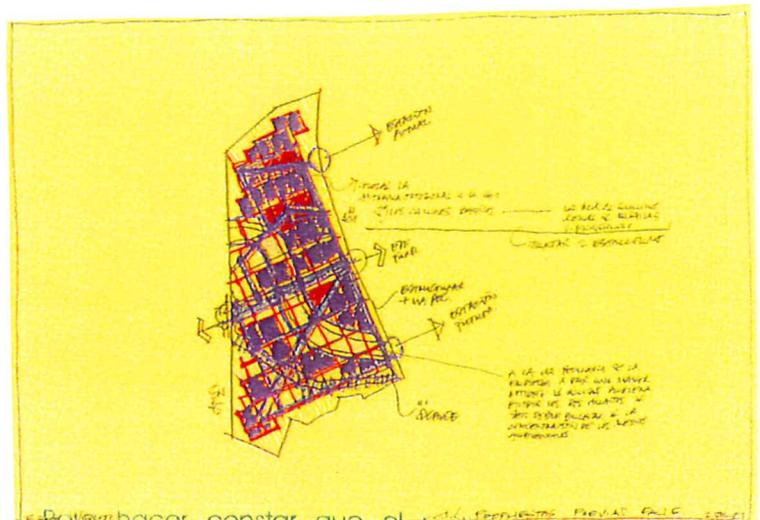
de 20

FI. SECRETARIO GENERAL

Esquema inicial Modelo de Desarrollo



Esquemas 1. Modelo de Desarrollo



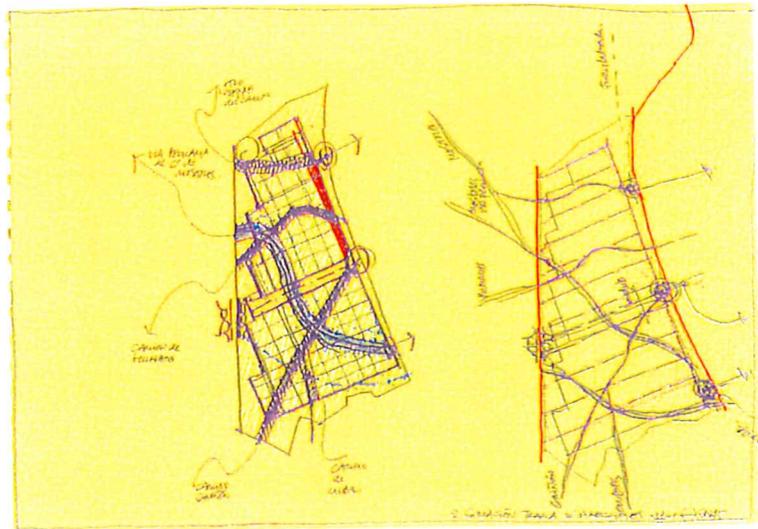
DILIGENCIA. ~~Para hacer constar que el presente~~

documento corresponde al aprobado _____

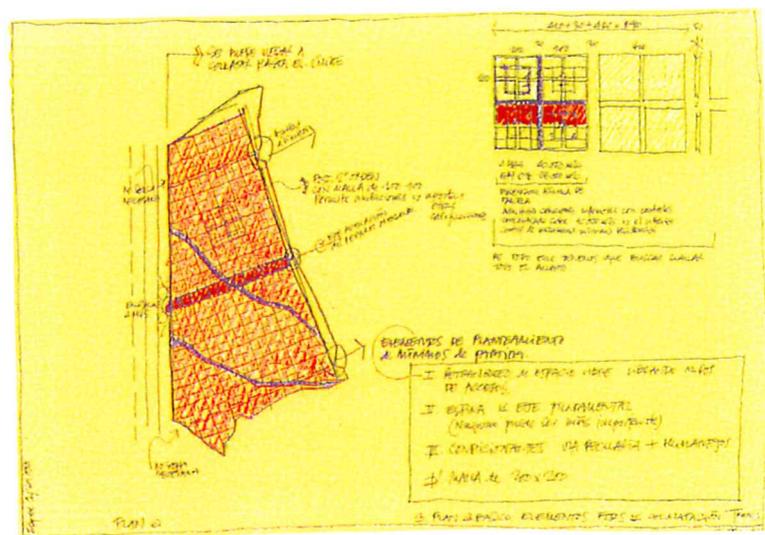
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla a 12 DIC 2005 de 20

Esquemas 2. Modelo de Desarrollo



Esquemas 3. Modelo de Desarrollo



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

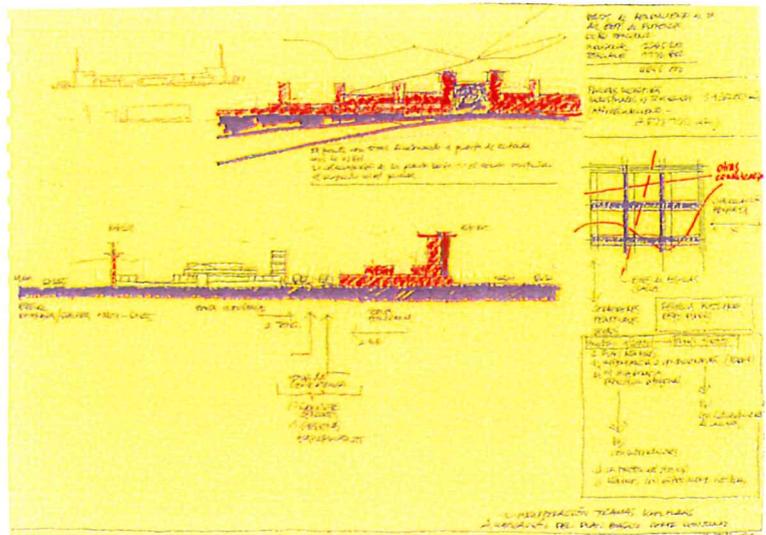
documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

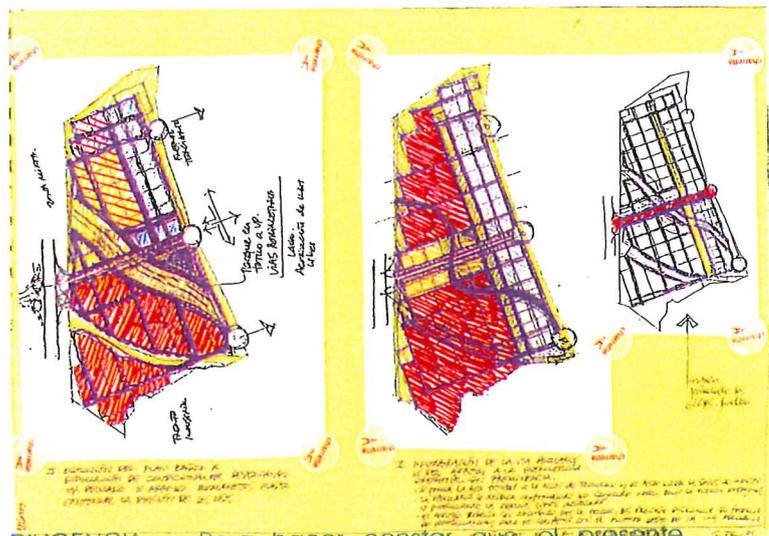
Parla, a _____ de **12 DIC 2005** de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

Esquemas 4. Modelo de Desarrollo



Esquemas 5. Modelo de Desarrollo



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

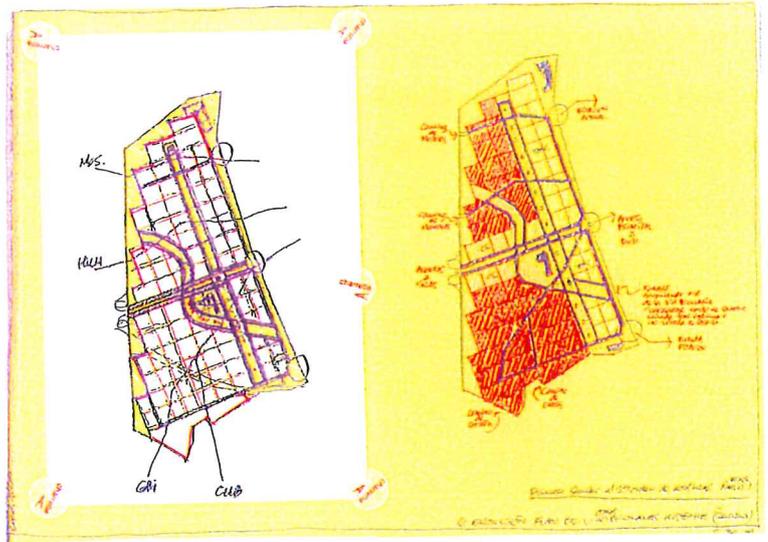
documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

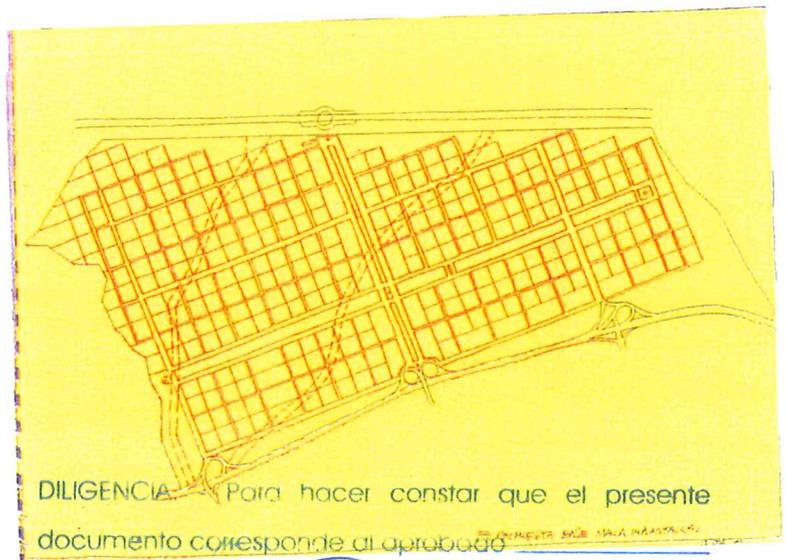
Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

Esquemas 6. Modelo de Desarrollo



Esquemas Malla. Modelo de Desarrollo



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 D/O 2005 20

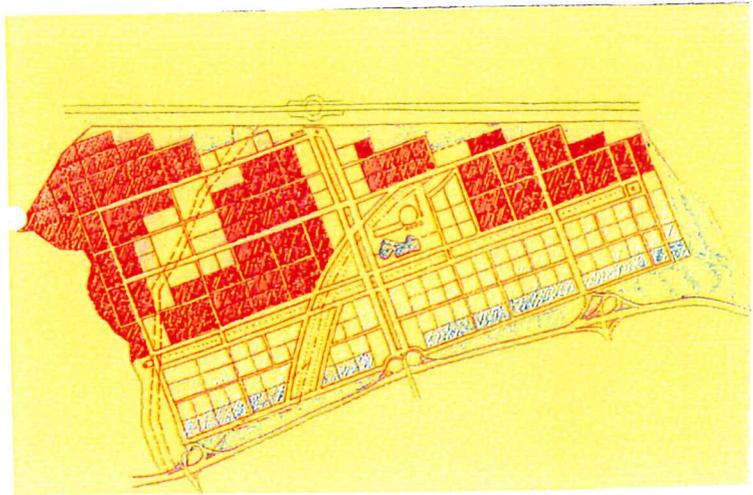
EL SECRETARIO GENERAL

2.3. PROPUESTA Y ZONIFICACION

El primer replanteamiento se conforma por una malla indefinida de una cuadrícula de 4 Ha. Aproximadamente subdividida en unidades de 1 ó 2 Ha. que prácticamente tejen todo el territorio del ámbito, colmatándolo desde una teórica línea de desarrollo con la N401 en paralelo a ella hasta entestar de forma oblicua con la línea delimitadora occidental y de contacto con la hipotética línea de protección con la SN45.

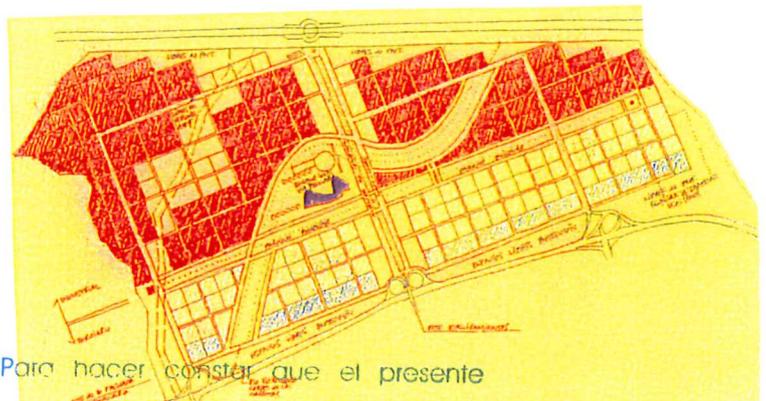
Dicha implantación se estructuraba por 2 ejes en cruz de distinto carácter y por 3 incorporaciones viales a Parla y por una sólo a la SN45. Así el eje estructurante central comunica las incorporaciones a la ciudad y a la línea de fuerza conformando una pista de recorrido muy potente con 100 m de ancho y sobre la que se disponía un importante corredor dotacional y de esparcimiento.

Esquema Primera Propuesta. Modelo de Desarrollo



Transversalmente sobre el eje perimetral se disponía el otro eje con un carácter de atenuación de la movilidad y equivalente a un bulevar con el mismo ancho de 100 m y capaz de alojar las dotaciones ajardinadas de las zonas verdes. Dicho "tampón ortogonal" generador de un tejido variopinto dentro de su uniformidad morfológica de Ensanche, queda previamente sub-calificado por la potencia de la pantalla terciaria y más amable frente a la ciudad residencial frente a un uso industrial más volcado hacia la línea de fuerza y regional.

Esquema Segunda Propuesta. Modelo de Desarrollo



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento correspondiente al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

La potencia de esta definición logra su sintaxis con el ámbito al entroncar los 2 elementos orgánicos -Arroyo Humanejos y la Vía Pecuaria de la Colada de Pajeros- de forma dispar y suficiente:

- **El Arroyo como una sucesión de saltos en el damero proyectado**
- **La Vía Pecuaria como una traza generadora de espacios libres que conforman el espacio libre en principio más destacado como Parque Urbano y regulador de aguas**

La determinación de dicho diseño ha sido el soporte fundamental para abordar la sorpresa argumental del cambio radical del emplazamiento de las carreteras que discerníamos anteriormente, pues el soporte de la SN45 suplantada del Plan regional a la M419 por el interior del ámbito, pudieran ser elementos para haber anulado la propuesta, sin embargo tales inconvenientes hemos tratado de incorporarlos como acicates de la ordenación, y así pasar de una SN45 que se convertía en un elemento urbano LIMITE a una M419 que hay que enlazar a través de terrenos No Urbanizables hasta el término de Humanes de Madrid, y correlativamente la M410, partiendo del nudo Sur de la N401, incorporarla al diseño del PAU como un elemento coordinado con la directriz orgánica del Arroyo Humanejos.

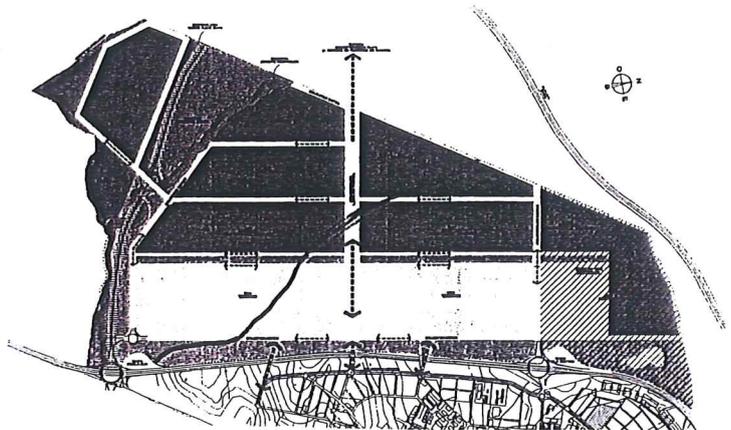
Tales consideraciones han producido una inversión de la solución de los elementos geográficos: la Vía Pecuaria y el Arroyo, pasando la vía pecuaria a la solución de "salto de damero" y el Arroyo a su ampliación en una gran bolsa de Parque urbano y contenedor de la carretera M410 y de reservas de actividades de borde para con ello voltear el diseño de la ordenación de la pieza sur del ámbito provocando una nueva fachada comercial de emplazamientos escaparates ligados a unas actividades más locales de la futura vía M410.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Para, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____
EL SECRETARIO GENERAL

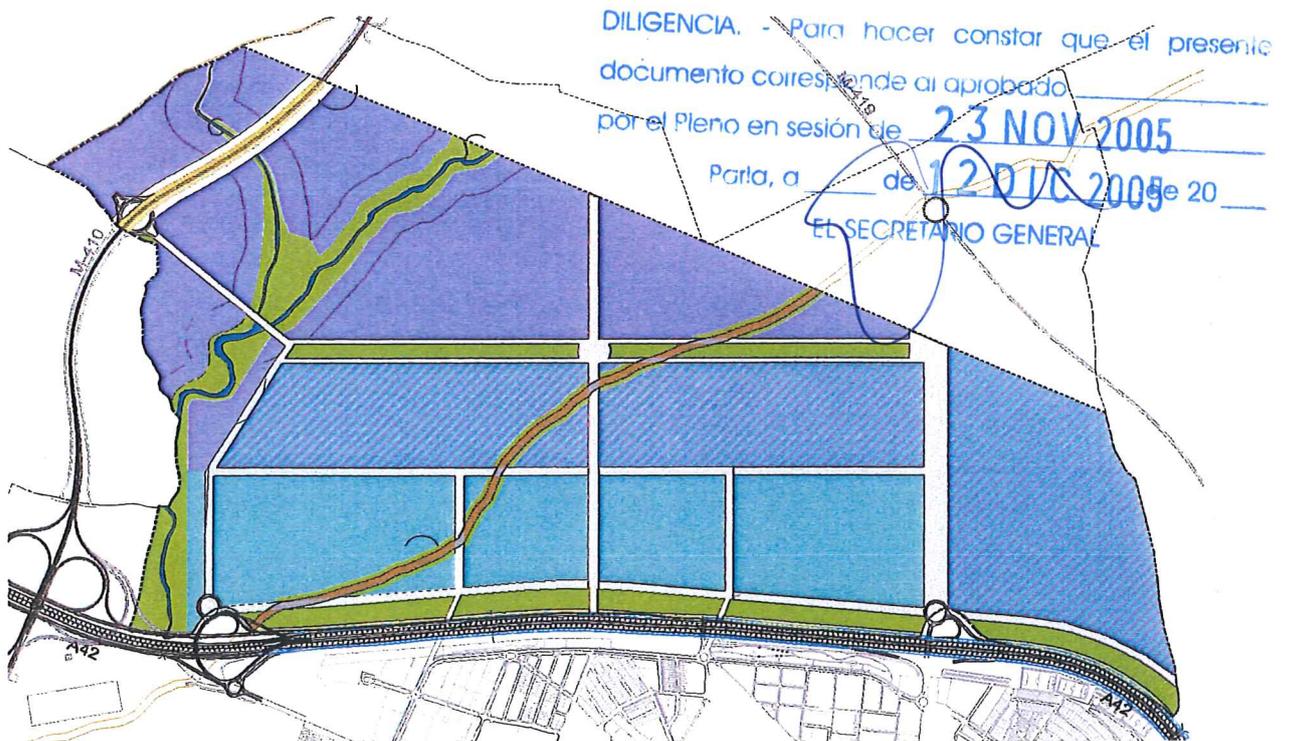
A su vez, todo ello ha generado el correcto dimensionamiento de las piezas urbanas terciarias y/o industriales para dotarse de hitos. De entrada en el tejido terciario a modo de TORRES DE ENTRADA que señalen la gran avenida transversal que quedaría jerarquizada y especializada en su movilidad por la inclusión de ajardinamientos articulándose en la centralidad de una Gran Plaza terciaria Dotacional.

Es a partir de dicha Gran Plaza y del otro potente eje longitudinal (Bulevar-Parque) donde se redimensionan las manzanas industriales produciéndose una dosificación del impacto de las implantaciones, partiendo de zona de mezcla terciaria y de industria limpia para pasar a las zonas finales de las grandes implantaciones con una malla adicional de 2 Ha. Sobre la original de 4, dejando, a la vez, la implantaciones medias y de tipo escaparate para el eje local predeterminado por la M410. Dicha ordenación se complementa con la zona norte del PAU donde se produce una decidida mezcolanza de usos destinados a la cesión convenida para el Ayuntamiento de Parla del 15% de suelo cumpliendo así las intenciones pautadas para su emplazamiento, cuya ordenación es deseable, si bien, NO VINCULANTE, ya que es una zona donde la Administración podrá alojar la implantación que considere más acorde con sus intereses

- Imagen de la Ordenación PAU previo adaptación carreteras



- Imagen de la Ordenación PAU conclusiones



2.3. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

A continuación se van a dar las pautas a desarrollar en el posterior Plan Parcial, para prever las pautas generales que establece el Plan General. Además, los esquemas de las redes de infraestructuras habrán de realizarse de acuerdo con las Normas de las compañías suministradoras y la aplicación directa de las Normas Tecnológicas vigentes y las Normas de Urbanización y Ordenanzas Medioambientales del Ayuntamiento de Parla.

Red e Infraestructuras Viarias

La estructura viaria que circunda el ámbito del PAU-5, se configura por la A42 (Carretera de Toledo), al Este, y la futura M-419-en ejecución- al Oeste.

Sobre ambas vías de primer orden, el PAU plantea las conexiones para su acceso y salidas:

A. Por la A42, se plantean 2 puntos de acceso. El actual acceso denominado "Parla-Centro"; el acceso también existente denominado "Parla-Sur", mediante la remodelación de los 2 nudos afectados a su vez por la futura ejecución de la vía de servicio que los une y por la actuación del BUS-VAO hasta el nudo de Parla-Sur.

Sobre la A42 y como elementos de necesaria permeabilidad con el tejido urbano de la Parla existente se proponen 3 pasos adicionales, 1 de ellos que aprovecha el actual puente de paso agrario, y otro adicional de nueva creación de características no pesadas y combinado con uno central que integre la futura posibilidad de entroncar la línea tranviaria hasta el PAU5.

B. Por la futura M419, actualmente en ejecución, se plantea un teórico acceso que atravesará posiblemente la estructura de la vía en glorieta a ejecutar sobre el término municipal de Humanes de Madrid y a desarrollar por el desarrollo conexo por el Oeste.

C. Por la futura M410, se plantea un acceso que une el PAU desde la vertiente terciaria del sector hasta la zona logística de la parte meridional. Dicho nudo habría de producirse a dos niveles dadas las características interurbanas de dicha vía.

(Ver pag. 2 del presente documento)

De forma paralela e independiente es de destacar las características intrínsecamente viarias de la Vía Pecuaría intersecante con el ámbito del sector cuyo tratamiento de sección se haya plenamente descrito en la documentación gráfica y se acompaña el condicionante de la Normativa del propio PAU como futura vinculación al desarrollo del Plan Parcial.

Abastecimiento de agua y riego

La red de distribución de agua será mallada con la red, discurriendo bajo las aceras.

La tubería será de Fundición, con llaves, tés, y piezas especiales, cumpliendo con los criterios del Canal de Isabel II.

Se tendrán en cuenta las capacidades de servicio, para suministrar a los hidrantes de incendios. El suministro de agua potable al municipio de Parla se realiza actualmente desde dos tuberías. Una de ellas procede del Cerro de la Cantueña y tiene un diámetro de 800 mm. La segunda tiene su origen en Fuenlabrada, (su diámetro es de 600 mm), y finaliza en el antiguo depósito de suministro municipal, que está situado dentro del PAU5.

Sin duda, podrá desviarse o ajustarse su trazado, integrándola en el viario que se proyecte, y siendo la fuente principal del suministro, utilizando si fuera necesario el viejo depósito (siempre que se conserve dentro de una zona verde) como depósito partidior para el ámbito de actuación.

El cálculo de las necesidades de agua potable se efectúa de acuerdo a la normativa del Canal de Isabel II, y utilizando los parámetros establecidos sobre la base de una hipótesis de partida según la cual se proyectan **873.675 m²** terciarios, y **1.237.847 m²** de suelo industrial y los **1.230.717,36 m²** de usos mixtos en donde como mínimo el 15% será terciario.

Considerando que el ámbito de actuación se plantea en dos "áreas" que tienen relación con las teóricas "cuencas naturales" de su propia topografía (y denominando "Cuenca Norte" a una superficie en el entorno aproximado de 143.54 Has, situada más al Norte, y junto a la laguna existente; y "Cuenca Sur" a un ámbito de unas 300.66 Has., situada más al Sur, y junto al Arroyo de Humanejos), resultan los siguientes valores estimados:

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

Documento Refundido
Noviembre 2005

DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA
por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a **12 DIC 2005** de 20

EL SECRETARIO GENERAL

	Superficie Aprox. (Ha)	Edificabilidad Aprox. (m ²)	Caudal (l/s)
Total Cuenca Norte	143.54 Ha	1.016.555m ²	205
Total Cuenca Sur	300.66 Ha	1.553.000 m ²	310
TOTAL AMBAS CUENCAS			515

Los resultados avalan que el suministro a realizar puede tener lugar por la tubería mencionada de diámetro 600 mm, siendo necesario el cumplimiento del rango de velocidades exigido por la normativa y, de análisis posteriores de las presiones de servicio a pie de cada parcela, se obtendrá el diámetro de la red mallada interna.

La conformidad técnica de la red se atenderá a los condicionantes dimanados del Informe de Viabilidad emitido por el departamento de Planificación del Canal de Isabel II.

Saneamiento

La red de saneamiento de la urbanización, se realizará con un sistema de separativo.

Se aliviarán las aguas limpias al Arroyo de Humanejos y a zonas de riego de las áreas verdes. El resto de vertidos, irán a los colectores generales ya señalados, uno de 600 mm de diámetro, y otro ovoide de 1.80x1.25.

Al final, verterán ambos a los colectores que vierten a la estación depuradora de aguas residuales sur (EDAR).

Las tuberías serán de hormigón centrifugado, y discurrirán preferentemente bajo el eje de calzada, con diámetros variables entre 300 y 1.000 mm.

La superficie ocupada por la actuación esta dividida en dos cuencas naturales drenantes independientes entre sí, siendo la teórica línea divisoria entre ellas la formada por el camino en dirección a Humanes de Madrid.

Como ya queda explicado en el punto anterior, ambas "cuencas" se referencian en función de su localización: la más al Norte está cercana al ámbito de La Laguna, y ocupa una teórica superficie de 143.54 Has., y la más al Sur está cercana al ámbito del Arroyo de Humanejos, y ocupa una teórica superficie de 300.66 Has.

La primera de las cuencas, situada al norte de la línea de referencia tiene su borde al norte con la línea de la actuación, drena en dirección Este, a través de las obras de paso de la A42 y tiene una superficie aproximada, como ya queda dicho, de 143.54 Has.

La segunda, de mayor extensión, abarca al resto de la actuación y se divide en dos subcuencas. Una tiene pendiente general hacia el Este como la anterior y drena bajo la A42 hacia el casco urbano de Parla. La segunda, desde el siguiente paso superior en dirección Toledo, vierte con pendiente general hacia el sur hasta el propio Arroyo Humanejos.

La superficie recogida por ambas subcuencas es aproximadamente de 300.66 Has.

Pues bien, la solución para los vertidos es la siguiente:

- La cuenca situada en la zona norte lo hará mediante una nueva conexión con la red general de saneamiento del PP1.
- La cuenca situada en la zona sur, efectuará sus vertidos en dirección Sur-Este, hasta las proximidades del colector mancomunado, en el tramo Humanes-Parla.

Se dispondrá un aliviadero antes del nudo de la Autovía denominado Parla-Sur, y de allí un ramal conducirá las aguas negras al colector mancomunado en el tramo ya mencionado y las aguas aliviadas al Arroyo Humanejos.

Se acompaña un resumen de los caudales de vertido de aguas pluviales para las diferentes áreas de la actuación, siendo el de aguas residuales el que se obtiene en el apartado de Abastecimiento de Agua.

	I max (l/s/Ha)	Coef Esc.	Superficie aprox (Ha)	Q pluv (l/s)	Edificabilidad (m ²)
Total Cuenca Norte	128		143.54 Has.	8,929.72	1.016.390 m ²
Total Cuenca Sur	128		300.66 Has.	15,276.52	1.557.342 m ²

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

de 12 DIC 2005

SECRETARIO GENERAL

Energía eléctrica

La red de energía eléctrica, parte de una línea de 45 Kv que atraviesa la futura urbanización, y que habrá de ser desviada y enterrada, así como eliminadas las múltiples líneas de 15 Kv que atraviesan el ámbito del sector.

Se proyectarán los centros de transformación necesarios.

Serán enterrados, normalizados, de 2x600 kva y con todo la apartamenta.

Tanto para la red de energía eléctrica como para la de alumbrado público, se cumplirán las normas de la Compañía Suministradora. El $\cos\phi$ se ha dispuesto en 0,80 y los coeficientes de simultaneidad son de 0,4 a nivel del total polígono, 0,8 para líneas de Media Tensión y el resto según Reglamento Electrotécnico.

Se han mantenido reuniones de coordinación con la compañía eléctrica titular del suministro a la zona (IBERDROLA, S.A.) para integrar en las infraestructuras del ámbito las líneas de media tensión que sean necesarias para el desarrollo del ámbito, **obteniendo conclusiones respecto a la necesidad de emplazamiento de Subestación Eléctrica de un entorno de 6.000 m2 de suelo y ubicada en el punto del entronque de la línea de 45 Kv y al oeste del ámbito.** Por otra parte, también se han mantenido reuniones con otra operadora posible en la zona -Hidrocantábrico, S.A.- estando en disposición de proporcionar una viabilidad incluso más ventajosa que con Iberdrola, ya que no habría necesidad de ejecutar una subestación.

Por otra parte, el Plan Parcial de Ordenación a desarrollar bajo las premisas de este Programa cumplirá las condiciones establecidas por el PGOU para la red de energía eléctrica, en especial las condiciones de subterranización de líneas y de Centros de Transformación.

Las necesidades de suministro del área de actuación, se basan en las hipótesis de cálculo utilizadas tradicionalmente para sectores comerciales e industriales como el que nos ocupa, promediando elementos de demanda en Media y Baja Tensión, resultando los siguientes valores en demanda:

	Superficie Aprox (M2)	Demanda B.T.	Demanda M.T.	Potencia Total
TOTAL	2.569.556	47.250	266.948	314.198

Alumbrado Público

Se dotará al PAU de unos mínimos de servicio para cumplir:

En vías principales de tráfico, ronda	25 lux
En vías secundarias y residenciales	15 lux
En sendas peatonales	7 lux

La línea de alumbrado serán entubada y enterrada, siguiendo preferentemente la misma disposición que la red de energía eléctrica. Se adoptarán luminarias concebidas para obtener un alto rendimiento lumínico, utilizando preferentemente lámparas de vapor de sodio alta presión, y dispondrán de cierre inferior de vidrio formando una óptica de aluminio con un grado de protección IP-66.

Tanto para la red de energía eléctrica como para la de alumbrado público, se cumplirán las normas de la Compañía Suministradora.

Red de Canalización Telefónica y de Telecomunicación.

La red de teléfonos y telecomunicación, habrá de proyectarse siguiendo los criterios y normas de la Compañía Telefónica. Las acometidas de las líneas del sector, se harán conectando a las redes existentes en "Parla ciudad", con un doble servicio de acometida y red mallada.

Para las acometidas a los edificios, se utilizarán al menos tuberías de 32 mm.

Las tuberías en general, se harán con diámetros de 63, 90 y 110 mm, según el número de conductores y la Normativa de aplicación.

La central urbana que da servicio a Parla se encuentra en la confluencia de las calles de La Paloma y de La Arena, a unos 1000 metros al Oeste del ámbito de actuación.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

por el Pleno en sesión de

Parla, a 12 de D I C 2005

EL SECRETARIO GENERAL

De acuerdo con la distribución de las infraestructuras telefónicas existentes, la canalización desde la que prestaría servicio sería la ubicada en la calle Leganés que proviene de la cámara de registro N°111 tipo TP.

Para mejor garantía del servicio la nueva conducción podría quedar mallada con la canalización que debe ejecutarse, a la altura del nuevo paso superior sobre la N-401 más allá del de la calle Leganés dirección Toledo, hasta las inmediaciones de la calle Amargura.

Esta actuación posibilitaría efectuar cableados de fibras óptica capaces de soportar comunicaciones de banda ancha susceptibles de atender servicios de valor añadido, transmisiones de datos y otros a través de la red digital de sistemas integrados, utilizados fundamentalmente en los usos terciarios al tiempo que se facilitarían otros servicios en los restos de los usos de la ciudad existente.

Red de Gas Natural.

En la actualidad están ejecutándose las obras del gasoducto Parla-Pinto y de dos ERM ubicadas en el inicio de casco urbano, lo que posibilitará la independencia de los sectores de consumo que, actualmente, se encuentran condicionados por el único, que es realizado desde la antena proveniente de Fuenlabrada.

Técnicos de la empresa suministradora que han sido consultados consideran que la solución más viable para el suministro a la actuación consiste, en la prolongación de la conducción del tramo en ejecución bordeando la urbanización Laguna Park, y tras cruzar la A42 proceder a la instalación adicional de una E.R.M.

La estimación de la demanda es la que se recoge en el siguiente cuadro, y de ello se deduce que con una tubería de 100 mm de diámetro, resulta suficiente.

	Superficie Aprox (M2)	Demanda (Nm3/h)
Total	2.573.732 m2	14.927,50

Gestión Medioambiental.

El PPO deberá presentar soluciones de gestión medioambiental en orden al correcto tratamiento de los lixiviados de los productos industriales con tratamientos de depuración previa así como a procesos de tratamiento de residuos industriales a generar en el propio PAU como de la ciudad de Parla con la creación de un Punto Limpio y Zonas de tratamiento cuya gestión municipal supondrá un claro acicate para el mantenimiento medioambiental del municipio.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 de DIC 2005 de 20
EL SECRETARIO GENERAL

3. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

La Memoria descriptiva queda ampliada en distintas consideraciones específicamente requeridas por la Dirección General en orden a prefigurar aspectos relacionados con los Usos, los Coeficientes de Ponderación y las Secciones a considerar estructurantes en la vialidad a diseñar en el Plan Parcial.

3.1. SOBRE LOS USOS

Se producen los siguientes Usos Característicos, de índole genérica, que por su carácter básico cualifican un área sin perjuicio de que sean pormenorizados a continuación (Art. 85 Libro 1 PGOU):

- INDUSTRIAL	IND
- TERCIARIO	TE
- EQUIPAMIENTOS (Cesiones)	CE
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
- RED VIARIA	V
- INFRAESTRUCTURAS	INFRA

Los usos industriales comprenderán las siguientes pormenorizaciones que en el Plan Parcial se determinarán de forma exhaustiva:

Industria NIDO

Comprende actividades generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series.

Industria LIGERA

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías.

Industria ESCAPARATE

Comprende actividades cuyo objeto es la distribución de bienes, productos y mercancías con servicio de venta directa al público.

Industria GRAN INDUSTRIA

Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial que exige para su implantación grandes superficies.

Industria SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

Comprende actividades de venta y postventa de vehículos, estaciones de servicio, Instalaciones de ITV.

De la misma forma, los usos terciarios comprenderán las siguientes pormenorizaciones que en el Plan Parcial se determinarán de forma exhaustiva:

HOSTELERO

Destinado a proporcionar de restauración, alojamiento temporal y ocio.

OFICINAS

Destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información.

COMERCIAL y COMERCIAL GRAN SUPERFICIE

Destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor bien grandes centros comerciales.

Todos estos usos industriales y terciarios serán compatibles entre ellos con excepción de las localizaciones de la Gran Industria, si bien el Plan Parcial podrá determinar esta compatibilidad mediante definiciones más precisas de Gran Industria con relación a los procesos de sus actividades.

Tal compatibilidad se buscará decididamente en los emplazamientos que el plano de Ordenación ORD3 determina como "Uso Mixto".

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de

23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

El SECRETARIO GENERAL

3.2. SOBRE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION**PONDERACIONES DE LA PORMENORIZACION TERCIARIA**

El referente del Coeficiente de Ponderación del PAU para el Uso característico Terciario es **1,70**, sobre dicho Uso se establece la siguiente pormenorización:

Uso Pormenorizado General	kTERx	Valoración €/m2
HOTELERO	1,50	365
OFICINA	1,65	400
COMERCIAL	1,70	425

PONDERACIONES DE LA PORMENORIZACION INDUSTRIAL

El referente del Coeficiente de Ponderación del PAU para el Uso característico Industrial es **1,00**, sobre dicho Uso se establece la siguiente pormenorización:

Uso Pormenorizado	kINDx	Valoración €/m2
NIDO	1,12	280
LIGERA	1,12	280
ESCAPARATE	,02	255
GRAN INDUSTRIA	0,94	235
SERV. AUTOMOVIL	0,84	235

3.3. SOBRE LAS SECCIONES ESTRUCTURANTES**Sección tipo 81 M. Vial Colector: BULEVAR**

Se trata del vial principal que discurre en dirección Norte-Sur.

Tiene una conexión con la M-410, transcurriendo paralelamente a la actual A42, hasta el otro extremo de la actuación. Esta rematado en sus extremos por dos amplias glorietas, y en su intersección con sección de 40 m se ubica otra glorieta con carácter de intercambiador con el tranvía.

Este bulevar tiene una vía de circulación en cada sentido de 12 m de ancho, con acera de 2.50 m de ancho a cada lado de ambas vías, así como una línea de aparcamientos de 2.50 m. En el centro, entre ambas vías, un gran "parque" lineal de 47 m de ancho, con zonas ajardinadas y de paseo.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 2.50 + 12.00 + 23.50(ZV) /

Sección 40 M. Vial Tranvía

Se trata del vial central entre Parla-Sur y Parla-Centro como ancho medio entre el vial bulevar y el vial distribuidor. Es un vial bulevar con 3 carriles de circulación por sentido diferenciados por una banda de zona verde con tranvía de 12.00 m.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 2.50 + 9.00 + 6.00(ZV) /

Sección 28 M. Vial Distribuidor

Se trata que actúan como subvertebradores de la urbanización permitiendo en interenlace entre los colectores y las principales conexiones del polígono.

Es un vial de doble sentido con doble dotación de acerado y líneas de aparcamiento de 2.50 m cada elemento, y con dotación de 3 carriles por sentido.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 2.50 + 9.00 /

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a **12 DIC 2005** de **20**

EL SECRETARIO GENERAL
DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

4. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo del Planeamiento en el ámbito del PAU-5 "Terciario-Industrial" se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación de un solo sector, 2 Planes Especiales de los Sistemas Generales Externos, así como el desarrollo de ejecución de la M410 por la Dirección General de Carreteras de la CM.

El PPO que desarrolle el sector para su ejecución sistemática MEDIANTE UNA SOLA UNIDAD DE EJECUCION, podrá dividir la totalidad del ámbito en varias fases de ejecución, y así para la totalidad de la Unidad de Ejecución (SECTOR) podrá señalar ETAPAS de ejecución proponiendo un calendario temporal acorde con el desarrollo coordinado de todo el sector.

Será el Plan Parcial el que regule la fijación de plazos para la redacción del Proyecto de Urbanización, la realización misma de las obras y la posterior construcción de los edificios.

Por tanto, el Proyecto de Urbanización podrá subdividir el polígono en fases de ejecución de cada una de las zonas afectadas por la misma, siempre que se garantice el adecuado grado de equilibrio entre zonas urbanizadas y dotaciones servidas, y siempre que el plazo global no supere el total de cuatro años desde la aprobación del proyecto y las áreas de urbanización que se establezcan constituyan en sí mismo unidades funcionales y autónomas de ámbitos directamente utilizables.

5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Sobre la base del Art. 74.f RPU, se evalúa en el PAU el coste económico del coste de los servicios y la ejecución material de las obras de Urbanización, siendo por un lado, una aproximación y en grandes partidas que el PPO deberá pormenorizar, y por otro, inversiones atribuibles en su totalidad al Promotor Privado como agente financiero de la actuación urbanística:

Dado que va a tener una evaluación más que evidente y que los datos del EEF entendemos que son los aportados en su momento y los que han tenido el tratamiento informativo, estimamos que la cantidad considerada y la forma de extractarlo se deben mantener como una cifra en este momento inalterable, y será el PPO el documento que actualice en su pormenorización el presente dato del PAU.

Demoliciones e Indemnizaciones	500.000.000
Urbanización SG3	250.000.000
Urbanización SG1	150.000.000
Conexiones N401	2.000.000.000
Conexiones M410	500.000.000
Entronque Agua	200.000.000
Entronque Energía Eléctrica	150.000.000
Entronque Telefónica	100.000.000
Entronque Gas	100.000.000
Desvío Línea AT	250.000.000
Viales y Dist. Redes	7.500.000.000
Espacios Libres	1.500.000.000
Adicionales Urbanización Neta	1.400.000.000

Total Urbanización 14.600.000.000.- pts

DILIGENCIA. - Para hacer constar que ~~(87.747.767)~~ **(87.747.767) Euros**

documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

6. CUMPLIMIENTO DE CARGAS Y PRIORIDADES. VINCULACIONES SECTORIALES

Es preciso no olvidar el marco reglamentario sobre el que se redacte el presente documento, en el que los PAU se convertía en auténticos Planes complementarios de las determinaciones generales del Plan general con el firme propósito de poner en carga y desarrollo un determinado suelo no programado y que "no le costase nada al ayuntamiento en cuestión, ponerlo en carga", en definitiva, asegurando sus infraestructuras.

Por ello, y bajo la óptica que generaron los PAU en la primera reforma estatal de la legislación del suelo, lo que nos puede interesar de un PAU son básicamente 2 ideas, la primera de rango urbano es su modelo estratégico de intervención en el suelo y la segunda es cómo combinarlo con una clara definición del sistema de cargas que genera dicha actuación.

El cuerpo de cargas de cumplimiento que en los anteriores documentos se expresaba como un documento anexo sin más, quiere destacarse en el presente Texto Refundido como parte de esta Memoria Descriptiva y resaltar, con ello, la importancia que a los redactores de este PAU nos merece la significación y estructuración de un aceptable sistema de cargas para llevar a buen término la urbanización ahora en fase de planificación de este importante ámbito de la ciudad de Parla.

Con relación a las cargas entendemos que se configuran 3 grandes bloques, una propia del PAU y que han nacido sobre la propia naturaleza de su incardinación en el Plan General, y que podemos calificar, por tanto de ENDOGENAS, y otros dos grupos EXOGENOS, que están motivadas bien por los organismos sectoriales, o bien por las Compañías suministradoras.

CARGAS ENDÓGENAS

1. Cargas derivadas de los cumplimientos legales de rango superior, esto es, cesiones legales por cumplimiento de RPU, cesión del 10% de aprovechamiento según Ley 20/97 y la cesión adicional instituida en el marco del Convenio de desarrollo del PAU y en el propio PGOU de Parla consistente en la cesión de suelo necesario para materializar 386.606 m²c de uso característico.

2. Obligaciones de la Urbanización incluyendo las cargas de los Sistemas Generales, SG1 y SG3 consistentes en la ejecución de la rotonda de acceso al SG1 y en la dotación económica por un monto de 1.502.530,26 Euros (250.000.000 Pesetas) destinados a la recuperación ambiental de la zona configurada por el SG3 -Cantueña-, ambas cargas fijadas por el Plan General en la ficha de desarrollo del PAU5.

En términos generales y como se puede ver en el anterior apartado sobre el EEF en definitiva es una carga que se puede englobar como las obligaciones generales de urbanización y que la valoración del EEF asciende aproximadamente a 90 millones de Euros.

Las propias de La urbanización también hay que entender obviamente las cesiones legales por RPU, cesión del 10% más la cesión

3. Conexiones a la ciudad existente y nudos con la A42 y M410 incluyendo los proyectos técnicos que los desarrollen.

4. Garantías de la Urbanización, mediante la prestación de Aval bancario por 3% del valor del EEF en la instancia del Programa que habrá que actualizar en el momento en que se apruebe el Plan Parcial.

5. Redacción de los Planes Especiales que desarrollen los SG1 y SG3.

6. Entronques y conexiones de infraestructuras, que se convierte en su atención en el bloque de las razones exógenas.

7. Conservación de la Urbanización mediante la conversión de la Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con régimen estatutario a convenir entre el Ayuntamiento de Parla y la Junta de Compensación.

Documento Refundido
Noviembre 2005

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

CARGAS EXÓGENAS

1. Carreteras de la Comunidad de Madrid
Entroncar a distinto nivel con la M410 costeando el nudo de intersección y los proyectos técnicos. Remisión de los documentos de desarrollo a Madrid para informe.
2. Patrimonio Histórico -Arqueología
Programa de investigación sobre todo el ámbito.
3. Carreteras del Estado -MF- sobre la A42
Eliminar posibilidad de un nuevo acceso a la A42. Costeamiento de los nudos de incorporación a la autovía. Reserva de 25 m libres para una futura ampliación de la Autovía y consideración como Vía de servicio.
4. Confederación Hidrográfica del Tajo - Canal de Isabel II
Evaluación del sistema de laminadores dispuesto a lo largo de las zonas libres en paralelo con al A42.
Mantenimiento del trazado de un arroyo estacional.
5. Calidad Ambiental
Estudio de Contaminación de Suelos y plausible descontaminación de determinadas zonas.
Estudio acústico con las medidas pertinentes de protección.
6. Vías Pecuarias
Acondicionamiento de la vía como parque lineal a su paso por el PAU.
Acondicionamiento de los cruces con el viario proyectado. Calidades propuestas.
Remisión de los documentos de desarrollo a Madrid para informe.
7. Canal de Isabel II. Gas Natural sdg, SA
Entronque de abastecimiento. Obligaciones que se deriven de la forma de la Addenda de co-financiación entre el Ayuntamiento de Torrejón de Velasco y Parla. De la misma forma Gas Natural obliga a unas determinaciones de alcance de la tubería de suministro final.

En hoja anexa aparte se adjunta cuadro explicativo de las cargas en funcionamiento.

En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR

Junta de Compensación
Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)


M. Angel López del Pozo


Manuel Herráiz Salmerón

LOS ARQUITECTOS


Ramón Navarro Conde


Florencio Gimeno García

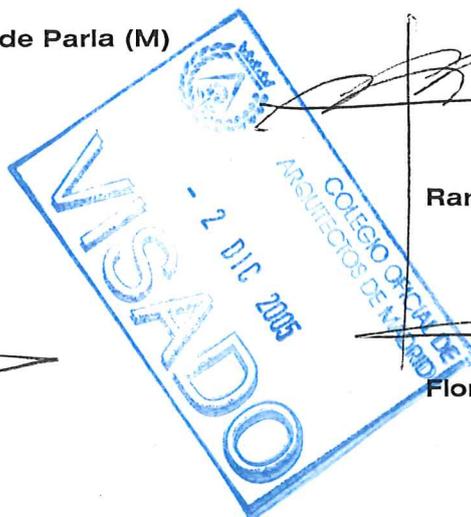
DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado Ángel Gutiérrez Díaz

Documento Refundido
Noviembre 2005

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Parla, a 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL



- Cuadro resumen de cargas

Cuadro de Seguimiento de Cargas		PAU5	
Tipos de Cargas		Dato económico	Observaciones
Cargas Endógenas. Ayuntamiento de Parla	COSTES DE URBANIZACION GLOBAL DEL SECTOR	90.000.000,00	EEF - Se adaptarán datos de contratación
	COSTES DE LA GESTION DEL SECTOR	6.000.000,00	
	CONSTRUCCION ROTONDA SG1 - EQUIPAMIENTO	900.000,00	Parcialmente acometida por Ayto.
	CONSTRUCCION ROTONDA SG3 - RECUPERACION AMBIENTAL CANTUEÑA	1.500.000,00	
	GARANTÍAS URBANIZACION	2.700.000,00	Aval suscrito por LIGNUM
	REDACCION PLANES ESPECIALES SG1 y SG3		
	CONEXIONES CIUDAD EXISTENTE 3 PUENTES		
	ENTRONQUES INFRAESTRUCTURAS		
	ENTIDAD DE CONSERVACION		
	CESIONES LEGALES -RPU- Y 10% APROVECHAMIENTO -LEY 20/97-		
	CESION SUELO PARA 386.606 m2cuc		
Cargas Exógenas	PROYECTO Y CONSTRUCCION NUDO PAU5-M410		
	REMISION DOCUMENTOS TECNICOS A CARRETERAS CM		
	CONCLUSIONES INVESTIGACION ARQUEOLOGICA		
	PROYECTO Y NUDOS DE INCORPORACION A42		
	PARLA SUR		
	PARLA CENTRO		
	ACONDICIONAMIENTOS EXTRAORDINARIOS HIDROLOGICOS		
	LAMINADORES		
	ESTUDIO PORMENORIZADO DE CONTAMINACION DE SUELOS		
	ESTUDIO PORMENORIZADO DE CONTAMINACION ACUSTICA		
	ESTUDIO PORMENORIZADO DE TRAFICO		
	ACONDICIONAMIENTO VIA PECUARIA COMO PARQUE LINEAL		
	ACONDICIONAMIENTO DE CRUCES		
	Adoquinado		
	REMISION DOCUMENTOS TECNICOS A VIAS PECUARIAS CM		
	ADDENDA COFINANCIACION AYTO.-CYII		
	COSTOS GAS NATURAL DE ENTRONQUE		
	ENTRONQUE ELECTRICO. SOTERRAMIENTOS 45 KV		
	SUBESTACIÓN ELECTRICA		
CONVENIO TELECOMUNICACIONES	DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente		
CONVENIO ELECTRICO	documento corresponde al aprobado		
CONVENIO GAS NATURAL	por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005		
CONVENIO ABASTECIMIENTO DE AGUA	Parla, a de 12 DIC 2005		

EL SECRETARIO GENERAL

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

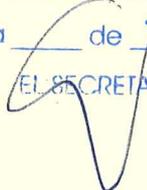
DOCUMENTO 4
NORMATIVA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO 4 NORMATIVA

1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1.

Determinaciones

1. Para el ámbito del PAU5 "Terciario-Industrial", el presente Programa de Actuación Urbanística contiene las siguientes determinaciones:

- a) Concreta su delimitación.
- b) Desarrolla los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio comprendidos en su ámbito, contemplando sus conexiones con los sistemas existentes o previstos en el resto del suelo.
- c) Señala los usos del suelo y sus niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento del ámbito.
- d) Traza las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, gas y riego, contemplando sus conexiones con las redes existentes y previstas.
- e) Divide el ámbito del PAU5 en un único sector para su desarrollo y 2 Planes Especiales para las zonas destinadas a Sistemas Generales de Equipamientos (SG1) y Sistemas Generales de espacios Libres (SG3), así como el obligado Proyecto de Ejecución de la carretera M-410 (RUV-M410) a desarrollar por la Dirección General de Carreteras de la CM.
- f) Establece las condiciones de desarrollo de los sistemas generales adscritos.

2. Para los Sistemas Generales:

- a) Concreta su delimitación.
- b) Fija el marco y programa para la redacción de los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, proyectos.

Artículo 2.

Contenido documental

1. El presente Programa de Actuación Urbanística consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa, que expresa las razones de conveniencia y oportunidad que presiden la redacción del PAU.
- b) Memoria informativa: que refleja la delimitación precisa del ámbito, las condicionantes derivadas del planeamiento de rango superior y la diversa Información urbanística utilizada.
- c) Memoria Descriptiva, que; enumera los criterios y objetivos del PAU, describe y justifica sus determinaciones e incluye lo expresado en los dos siguientes epígrafes.
- d) Plan de etapas para la ejecución del planeamiento, con determinación del sistema de actuación.
- e) Estudio Económico Financiero, que justifica la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del órgano urbanístico actuante.
- f) Normas Urbanísticas que regulan el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y de la edificación, establecen las características de los sistemas generales incluidos en el ámbito cuando no están definidas en el Plan General, y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructura y servicios, a que ha de ajustarse el Plan Parcial.
- g) Documento de Aprovechamientos y Ficha de Características
- h) Planos de Información urbanística, reflejando la situación de los terrenos.
- i) Planos de ordenación, con los contenidos y escalas indicados en el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los documentos descritos en el punto anterior forman parte integrante del Programa de Actuación Urbanística y sus aspectos vinculantes tienen el carácter de determinaciones del PAU.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 4. NORMATIVA

Parla, a 12 DIC 2005 de 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 3.**Interpretación de los documentos**

1. La interpretación del Programa de Actuación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Parla, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

2. La interpretación del PAU se hará con arreglo a los contenidos determinados en el artículo teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- a) Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las Normas Urbanísticas.
- b) Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria Descriptiva y Justificativa.
- c) Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
- d) Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
- e) Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.

3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

4. El PAU contiene determinaciones de carácter vinculante e indicativo. Las primeras deberán ser atendidas necesariamente por el Plan Parcial. Las segundas tienen el carácter de directriz, pudiendo ser alteradas mediante la demostración de la mayor idoneidad de la solución que se adopte.

Artículo 4.**Régimen urbanístico del suelo**

1. Aprobado definitivamente el presente Programa de Actuación Urbanística y en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 9/2001 DE 17 DE Julio del Suelo de la CM:

- a) En el Sector 5 (PAU5) el régimen del suelo será el de urbanizable programado, con el régimen y las características que la legislación urbanística asigna a esta clase de suelo, pasando a desarrollar el Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 "Terciario-Industrial".
- b) En los Sistemas Generales el régimen del suelo será el de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable programado.

2. Hasta que se apruebe el PAU, el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación es el establecido en el Capítulo 4 del Título 1 y el Art. 130 del Capítulo 1 del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Parla.

Artículo 5.**Condiciones de desarrollo ejecución y gestión**

1. El ámbito del Sector 5:

- a) Se desarrollará en el primer cuatrienio, con un único Plan Parcial, en las condiciones de desarrollo descritas en los artículos 28 a 30 del Título II del Libro Primero de la Normativa del PGOU.
- b) Se gestiona mediante el sistema de COMPENSACIÓN y con arreglo al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Parla y la mayoría cualificada de la Propiedad -Resolución de decreto de la Alcaldía de Parla de 13 de Julio de 2001-.

2. Los terrenos correspondientes a Sistemas Generales:

- a) Se desarrollarán mediante:

Planes Especiales que abarcarán cada uno la totalidad de uno de los ámbitos, sujetos a las condiciones fijadas por los artículos 31 a 36 del Título II del Libro Primero de la Normativa del Plan General.

Alternativamente, los establecidos como Sistema General de Espacios Libres, podrán desarrollarse directamente mediante Proyecto de Urbanización unitaria para la totalidad del ámbito.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

Documento Refundido
Noviembre 2005

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 4. NORMATIVA

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 6**Condiciones de Procedimiento**

1. Serán de aplicación las Normas de Procedimiento recogidas en el Libro Segundo de la Normativa del Plan General en lo que sean de aplicación, con las mayores precisiones que pudiesen hacerse en esta Normativa.

Artículo 7.**Condiciones de uso**

1. Serán de aplicación las Normas Generadas de Uso recogidas en el Título V del Libro Primero de la Normativa del Plan General así como las del Libro Tercero de la misma Normativa en lo que sean de aplicación, con las mayores precisiones que pudiesen hacerse en esta Normativa.

2. El Plan Parcial podrá ampliar las definiciones de usos generales o pormenorizados contenidas en el PGOU sin contravenirlo.

Artículo 8.**Condiciones de Edificación**

1. Serán de aplicación las Normas de Edificación recogidas en el Libro Cuarto de la Normativa del Plan General en lo que sean de aplicación, con las mayores precisiones que pudiesen hacerse en esta Normativa, y con aplicación expresa de:

- a) Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación (BOE 299/1999 de 6 de Noviembre)
- b) Ley 2/1999 Calidad de la Edificación, de 17 de Marzo (BOCAM número 74 de 29 de Marzo de 1999)

2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR 5**Artículo 9.****Condiciones de desarrollo, ejecución y gestión en el ámbito del Sector 5:**

- a) Se desarrollará en el primer cuatrienio, con un único Plan Parcial, en las condiciones de desarrollo descritas en los artículos 28 a 30 del Título II del Libro Primero de la Normativa del Plan General.
- a) Se gestionará mediante el sistema de COMPENSACION.
- b) Por imposición directa sobre la presente Normativa y en cumplimiento del Art.68 RGU, los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector que delimita y programa el PAU5 quedarán sujetos a la obligación de la conservación de la urbanización, con la conversión de la futura Junta de Compensación en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación mediante un régimen estatutario a convenir entre dichos propietarios y la Administración actuante.

Artículo 10.**Usos característicos (globales o principales) y pormenorizados**

1. El PAU establece, y señala ubicación preferente para los siguientes usos característicos o globales o principales:
 - a) **TE: Terciario:** Usos de asentamientos de actividades productivas comerciales y terciarias compatibles con la proximidad a zonas industriales.
 - b) **IND: Industrial:** Usos de asentamientos de actividades productivas industriales compatibles con la proximidad a zonas terciarias.

Sobre el uso mixto Industrial-Terciario.

De forma paralela se establece una zona de no preeminencia denominada de uso mixto donde se pueden ubicar usos terciarios e industriales -con un mínimo en este tejido de un 15% de uso terciario-. En todo caso, el emplazamiento de uso determinado en dichos suelos ambivalentes será clara determinación de la pormenorización, si bien, las ordenanzas de desarrollo de tales usos buscarán en tales emplazamientos la máxima compatibilidad de los usos mediante categorías de los mismos próximas en la actividad.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento Refundido
Noviembre 2005

documento corresponde al aprobado

DOCUMENTO 4. NORMATIVA

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005

SECRETARIO GENERAL

2. La conversión de estos usos globales en usos pormenorizados será plena competencia del Plan Parcial.

3. Adicionalmente, el PAU hace referencia a usos de **Zonas Verdes y Espacios Libres (ZVEL), y a la Red Viaria (V)**, siendo la definición de los equipamientos públicos así como estándares de espacios libres adicionales competencia de la definición pormenorizada del Plan Parcial en cumplimiento del RPU, así, los usos pormenorizados de espacios libres, equipamientos y dotaciones habrán de ubicarse en desarrollo del PPO.

Artículo 11.

Elementos de trazado y zonificación

1. El Plano de ordenación -ORD3- establece todas las directrices gráficas vinculantes e indicativas para el trazado el Plan Parcial, que se amplían con las determinaciones sectoriales que figuran sintetizadas en los planos ORD4 y ORD5, con un alcance estructurante que deberá necesariamente verse reflejado en el trazado ordenado y/o en la zonificación u ordenación de usos del Plan Parcial.

2. Todas las localizaciones señaladas para los usos tienen expresamente carácter vinculante. El Plan Parcial concretará el trazado o delimitación específica de lo vinculante, en la posición señalada; y sopesará y en su caso justificará los demás usos.

3. El modelo adoptado por el Plan Parcial deberá tener expresamente en cuenta la existencia junto a él de terrenos clasificados como no urbanizables por el PGOU, en tanto que se tratan de terrenos no urbanizables sujetos a algún régimen de protección.

Para ello:

a) Mantendrá libre de todo Impedimento físico construido la posibilidad de prolongación de todos o, al menos, sus principales viarios y especialmente permitirá la continuidad en cumplimiento de la Ley de Vías Pecuarias así como el mantenimiento de la protección del cauce en cumplimiento del Plan Hidrológica Nacional en la Cuenca del Tajo y criterios de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

b) Tendrá en cuenta la posibilidad de que algunos de sus equipamientos o dotaciones se puedan ver complementados con otros de igual naturaleza ubicados en terrenos colindantes.

c) Expresará, mediante Plano de Imagen u otro documento análogo, hipótesis sobre el modo en que podría influenciar o condicionar la futura ordenación de terrenos colindantes.

Dicho Plano carecerá de valor normativo alguno y no supondrá condicionante para cualquier actuación posterior fuera del ámbito del Plan Parcial.

Artículo 12.

Otros criterios de ordenación

1. El Plan Parcial diseñará su ordenación con arreglo los siguientes criterios adicionales:

a) Se relacionará el sistema de espacios libres con los colindantes.

b) Garantizar la continuidad de itinerarios sin tráfico de vehículos que entrelacen los espacios libres los conecten con los principales equipamientos y áreas de actividad cívica y garanticen acceso peatonal a los equipamientos comunitarios mediante red peatonal o acera arbolada de dimensión suficiente así como la movilidad no motorizada en el interior del perímetro planeado.

c) Buscar la agrupación de los equipamientos de carácter local.

d) Crear focos de atracción urbana tendiendo a concentrar en un entorno próximo las áreas dotacionales públicas y áreas de actividad comercial y terciaria.

f) Garantizar mediante el sistema viario y peatonal o de espacios libres, una accesibilidad uniforme, y una continuidad de itinerarios.

e) En áreas industriales, las actividades distintas de la industria se concentrarán preferentemente en torno al viario principal, ya los distribuidores locales que conecten con el viario de mayor rango.

f) Favorecer la integración de los distintos usos mediante la mayor cualificación de los mismos con el favor de la compatibilidad de los usos.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

- g) Mantener la sección de calle en una relación entre altura de la edificación y distancia entre alineaciones no mayor de 2:1.
- h) Tener en cuenta en el diseño del sistema de espacios públicos y lo de equipamientos con menor grado de ocupación de suelo, la existencia de condicionantes geotécnicos y/o servidumbres de infraestructuras, a fin de contribuir a reducir los costes globales de urbanización y ocupación del sector.
- i) Tenderá a soluciones de viario de malla.

4. El Plan Parcial señalará estacionamientos, adicionales a los exigidos como dotaciones mínimas de los distintos usos tanto por el por el Plan General como, en su caso, por las Ordenanzas reguladoras del propio Plan Parcial, en cuantía adecuada para la necesidades de no residentes.

Artículo 13.

Desarrollo del PAU en el ámbito 5.

1. La ficha específica que se anexe a esta Normativa, junto con los contenidos de esta Normativa, la Memoria y los Planos, completan el conjunto de condicionantes específicas aplicables al Planeamiento Parcial del Sector.
2. En el ámbito del Sector 5, el presente Programa de Actuación Urbanística se desarrollará mediante un único Plan Parcial que abarcará la totalidad del ámbito.
3. Las edificabilidades máximas señaladas:
 - a) Incluyen los usos lucrativos y la superficie destinada a uso terciario, independientemente de su cómputo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos el Reglamento de Planeamiento.
 - b) No incluyen la edificabilidad de los usos dotacionales públicos, cuya superficie construible quedará regulada directamente por las ordenanzas de Plan Parcial o, indirectamente, por remisión a la Normativa del Plan General aplicable en cada caso.
4. Condiciones normadas sobre la Vía Pecuaria -Colada de Pajeros- para regular el uso y tratamiento de la Vía.
 - a) Le será de aplicación la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - b) No discurrirán por el dominio público pecuario viales de nueva creación de acuerdo al Art. 43 de ley 8/98, donde prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.
 - c) No discurrirán por la vía pecuaria infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.) de nueva creación. Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.
 - d) Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo rural, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedra natural y debidamente señalizados indicando cruce con vía pecuaria.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20
EL SECRETARIO GENERAL

3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 14.

Condiciones de desarrollo, ejecución y gestión de los Sistemas Generales

1. Los terrenos correspondientes a Sistemas Generales se desarrollarán mediante Planes Especiales que abarcarán cada uno la totalidad de uno de los ámbitos, sujetos a las condiciones fijadas por los artículos 31 a 36 del Título II del Libro Primero de la Normativa del Plan General. Alternativamente, los establecidos como Sistema General de Espacios Libres podrán desarrollarse directamente mediante proyecto de urbanización unitaria para la totalidad del ámbito. Se gestionarán mediante sistema de compensación en el primer cuatrienio; su cesión será libre y gratuita con cargo al Sector 5.
2. Los Planes Especiales, o en su caso los proyectos unitarios deberán incluir entre sus determinaciones las previsiones necesarias para integrar sus contenidos en el conjunto urbano de Parla, sin menoscabo de la naturaleza global del USO de espacio libre o equipamiento que corresponda.
3. En los destinados a espacios libres, ubicar equipamientos e interés público y social destinar a ellos un máximo de un 10% de su superficie total.
4. En el área de Sistemas Generales situada tangente a la N-401 y al trazado actual de penetración del Ferrocarril, se cumplimentarán las condiciones que determinen la Dirección General de Carreteras y la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.
5. La redacción de los Planes Especiales correrá cargo del Promotor Privado de la actuación.

4. DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

1. Los Planes Especiales y el Plan Parcial deberán incorporar las determinaciones necesarias para conectar su viario interior y sus sistemas de infraestructuras con las redes viarias y de Infraestructuras existentes.
Se procurará que esas conexiones transcurran por suelos de titularidad pública.
2. Si dichos suelos corresponden a viario, equipamientos o dotaciones públicas se mantendrá su funcionalidad, con sujeción a las siguientes reglas:
 - a) Si afectan a espacios libres locales:
 - La porción o porciones resultantes deberán cumplir las condiciones de dimensión fijadas por el Reglamento de Planeamiento.
 - El planeamiento de desarrollo deberá, tan cerca como sea posible de los espacios libres afectados y preferiblemente en contacto con ellos proveer suelos en igual cuantía a la afectada; que si no fuesen colindantes deberán cumplir en sí mismos las reglamentadas condiciones de dimensión reglamentarias.
 - b) Si afectan a equipamientos escolares que no sean Sistema General:
 - No podrán subdividirse.
 - Deberán complementarlos sin solución de continuidad cuando tal complemento fuese necesario para asegurar el cumplimiento de los estándares del planeamiento del que surgieron o de las condiciones dimensionales que les fuesen aplicables.
 - c) Si afectan al Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres del PGOU, el PAU5 ha previsto que el PPO del Sector dote de una cuantía lo suficientemente grande e independiente a los Sistemas Locales para poder sustituir unas superficies por otras, en caso de ser necesario, con independencia del sistema de obtención de las conexiones y los instrumentos de planeamiento que sean necesarias desarrollar.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de

Parla, a

de

23 NOV 2005

12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

3. Las superficies usadas para compensar lo restado no computarán a efectos de las obligaciones propias del planeamiento de desarrollo.

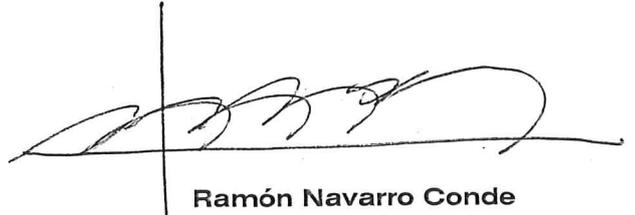
En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR
Junta de Compensación
Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)


M. Ángel López del Pozo


Manuel Herráiz Salmerón

LOS ARQUITECTOS


Ramón Navarro Conde


Florencio Gimeno García


Ángel Gutiérrez Díaz



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

Documento Refundido
Noviembre 2005

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 DOCUMENTO 4. NORMATIVA

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

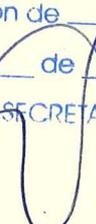
DOCUMENTO 5

**APROVECHAMIENTOS
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO 5

APROVECHAMIENTOS. FICHA DE CARACTERISTICAS

1. CALCULO DE ZONIFICACION. APROVECHAMIENTOS

DETERMINACIONES CUANTITATIVAS

• **Uso Característico. Coeficientes de Ponderación.**

A los efectos de cálculo de aprovechamientos se adopta como uso característico el INDUSTRIAL, por ser la tipología asociada a un uso que es predominante (Art. 2-4 Ley 20/97 de la CM), adoptando los siguientes Coeficientes de Ponderación según los usos previstos en el PAU, acorde a valoraciones de mercado con relación a edificabilidades en venta:

Terciarias (Entornos de 425 €/m^{2c}) e industriales (Entornos de 250 €/m^{2c}):

IND	INDUSTRIAL	kIND = 1,00
TE	TERCIARIO	kTE = 1,70

• **Características Normativas**

Superficie de Sector 5 (Incluye RUV-M410 y RUV-A42)	4.414.211,73 m ²
Superficie de SG 1 Equipamientos	96.558,00 m ²
Superficie de SG 3 Espacios Libres	1.279.617,00 m ²
Total ámbito PAU-5	5.790.386,73 m²

Coef. Edificabilidad Bruta del PGOU en el PAU: **0,45 m²/m².**

Pauta del PGOU: **Que se produzca un mínimo de 30% de superficie terciaria**

Aprovechamiento (Edificabilidad Total) 5.790.386,73 m² x 0,45 =
2.605.674,03 m^{2c}

Aprovechamiento Tipo

Asignamos un reparto 60-40 a las edificabilidades industriales y terciarias:

TE = 1.042.269,61 m^{2c}
IND = 1.563.404,42 m^{2c}

Ap. Ponderados = kTE*TE + kIND*IND = (1,70 * 1.042.269,61) + (1,00 * 1.563.404,42)

Ap. PON = 1.771.858,34 + 1.563.404,42 = **3.335.262,76 m^{2uc}**

Por tanto, el aprovechamiento tipo del Sector será:

ATIPO = 0,5760 m^{2uc}/m²

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a de **12 DIC 2005** de 20

EL SECRETARIO GENERAL

- **Fijación Hipótesis**

1. Se dimensiona previamente un reparto de asignación y de usos fundamentales en el entorno de los máximos-mínimos de partida del PGOU conformando un 70% Industrial y un 30% Terciario.

2. Se asigna a ese suelo una mayoración adicional para el Suelo Terciario, de forma que se obtiene una relación de 60% para el uso Industrial y un 40% para el Suelo Terciario, considerando un mínimo de un 15% de suelo terciario en los suelos propuestos como ambivalentes, esto es, en la "calificación" Industrial-Terciario.

3. Se modulará en el pertinente Plan Parcial el cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- **Superficies de suelo de Zonas Verdes y Espacios Libres.
Cuantificación previa para la redacción del Plan Parcial.**

Las Zonas Verdes y Espacios Libres quedarán clasificadas en 3 grandes grupos:

1. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES GENERICOS

Espacios Libres de formación de la gran reserva libre del PAU5, en especial la barrera de contención con la A42 y el gran espacio libre conformado por el entorno del Arroyo Humanejos junto con la M410 y el Arroyo Moscatelares. Se incluirán los bordes de espacios libres si bien no computarán a efectos del cumplimiento del RPU si no se adaptan a sus dimensiones.

2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE JARDINES Y AREAS PEATONALES

Ajardinamientos fundamentales del ámbito emplazados básicamente a lo largo del Bulevar-parque del eje longitudinal Norte-Sur.

3. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES

Se han dispuesto bandas perimetrales de protección tanto de la Vía Pecuaria como del Arroyo Humanemos y del Moscatelares, elementos que permite acolchar en mayor medida el impacto de las continuidades de la urbanización sobre dichos suelos no urbanizables protegidos.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20
EL SECRETARIO GENERAL

2. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

(CESIONES MINIMAS A CUMPLIMENTAR EN LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL. Arts. 11 y 12 del ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA PLANES PARCIALES)

- **CESIONES SECTOR TOTAL**

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

El cumplimiento más desfavorable es del 10% del sector sin SG, lo que significarán 441.421,17 m2 de superficie destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres.

- **CESIONES AMBITO INDUSTRIAL**

SUPERFICIE BRUTA USO INDUSTRIAL (SBI) 2.648.527,04 m2 (60%)

SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL:

Parque Deportivo	2% SBI	52.970,54 m2
Equipa. Comercial	1% SBI	26.485,27 m2
Equipa. Social	1% SBI	26.485,27 m2

- **CESIONES AMBITO TERCIARIO**

SUPERFICIE BRUTA USO TERCIARIA (SBT) 1.765.684,69 m2 (40%)

SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL:

Equipa. Social	4% SBT	70.627,39 m2
----------------	--------	--------------

Se asocian las dotaciones sociales en una sola y resultan los siguientes mínimos:

Conclusión SIPS:	Parque Deportivo	52.970,54 m2
	Eq. Comercial	26.485,27 m2
	Social Total	97.112,66 m2
	Total SIPS	176.568,47 m2

Ante ello el PAU propone un cumplimiento de dichos mínimos que deberá ser sancionado por la propuesta concreta del PPO.

El PPO a desarrollar deberá de prever adicionalmente a las cesiones planteadas la reserva de **1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2** construidos tanto en el uso industria como en el uso terciario.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

Documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a _____ de **12 DIC 2005** de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

Notación	Uso	Suelo	Edif.	Edif.neta	C.Ponder.	A.Carac.
IND	Industrial	2.161.885	1.563.404	0,72	1,00	1.563.404
TE	Terciario	1.181.354	1.042.270	0,88	1,70	1.771.858
Subtotal		3.343.240	2.605.674	0,78		3.335.263

ZV	Zonas Verdes	573.376				
VI	Viario	413.271				
RUV-M410	Reserva U. Viario	38.711				
RUV-A42	Reserva U. Viario	45.614				
Subtotal		1.070.972				

SB.IND	Sector Industrial	2.648.527				
SB.TER	Sector Terciario	1.765.685				
TOTAL	SIS. INTERIORES	4.414.212	2.605.674			3.335.263
TOTAL	SIS. GENERALES	1.376.175				
TOTAL	PAU5	5.790.387	2.605.674			

(0) La presente ficha se ha realizado con un Uso Terciario en el Mixto de un 25 %, siendo el reparto de edificabilidades de 60%-IND y 40%-TER

(1) El PPO definirá las cesiones por cumplimiento del Anexo del RPU

(2) El PPO preverá la reserva de plazas de aparcamiento (1/100m2 c.) , así como de dotaciones medioambientales y de infraestructuras

(3) Las edificabilidades de los usos de cesiones se definirán en las Ordenanzas del PPO.

En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR

Junta de Compensación

Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)


M. Ángel López del Pozo


Manuel Herráiz Salmerón

LOS ARQUITECTOS


Ramón Navarro Conde


Florencio Gimeno García

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

Ángel Gutiérrez Díaz

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

DOCUMENTO 6

INFORMACION GRAFICA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO 6. INFORMACION GRAFICA**1. PLANOS**

Se adjunta una edición de la propia Memoria para uso reducido en tamaño A4 y al final del documento en tamaño real de edición a A1 doblado.

INFORMACION

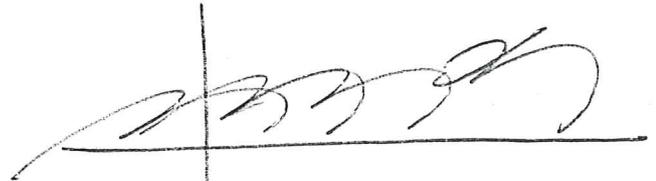
INF1	SITUACION LOCALIZACIÓN PGOU	Escala 1:10.000
INF2	SÍNTESIS ORDENACIÓN PLAN GENERAL	Escala SE
INF3	INFRAESTRUCTURAS SECTOR. MEDIO FÍSICO	Escala 1:10.000
INF4	INFRAESTRUCTURAS SECTOR. SERVICIOS	Escala 1:10.000

ORDENACION

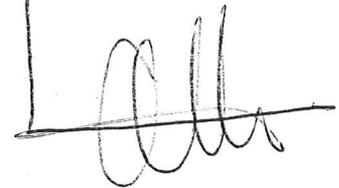
ORD1	DELIMITACION. TOPOGRAFÍA	Escala 1:7.500
ORD2	DELIMITACION. PREXISTENCIAS	Escala 1:7.500
ORD3	ZONIFICACION SECTOR	Escala 1:5.000
ORD4	INFRAESTRUCTURAS 1	Escala 1:10.000
ORD5	INFRAESTRUCTURAS 2	Escala 1:10.000

En Madrid, Noviembre de 2005

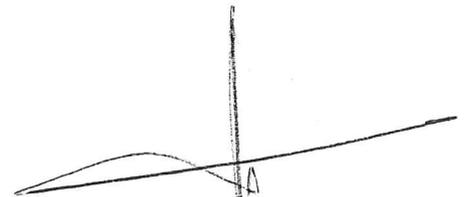
LOS ARQUITECTOS



Ramón Navarro Conde



Florencio Gimeno García



Ángel Gutiérrez Díaz

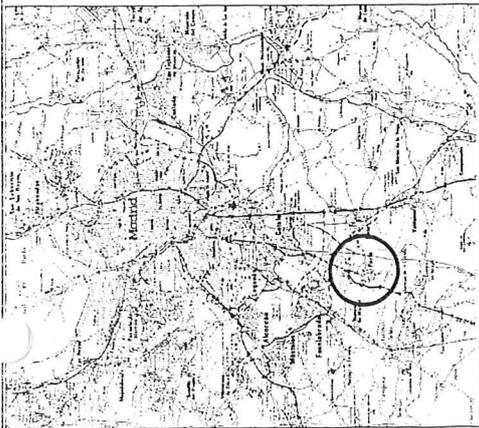
DILIGENCIA, - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

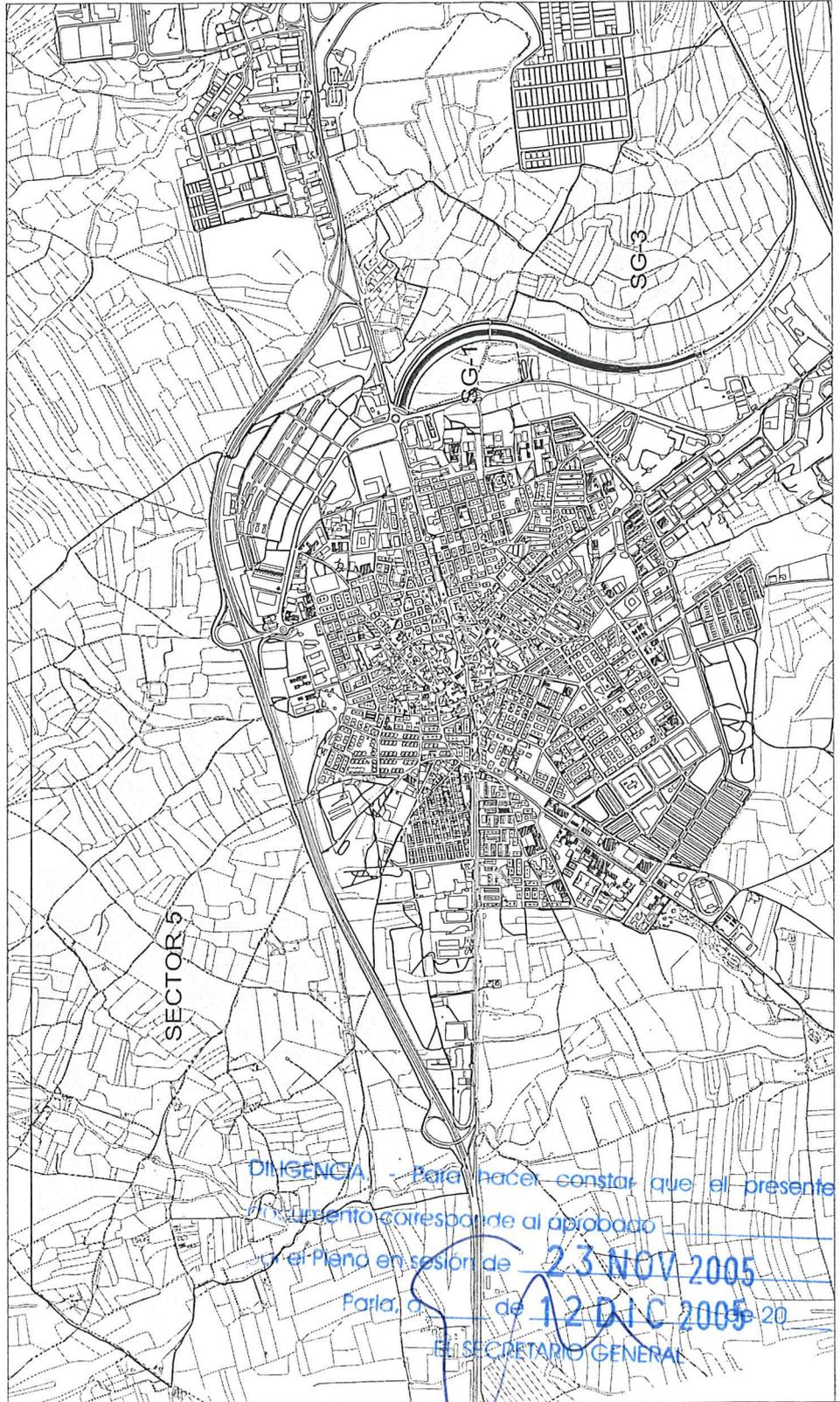
Parla, a **12 DIC 2005** de 20

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 6. INFORMACION GRAFICA



1 SITUACIÓN EN LA CIUDAD
Escala: 1:500



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente
 consentimiento corresponde al aprobado
 por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**
 Parla, a **12 DIC 2005** de 20
 EL SECRETARIO GENERAL

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS

Modificado
 Modificaciones y O.R.S.
 1. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
 2. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (INDV. D1)
 3. DOCUMENTO REFINANCIADO (INDV. 08)
 4.
 5.

PROGRAMA DE
 ACTUACION URBANISTICA
 PAU-5
 PARLA (Madrid)
 (INF-1)

INFORMACION
 LOCALIZACION: LOCALIZACION PCCOU PARLA
 ESCALA: 1:5000
 FECHA: 2004
 AUTORIA: IBERCANTONAL
 PROYECTO: LOCALIZACION PCCOU PARLA
 SECTOR 5. ESTUDIOS PRELIMINARES DE PLAN DE PARLA (VI)
 MANUEL LOPEZ DEL PIZO
 MANUEL VICENTINI DEL PIZO
 MANUEL VICENTINI DEL PIZO

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS

MODIFICACIONES Y CRISIS.

- 1. DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL (NOV. 01)
- 2. DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL (NOV. 01)
- 3. DOCUMENTO REFINANDO (NOV. 05)
- 4.
- 5.

PROGRAMA DE
ACTUACION URBANISTICA
PAU-5
PARLA (Madrid)
(INF2)

INFORMACION GENERAL

FECHA: 11/04/05
FECHA ULTIMA MODIFICACION: 11/04/05
AUTOR: ICA
PROYECTO: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE PARLA (MADRID)
SECTOR: SECTOR URBANISTICO INDUSTRIAL DE PARLA (PAU)
AUTOR: ICA
MANEJO: LUIS ALBERTO PEREZ
MANEJO: LUIS ALBERTO PEREZ



AYUNTAMIENTO DE PARLA
PLANO DE ORDENACION URBANISTICA
SECTOR URBANISTICO INDUSTRIAL DE PARLA (PAU)

SINOPSIS DE LA ORDENACION

2

LEGENDA

CONTORNOS

- 1. CASCO URBANO
- 2. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 3. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 4. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 5. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 6. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 7. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 8. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 9. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 10. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA

AMBITOS DE CLASIFICACION

- 1. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 2. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 3. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 4. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 5. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 6. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 7. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 8. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 9. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA
- 10. SUELO URBANO DE ORDENACION URBANISTICA

Escala: 1:10.000

SECTOR 5

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado 23 NOV 2005 por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

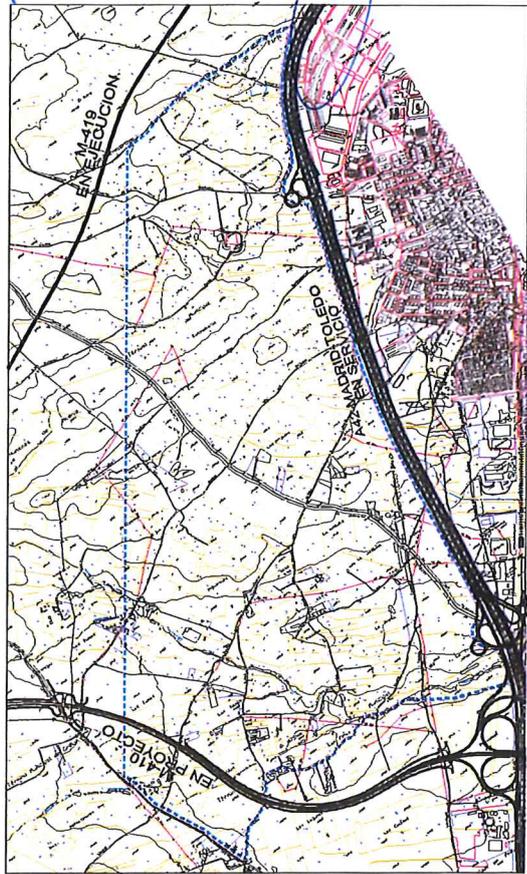
EL SECRETARIO GENERAL

AMBITO NETO DEL SECTOR: 4.414.211,73 m²
 E.P.C.R. (ambito de actuación por el sector): 32.258,32 m²
 E.P.V.P. (área reservada a usos de industria): 56.353,85 m²

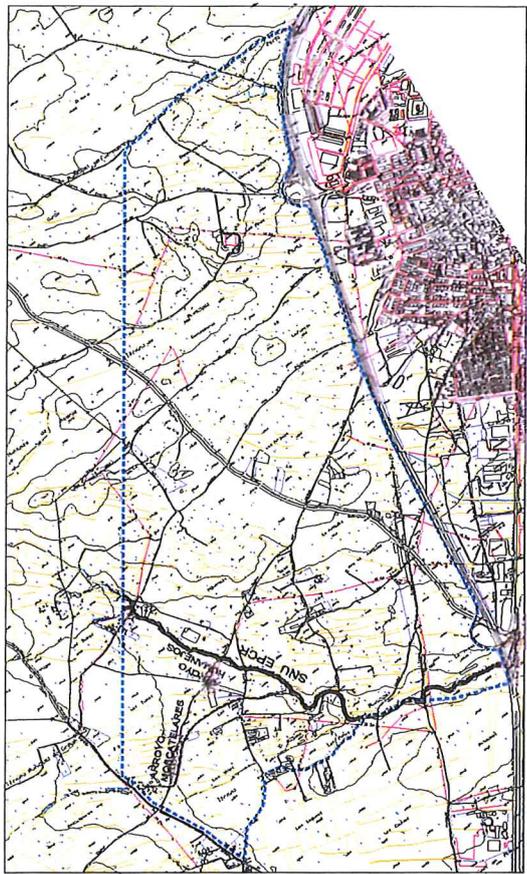
NOTAS Y CARACTERÍSTICAS	
MODIFICACIONES Y OBRAS	
1. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR	
2. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (NOZ. 01)	
3. DOCUMENTO DE EJECUCIÓN (NOZ. 01)	
4.	
5.	

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA PAU-5
 PARLA (Madrid)
 (INF3)

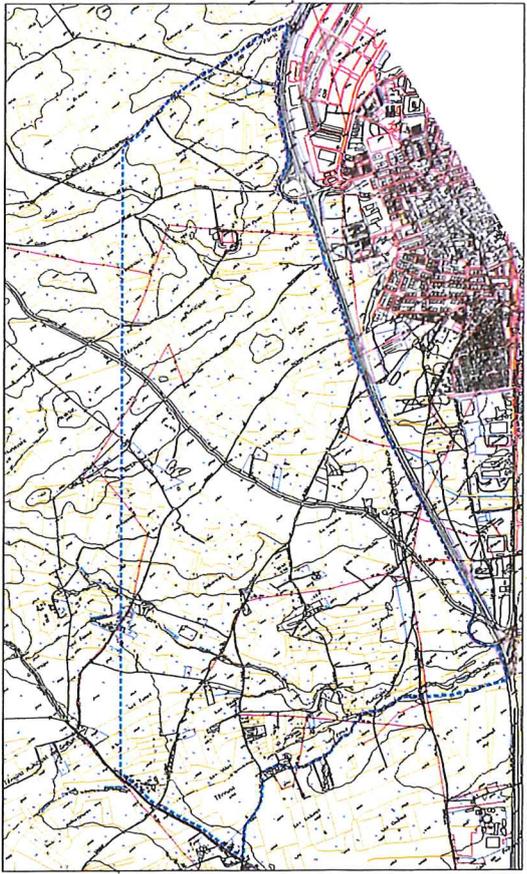
INFORMACION	
MEMORIA PRELIMINAR DEL SECTOR	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE ORDENANZA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN GENERAL	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05
PROYECTO DE PLAN DE ORDENACION URBANISTICA	FECHA: 11/12/05



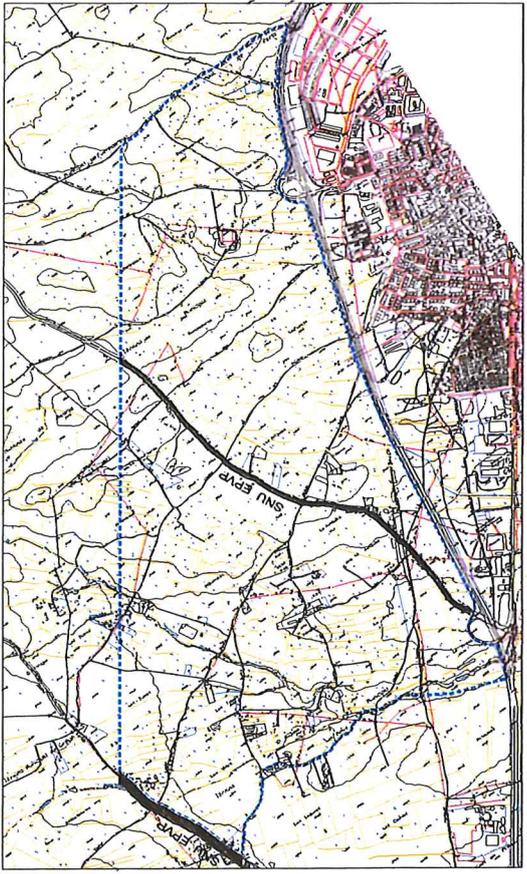
DISTRIBUIDORES
 ESCALA 1/10.000



CAUCES
 ESCALA 1/10.000



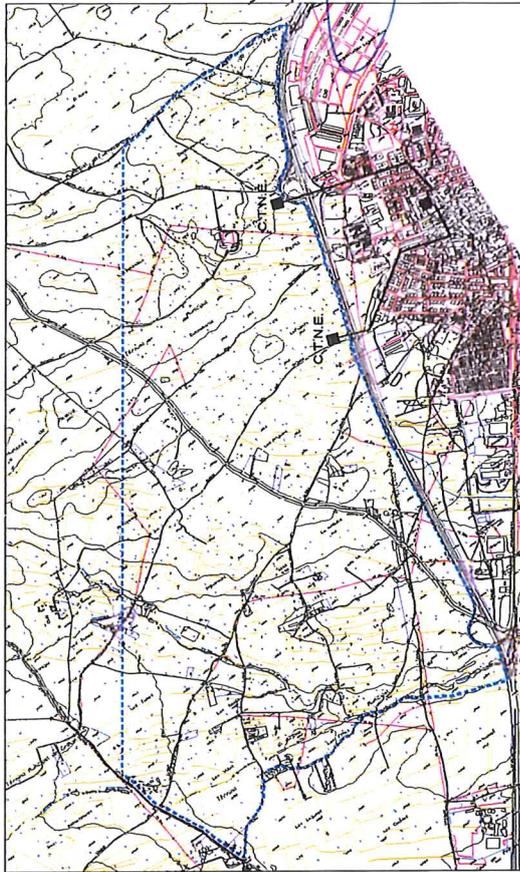
TOPOGRAFIA DEL SECTOR
 ESCALA 1/10.000



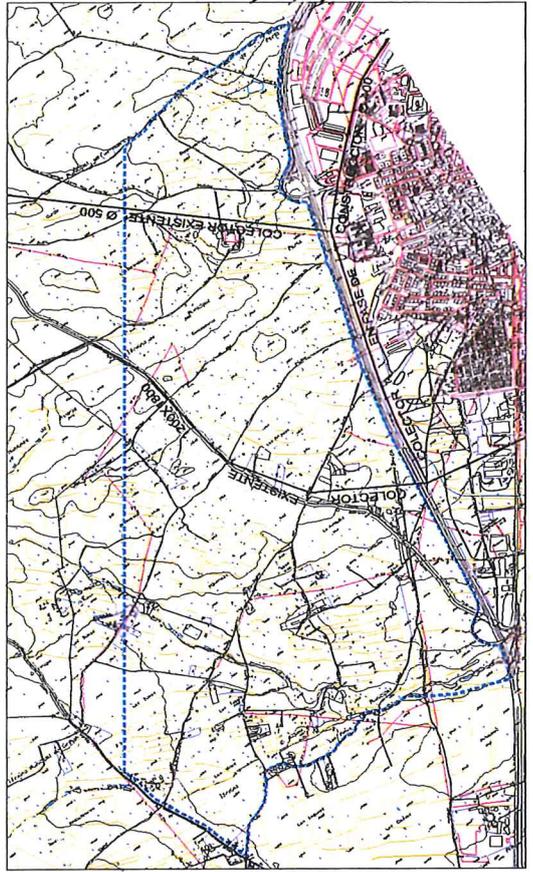
VIAS PECUARIAS
 ESCALA 1/10.000

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprorazado
 por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
 Parla, a de 12 DIC 2005 de 20
 EL SECRETARIO GENERAL

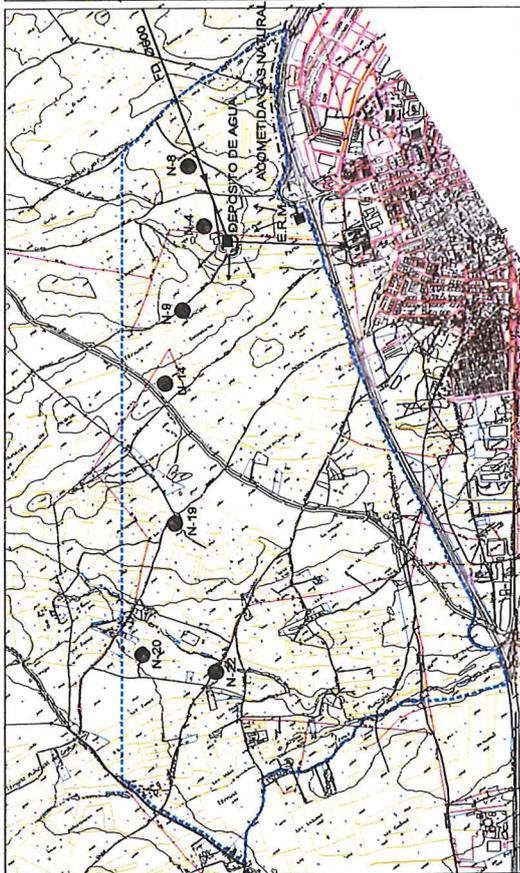
NOTAS Y CARACTERÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> 1. MODIFICACIONES Y COMPLEMENTOS 2. DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROFESIONAL 3. DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROFESIONAL (NOV 05) 4. DOCUMENTO DE EJECUCION (NOV 05) 5. 6.
INFORMACION IDENTIFICATIVA DEL SECTOR	PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA PAU-5 PARLA (Madrid) (INF4)
INFORMACION IDENTIFICATIVA DEL SECTOR	INICIATIVA DE ACTUACION URBANISTICA PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA ZONA DE PARLA (MADRID) INICIATIVA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DE PARLA (MADRID) INICIATIVA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA ZONA DE PARLA (MADRID)



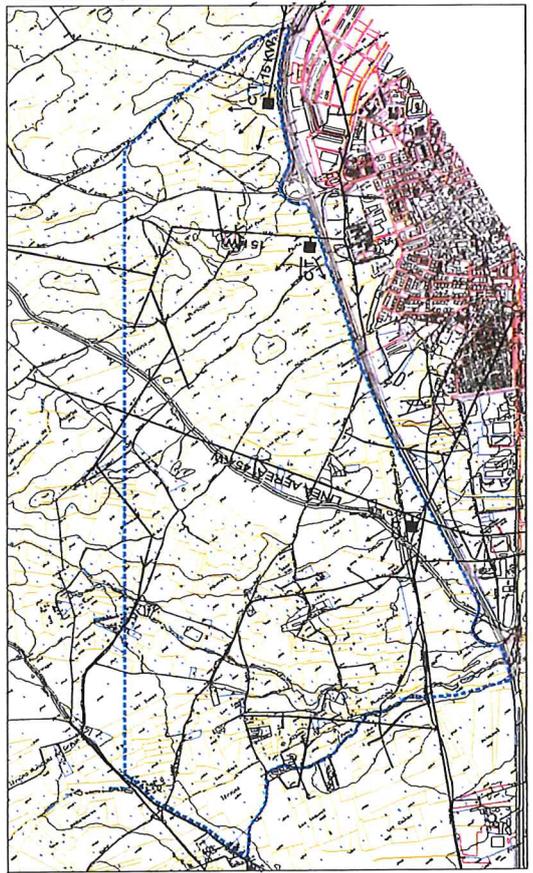
RED DE TELEFONIA
 ESCALA 1/10.000



RED DE SANEAMIENTO
 ESCALA 1/10.000



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y GAS
 ESCALA 1/10.000



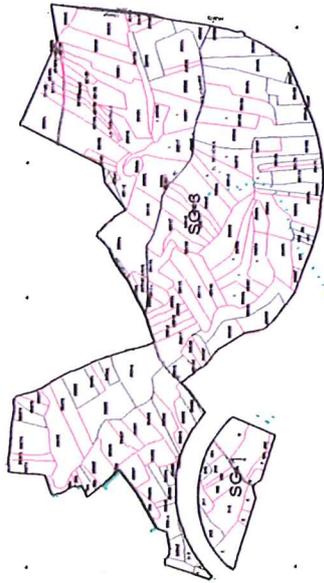
RED DE ELECTRICIDAD
 ESCALA 1/10.000

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS	<p>1. MODIFICACIONES Y OTRAS</p> <p>2. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PREVISIONAL</p> <p>3. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (NOV. 05)</p> <p>4. DOCUMENTO DEFINITIVO (NOV. 05)</p> <p>5.</p> <p>6.</p>
-------------------------	--

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA PAU-5
PARLA (Madrid)

ORD2

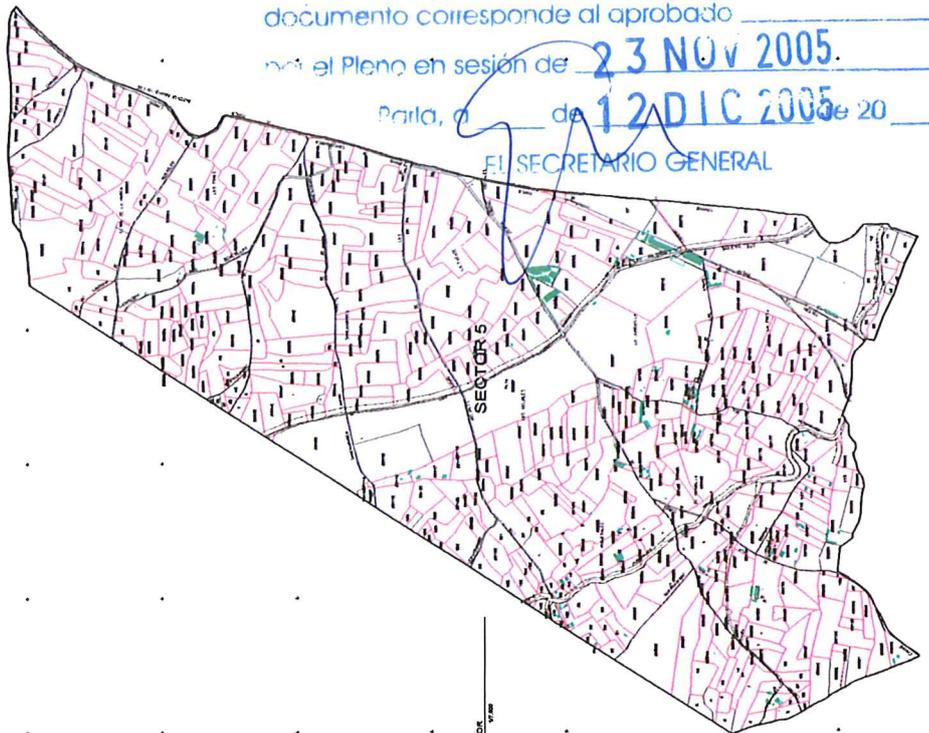
ORGANIZACION
GERENCIA
 DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS URBANOS
 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS URBANOS
 DIRECCION DE PROYECTOS URBANISTICOS
 DIRECCION DE PROYECTOS URBANISTICOS DE PAU-5
 DIRECCION DE PROYECTOS URBANISTICOS DE PAU-5
 DIRECCION DE PROYECTOS URBANISTICOS DE PAU-5



2 SISTEMAS GENERALES
 Escala: 1:10.000



3 EMPLAZAMIENTO
 Escala: 1:500



1 SECTORES
 Escala: 1:50.000

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**.

Parla, a **12 DIC 2005** de 20

EL SECRETARIO GENERAL

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. SE REPRESENTA EL CAUDALO DE ABASTECIMIENTO
2. SE HA REALIZADO ENTRE EL AYTO. DE PARLA Y EL AYTO. DE MADRID UN ACUERDO DE COLABORACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE UN PLAN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA EL ÁMBITO DE LICENCIACIÓN PREVEYENDO LA ADICIÓN DE UNO O VARIOS TRAZADOS PARA EL ABASTECIMIENTO.
3. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
4. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.

ENERGÍA ELÉCTRICA

1. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
2. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
3. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
4. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.

GAS NATURAL

1. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
2. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
3. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.
4. SE HA REALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE ABASTECIMIENTO EN LAS ZONAS DE ABASTECIMIENTO.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde a la aprobación de un proyecto en sesión de 23 NOV 2003 de 12 DIC 2005 de 2005, a las 12 horas, a las 12 horas.

EL SECRETARIO GENERAL

NOTAS Y CARACTERÍSTICAS	
MODIFICACIONES Y CBS	
1. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR (NOV. 03)	
2. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR (NOV. 03)	
3. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR (NOV. 03)	
4. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR (NOV. 03)	
5. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR (NOV. 03)	
6. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR (NOV. 03)	

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA PAU-5

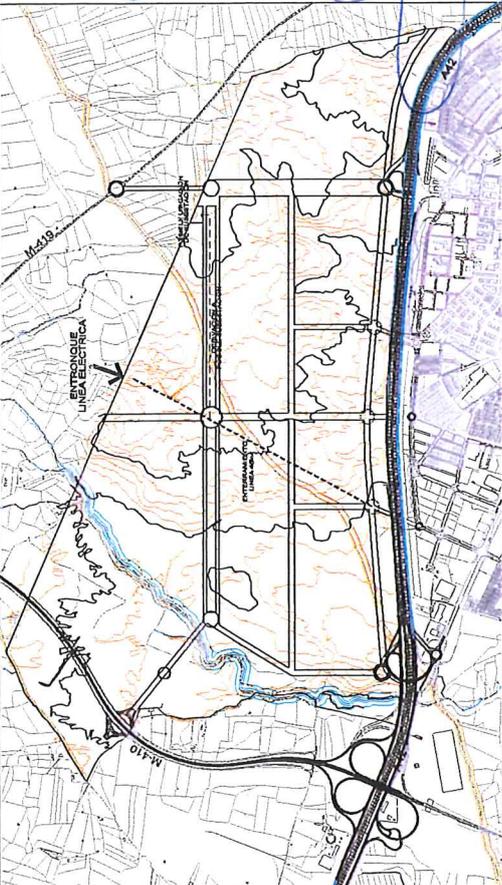
PARLA (Madrid)

ORD4

ORDENACION INFRAESTRUCTURAS-1

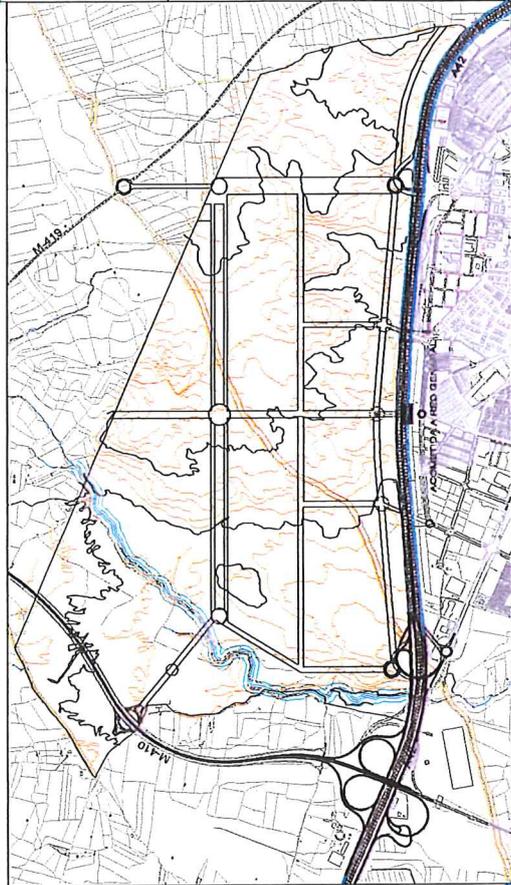
ORDENACION INFRAESTRUCTURAS-1

ORDENACION INFRAESTRUCTURAS-1



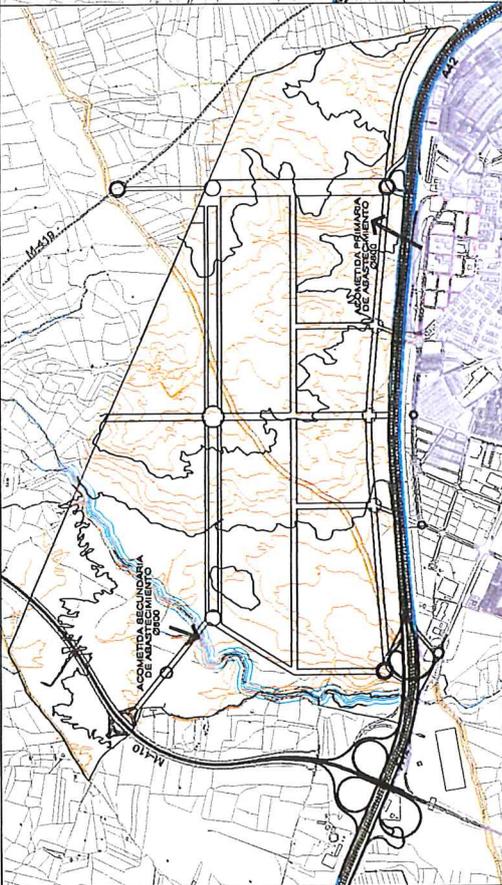
2 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Escala: 1:10.000



4 RED DE TELECOMUNICACIONES

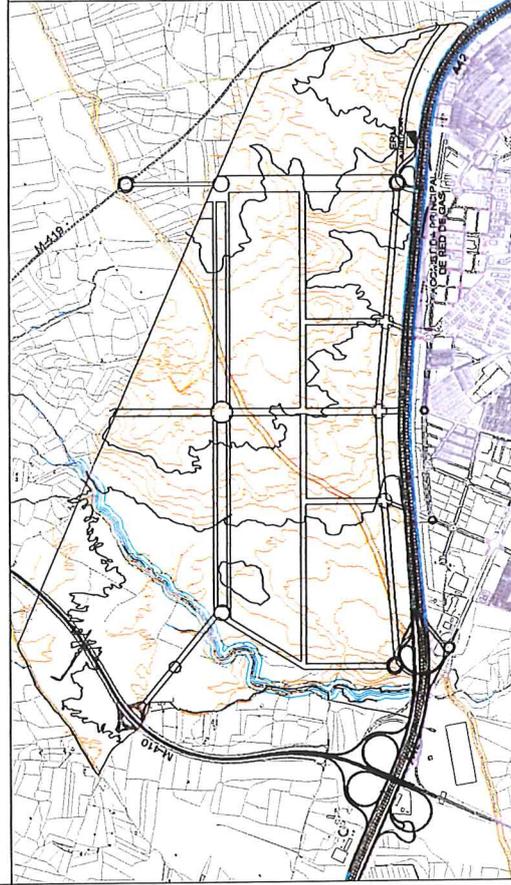
Escala: 1:10.000



1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Escala: 1:10.000

CAUDAL PUNTA= 520,80 I/S



3 RED DE GAS NATURAL

Escala: 1:10.000

CONSUMO GAS MPB 4,00 bar

179.300 kWh/año

1 Válvula / 100 Clientes

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
PAU-5 " Terciario-Industrial "**
PARLA (Madrid).
DOCUMENTO REFUNDIDO

DOCUMENTO 7

ANEXOS

- 1. APROBACION PGOU AMBITO PAU5.**
- 2. EXPEDIENTE E INFORMACION PUBLICA.**
Informes adicionales
- 3. CONVENIO AYTO. PARLA Y PROPIEDAD**
- 4. SOLICITUDES DE VIABILIDADES COMPAÑÍAS
SUMINISTRADORAS**
- 5. VIABILIDADES**
- 6. ADDENDA D 170/98**
- 7. MEMORIA RESUMEN DEL ESTUDIO DE IMPACTO.
DATOS DE LAS CONSULTAS MEDIOAMBIENTALES**
- 8. INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO DE PARLA**
- 9. ACUERDO PLENO MARZO 2005 SOBRE ADAPTACION
PAU5 A M410/M419/A42**

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO 7. ANEXOS

1. APROBACIÓN PGOU DEL AMBITO PAU5

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

Por cuanto antecede, en aplicación de lo establecido en el artículo 47 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, la disposición adicional novena de la Ley 25/1998, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 1999, y el artículo 3.2 de la Orden 767/1993, de 29 de abril,

DISPONGO.

Crear, en el seno del centro presupuestario 001 "Comunidad de Madrid", sección 08 "Educación y Cultura", los programas presupuestarios, adscritos a las funciones y con los responsables que a continuación se relacionan.

Cód.	Denominación	Func.	Responsable
820	Dirección, Coordinación e Inspección Educativa	421	Viceconsejero de Educación
822	Coordinación de Centros	421	D. G. de Centros Docentes
823	Planificación de Recursos Humanos	421	D. G. de Recursos Humanos
824	Gestión de Infraestructuras	421	D. G. de Infraestructuras y Servicios
825	Formación del Profesorado	423	D. G. de Ordenación Académica
826	Diseños y Material Didáctico	423	D. G. de Ordenación Académica
830	Educación Infantil, Primaria y Especial	422	D. G. de Centros Docentes
831	Educación Secundaria y Formación Profesional	422	D. G. de Centros Docentes
832	Enseñanzas en Régimen Especial	422	D. G. de Centros Docentes
833	Educación Compensatoria	422	D. G. de Promoción Educativa
834	Personal de Educación Infantil, Primaria y Especial	422	D. G. de Recursos Humanos
835	Personal de Educ. Secundaria y Formación Profesional	422	D. G. de Recursos Humanos
836	Personal Enseñanzas en Régimen Especial	422	D. G. de Recursos Humanos
837	Personal Educación Compensatoria	422	D. G. de Recursos Humanos
838	Personal Formación del Profesorado	422	D. G. de Recursos Humanos

Madrid, 7 de mayo de 1999.

El Consejero de Hacienda,
ANTONIO BETETA

(01/4.568/99)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

1327 *RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Parla, en los ámbitos de suelo urbanizable no programado: P.A.U.-5 Terciario-Industrial y P.A.U.-7 Terciario/Industrial, promovido por el Ayuntamiento de Parla.*

Con fecha 11 de marzo de 1999, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se adoptó, entre otros, Acuerdo que dice:

"I. El Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 31 de julio de 1997, resolvió aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, disponiendo en su apartado segundo el aplazamiento de su aprobación en las siguientes determinaciones y ámbitos:

B) Por correcciones, modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la ordenación del territorio regional:

"Adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada por el Ayuntamiento de Parla al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, en concreto la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones con un ancho de 200 metros que conecte el punto kilométrico 23 de la N-401 con la intersección de la M-60 con la M-50 dando continuidad a esta primera.(...)"

El Pleno del Ayuntamiento de Parla acordó el 29 de enero de 1999, tras el trámite de información pública, aprobar provisionalmente el documento de innovaciones y modificaciones del documento de revisión del P.G.O.U., derivadas de la compatibilización con la ordenación territorial en todos los ámbitos excepto el 4, con las precisiones técnicas contenidas en las fichas, y su remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva.

II. Con fecha 27 de octubre de 1998 se instó de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, Dirección General de Educación y Prevención Ambiental, el informe respecto a dicha propuesta de compatibilidad, que se emite con fecha 30 de noviembre de 1998 en el que se señala que:

"(...) 3. En relación a las innovaciones que han surgido en el documento con motivo del nuevo trámite de información pública y de la necesidad de su compatibilización con la ordenación territorial regional, deben efectuarse desde el punto de vista medioambiental los siguientes comentarios a los efectos de su consideración:

a) El ámbito delimitado como PAU Oeste/N-401 (terciario, industrial, servicios del automóvil, comercial, equipamiento, dotacional y residencial), ocupa una superficie total de 444,20 hectáreas que anteriormente había sido clasificada como suelo no urbanizable de especial protección agrícola, localizada al otro lado de la barrera artificial que conforma la carretera N-401, y cruzada por determinados cauces y vías pecuarias.

Teniendo presente el valor del suelo como recurso y su interés edafológico, se estima que habrían de preservarse en la medida de lo posible los valores asociados a dichos suelos, o en su defecto, concretar las infraestructuras exteriores, particularmente las de carácter medioambiental al servicio de esta actuación. (...).

a) La delimitación de los ámbitos de suelo urbanizable no programado (PAU's) y Sistemas Generales, debería ir acompañada de las oportunas directrices a su desarrollo que garantizaran un medio ambiente urbano adecuado de la ordenación resultante.

Entre dichas directrices, se estima que deberían incluirse al menos las correspondientes a garantizar la peatonalización de las áreas a través de las vías de comunicación que las separan del resto del suelo consolidado, el enterramiento de las líneas eléctricas aéreas existentes conforme a lo establecido en el Decreto 131/1997, de la Consejería de Presidencia, la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias, la implantación de sistemas eficaces de atenuación del ruido procedente de la carretera o del ferrocarril, etcétera.

Asimismo, y por lo que se refiere a determinados Sistemas Generales, se estima que el Plan General debería especificar objetivos, acciones necesarias, y los instrumentos de desarrollo que fuese necesario elaborar con posterioridad, como es el caso del cerro de la Cantueña.

b) En todo caso, conviene recordar que los Polígonos Industriales precisaron someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental conforme a lo dispuesto en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente. (...)

documentos correspondientes al expediente
por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a **12 DIC 2005** 20

SECRETARIO GENERAL

III. El presente expediente viene a cumplir una de las determinaciones establecidas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 31 de julio de 1997. En concreto, consiste en el ajuste de la compatibilización con el modelo orgánico adoptado por el municipio con respecto a los programas de desarrollo y actividad económica de la Comunidad de Madrid, definiendo dos Áreas de Reparto para un desarrollo terciario e industrial al Oeste y Norte del municipio.

Con respecto a las modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la ordenación del territorio regional, se adecuan los elementos de la estructura orgánica al dimensionamiento del documento de Bases del Plan Regional y decisiones posteriores definiendo nuevas zonas de desarrollo terciario/industrial y residencial, procediendo a su aprobación inicial y sometimiento a un período de información pública.

Del análisis del modelo adoptado por el municipio, se desprende que el ámbito PAU-5 asume una carga de 1.210.000 metros cuadrados de suelo exterior al ámbito del mismo, encaminados a la obtención del cerro de la Cantueña, en desarrollo de la política medioambiental, y acorde con el informe de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

Asimismo, en el PAU-5, por convenio suscrito con los particulares, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid participan en su desarrollo.

Y así se ha dado continuidad a estas fases de compatibilización regional, aprobándose por el Pleno Municipal dos nuevos ámbitos destinados a usos productivos de rango municipal y regional, que se desarrollarán mediante dos PAUS, con los siguientes parámetros urbanísticos.

PAU-5 TERCIARIO/INDUSTRIAL

Ámbito: Entre los límites Sur, Oeste y Norte del término municipal y la autovía N-401.

Superficies totales:

- Superficie del sector: 4.442.000 m².
- Sistemas generales: 1.277.405 m².
- Total área de reparto: 5.719.405 m².

Sistemas generales:

- Espacios libres: 1.210.000 m².
- Equipamientos: 67.405 m².

Parámetros de aprovechamiento:

Usos:

- Característico: Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial y Servicios del automóvil.
- Compatibles: Equipamiento, Dotacional y Residencial.
- Prohibidos: Los demás.

Edificabilidad bruta para el área de reparto: 0,45 m²/m².
Aprovechamiento: 2.573.732 m² construidos.
Número máximo de viviendas: 0.

PAU-7 TERCIARIO/INDUSTRIAL

Ámbito: Al Sur del ramal de penetración a Parla del ferrocarril, al Oeste de la vía del AVE y al Norte de la carretera de Parla a Pinto.

Superficies totales:

- Superficie del sector: 280.000 m².
- Sistemas generales: 17.245 m².
- Total área de reparto: 297.245 m².

Sistemas generales:

- Equipamientos (S.G.1): 8.095 m².
- Equipamientos (S.G.12): 9.150 m².

Parámetros de aprovechamiento:

Usos:

- Característico: Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial y Servicios del automóvil.
- Compatibles: Equipamiento y Dotacional.
- Prohibidos: Los demás.

Edificabilidad bruta para el área de reparto: 0,45 m²/m².
Aprovechamiento: 133.760 m² construidos.

Asimismo, los presentes ámbitos deberán desarrollarse de conformidad con las consideraciones medioambientales que se señalan por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, habiéndose recogido ya las previsiones de protección de los suelos referenciados como sistemas generales de espacios libres y equipamientos adscritos a sus respectivos sectores.

Como conclusión del proceso de resolución de la revisión del PGOU de Parla, deberá procederse por el Ayuntamiento de Parla a la edición de un Texto Refundido de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, que recoja las diversas resoluciones adoptadas, respecto a las correcciones de errores detectados y el cumplimiento de los diversos aplazamientos.

Con fecha 9 de febrero de 1999, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes ha informado favorablemente el presente expediente.

Asimismo, la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión del día 16 de febrero de 1999, ha informado favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado denominados PAU-5 Terciario/Industrial y PAU-7 Terciario/Industrial, a los efectos previstos por el artículo 47.1.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, y elevar el expediente al Consejo de Gobierno para su resolución.

En su virtud, de conformidad con lo previsto en el artículo 47.1.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno

ACUERDA.

Primero

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Parla, en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado denominados PAU-5 Terciario/Industrial y PAU-7 Terciario/Industrial, al haberse subsanado adecuadamente las deficiencias que dieron lugar al aplazamiento establecido en el apartado Segundo B —por la compatibilidad regional— del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 31 de julio de 1997, con las condiciones medioambientales señaladas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

Segundo

El Ayuntamiento de Parla deberá proceder a la edición de un Texto Refundido de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, que recoja todas las resoluciones adoptadas, respecto a las correcciones de errores detectados y el cumplimiento de los diversos aplazamientos.

Tercero

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que el presente Acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma podrá interponer Recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.1 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 108 y 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, 17 de marzo de 1999.—El Secretario General Técnico, Jesús Mora de la Cruz..

2. EXPEDIENTE E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Informes Adicionales periodo 2004-2005

- Dirección General de Urbanismo Comunidad de Madrid
- Dirección General de Carreteras Comunidad de Madrid
- Sección Vías Pecuarias. Dirección general de Agricultura Comunidad de Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo Ministerio de Medio Ambiente
- Demarcación de Carreteras Ministerio de Fomento
- Informe Refundido de Noviembre de 2005 de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL



Nº DE EXPEDIENTE : 35414/04
 REUR: 42274-56385
 Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 10/036018.9/04

INFORME URBANÍSTICO relativo al expediente administrativo objeto de la aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística Nº 5 "Terciario - Industrial" en el término municipal de PARLA.-

1.- ANTECEDENTES.-

PRIMERO:

Con fecha 18 de marzo de 2004, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería escrito del Concejal Delegado del Área de Planificación Gestión Urbanística y Desarrollo Industrial acompañado de dos copias tanto del expediente administrativo como de la documentación técnica del Programa de Actuación Urbanística del ámbito 5 "Terciario-Industrial", del Plan General de Ordenación Urbana de Parla; remitido todo ello, a los efectos de su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente.

SEGUNDO:

1º.- El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Parla fue aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid en agosto de 1997 y publicado en el BCCM nº 253 en octubre del mismo año. Sin embargo esa aprobación definitiva no alcanzó al ámbito que ahora analizamos, al quedar este aplazado sobre la base de una necesaria corrección, modificación o innovación para su compatibilización con la ordenación del territorio regional.

Ante ello, el Ayuntamiento de Parla acordó el 29 de enero de 1999 aprobar provisionalmente el documento de innovaciones y modificaciones de la Revisión del Plan General dirigidas a la necesaria compatibilización. Finalmente se acordó con fecha 17 de marzo de 1999 aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Suelo Urbanizable No Programado PAU-5 "Terciario-Industrial", acuerdo publicado en el BOCM nº 118 de 20 de mayo de 1999.

En diciembre de 1999 se presentó en el Ayuntamiento de Parla el Documento del PAU-5 para su aprobación inicial a instancia de la entidad mercantil PROSA 98 S.L.; documento, que tras algún ajuste, finalmente se llevó a aprobación inicial.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 de 12 DIC 2005 20

SECRETARIO GENERAL



La aprobación inicial del Programa de Actuación se produjo, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 17 de abril de 2000, por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal en su sesión celebrada el día **28 de abril de 2000**, habiendo sido publicada en el BOCM., nº 110 de 10 de mayo de 2000 y en el periódico "La Gaceta de los Miércoles" de la misma fecha, sin que en el periodo correspondiente fueran presentadas alegaciones, todo ello, según certificación expedida por la Secretaria de la Corporación con fecha 3 de julio de 2000.

En la misma Comisión de Gobierno se efectuó la aprobación inicial del Plan Parcial de ordenación asociado al desarrollo del Programa del PAU-5.

Se notificó a los propietarios el acta de la aprobación inicial del PAU-5 y del Plan Parcial, correspondiente a la sesión celebrada por la Comisión de Gobierno de fecha 28 de abril de 2000, con el siguiente tenor literal:

"3º.- LICENCIAS

Examinado el proyecto de actuación urbanística PAU-5 del Plan General de ordenación Urbana para usos terciarios e industrial, presentado por D. Juan Pedro López Olmedilla, en representación de PROSA, S.A.

Visto el informe del Arquitecto Municipal en el que se indican diversos extremos que deben ser cumplimentados por la Junta de Compensación que promueve el Sector, una vez constituida.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, a la tramitación de este PAU-5 con las modificaciones requeridas en el informe del Técnico Municipal.

La Comisión de Gobierno por unanimidad acuerda:

1º) Aprobada inicialmente el PAU-5 del Plan General de Ordenación Urbana.

2º) Que se exponga a información pública, publicándose en el BOCM y periódico por plazo de un mes para oír reclamaciones.

3º) Durante el plazo de exposición pública, se deberán adaptar los documentos a las prescripciones de los informes técnicos, constituirse formalmente la Junta de Compensación, y recabarse los informes de los distintos estamentos implicados, cuyas directrices se incorporarán al proyecto."

Lo que le traslado a Vd. para su conocimiento y demás efectos, rogándole se sirva devolverme firmado el duplicado que se acompañan en prueba de quedar notificado."

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

2 por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Prta. a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



2º.- La aprobación inicial se hizo pues de forma condicionada a la adaptación del documento a las prescripciones de los informes técnicos. Esto explica la presentación posteriormente de un nuevo documento completo del anteriormente aprobado como Programa de Actuación Urbanística. Sobre este nuevo documento se emitió informe técnico con fecha 12 de julio de 2000, según el cual dicho nuevo documento se adecuaba a lo solicitado en anterior informe técnico de fecha 10 de marzo de 2000.

Además de lo anterior tras la aprobación inicial fue presentado en el Ayuntamiento el Estudio Informativo de la nueva carretera M-410 (Tramo: M 413 a la N-401) con fecha de registro de entrada 10 de mayo de 2000, que fue objeto de informe urbanístico por el Arquitecto Municipal con fecha 31 de mayo de 2000.

En este informe se expusieron las consecuencias que suponía sobre el planeamiento municipal el trazado de la nueva carretera M-410 y en concreto, a la ordenación del Plan Parcial del PAU-5 del Plan General de Ordenación Urbana, ya entonces con aprobación inicial, recordando entre otras cuestiones la obligación siguiente: "tanto por sus dimensiones como por tratarse en parte de un polígono industrial, esta actuación está incluida en el ANEXO I y en el ANEXO II de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, e igualmente la actuación debía presentar un estudio de IMPACTO ACÚSTICO así como estudio del cálculo justificativo de caudales y la designación de las infraestructuras de depuración.

Las anteriores incidencias provocaron una situación de bloqueo en la gestión del Programa y la imposibilidad de la continuación de la tramitación por parte de la entidad **PROSA 98 S.L.**

En relación a los informes recabados tras la aprobación inicial, se recibieron los emitidos por los siguientes organismo y compañías suministradoras:

- Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias de la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Transportes del Ministerio de Fomento, de fecha 10 de mayo de 2000.
- Dirección de Protección y Gestión Urbanística de RENFE-Patrimonio y Urbanismo, de fecha 16 de mayo de 2000.
- Dirección General de Patrimonio Histórico- Artístico de la Consejería de Educación, de fecha 17 de mayo de 2000.
- Sección de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Medio Ambiente, de 12 de enero de 2001.
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Realizado a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



Con posterioridad, con fecha 12 de septiembre de 2001 se presentó en el Ayuntamiento por Don Reinaldo Benito Ruiz-Tapiador, en representación de INVERSIONES LIGNUN S.L., el Programa de Actuación Urbanística PAU-5 y el Plan Parcial correspondiente, en cumplimiento del convenio suscrito en julio de 2001 (al parecer en los mismos términos del suscrito por PROSA S.L.) actuando en nombre de al menos el 60% de los propietarios del ámbito, el cual, tras su oportuna tramitación, lo aprobó definitivamente el convenio en sesión plenaria de 5 de octubre de 2001.

Este documento modificado se remitió con fecha 29 de septiembre de 2001, a los distintos organismos para su informe.

Según el informe técnico de fecha 29 de noviembre de 2001, emitido por el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Parla, a los efectos de la aprobación provisional del expediente resulta, entre otras cuestiones:

"(...) 5º.-Este nuevo documento de PAU, que ahora se informa está presentado en representación de INVERSIONES LIGNUM, S.L. con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento 12 de septiembre de 2001, ante el que, han sido mantenidas reuniones con indicación de diversas correcciones por este Ayuntamiento al equipo redactor, dando como resultado la presentación de las últimas correcciones en mano de este técnico que suscribe con fecha 27 de noviembre de 2001.

6º.- Las modificaciones que, en síntesis, presenta este documento con respecto al aprobación inicialmente son las que se derivan de los informes municipales emitidos ante el documento aprobado inicialmente, de los informes sectoriales relacionados en el punto 3º del presente informe, y de los nuevos planteamientos de los trazados de las carreteras de la CAM., que afectan al ámbito del presente PAU, después de aprobado el P.G.O.U. (M-410 y SN-45). Tales modificaciones serán objeto del análisis técnico correspondiente a lo largo del presente informe.(...)"

"(...) 8º.- La primera variación que presenta el actual documento de PAU, con respecto al aprobado inicialmente es la consideración de una superficie de 113.497 m2 como RESERVA DE SUELO PARA USO VIARIO que obliga el trazado previsto de la futura carretera M-410 de la Comunidad de Madrid.

Esta superficie se considera como parte del Sector, cuya superficie total es de 4.325.886,30 m2, excluida la superficie de SUNP -- EPCR 47.921,50 m2 y la de S.U.N.P.-EPVP 55.684,20 m2 que corresponden respectivamente al Arroyo de Humanejos y a la Colada de los Pajeros.

9º.- Se considera necesario variar el planteamiento inicial en cuanto al señalamiento sobre el sector de los usos globales previstos (el terciario y el industrial) o lo que podría considerarse como la reubicación de las

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



calificaciones del suelo dentro del ámbito de sector por necesidad de adecuarse a los nuevos trazados de las grandes vías de comunicación del Sector, quedando en la actualidad apoyado únicamente en la carretera N-401 de Madrid Toledo.

Este nuevo planteamiento de "calificación de suelo debería quedar reflejado en un plano que correspondiera con las superficies brutas de 2.595.531,60 m2 de uso industrial y 1.730.354,40 m2 de uso terciario, además del plano ORD-3 de "ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN Y USOS "(...)"

"(...) 12º.- Las conexiones exteriores del viario planteadas, suponen modificaciones puntuales del Planeamiento General en vigor.

Dado que estas conexiones exteriores afectan a la carretera N-401 por lo que debe existir informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, podría tramitarse el presente PAU condicionado a la tramitación futura de las modificaciones puntuales al P.G.O.U., cuando aquella Dirección General de Carreteras considere adecuados las soluciones de conexión planteados, siempre que la Sociedad Promotora sea consciente y asuma las posibles demoras en el tiempo, que ello pudiera ocasionar y a su vez fuera el único inconveniente existe..(...)"

Además de lo anterior , con fecha 30 de noviembre de 2001 se emitió informe jurídico municipal en el que se precisan algunas cuestiones respecto a las conexiones N-401 y M-410 así como la obligación del Plan Parcial de recoger como compromiso de la propiedad, la cesión del Ayuntamiento de 386.606 m2 sin urbanizar, además de las cesiones legales previstas.

Dicho informe, establece igualmente la necesidad de las siguientes incorporaciones al documento:

- *Informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (actualmente Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) al que hace referencia el art. 7 del D. 170/98 de gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

- *Evaluación de Impacto Ambiental en cumplimiento de la Ley 6/2001.*

- *Estudio de Impacto Acústico previsto en D. 78/99.*

- *Justificación del cumplimiento de la Ley 10/98 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.*

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Pleno, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL



La Comisión Informativa de Urbanismo y Desarrollo Industrial celebrada el día 3 de diciembre de 2001, dictamina sobre la aprobación provisional del PAU-5 y la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente en sentido favorable con condiciones.

Por la Secretaria General de la Corporación se emite Certificación con fecha 5 de diciembre de 2001, conforme a la cual el Pleno del Ayuntamiento de Parla por mayoría absoluta en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2001 acuerda:

1º) Aprobar provisionalmente el PAU-5 del P.G.O.U. de Parla.

2º) La promoción antes de la remisión por parte del Ayuntamiento del documento del PAU-5 para su aprobación por la CAM, deberá aportar:

-Compromiso de que el Plan Parcial recogerá la cesión al Ayuntamiento de 386.6606 m2 de terreno sin urbanizar, además de las cesiones legales previstas.

-Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (actualmente Medio Ambiente y Ordenación del Territorio),previsto legalmente, así como la justificación del cumplimiento de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como el resultado de la evaluación de impacto ambiental.

-Compromiso de elaborar y ejecutar por cuenta de la promoción los Planes Especiales y /o proyectos para el desarrollo de los Sistemas Generales.

-Ajustar los Planos INF-3-3, INF 3-4, INF 3-1 y INF 4-1 a lo señalado en el informe del Arquitecto Municipal.

3º) Una vez presentado todos los documentos requeridos, serán diligenciados por el Secretario o funcionario en quién delegue todo el documento del PAU-5 para su remisión a la CAM."

No se dice nada respecto a la necesidad de nueva información pública dadas las características de las modificaciones introducidas en el documento.

Posteriormente a este acuerdo, tiene entrada en el Ayuntamiento, escrito de la Consejería de Medio Ambiente, Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 28 de diciembre de 2001, en el que se le comunica la iniciación del procedimiento del plazo de consultas y petición de sugerencias a la actuación en la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

Igualmente se remite por el Ministerio de Fomento informe de fecha 17 de diciembre de 2001, en sentido favorable pero con condicionantes en relación a la ampliación de la autovía N-401 y el paso de las vías de servicio paralelas, negando la posibilidad de nuevo acceso a la autovía desde los enlaces de Parla

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente

6 por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



Sur y Oeste o proximidades Este informe establece que la franja de espacios libres debe ser compatible por su calificación con la futura ampliación de la autovía y las vías de servicio paralelas.

Por la Confederación Hidrográfica del Tajo se emitió informe con fecha 12 de febrero de 2002 en relación al expediente remitido por el Ayuntamiento de Parla, a esa Confederación con fecha 29 de enero de 2002, respecto de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial que ordena el ámbito del PAU del P.G.O.U. condicionada a la aprobación por la Comisión de Urbanismo de Madrid del mencionado PAU. estimando esta, que la documentación remitida no contempla un estudio y delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados así como tampoco un análisis de las posibles incidencias significando en dicho informe que toda actuación debe cumplir lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto Legislativo 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de 1 de abril de 2002 respecto al Decreto 170/98 de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid en el que manifiesta la necesidad de que la documentación del PAU debe ser actualizada a los efectos de adecuarse a lo establecido en el Plan Director de Saneamiento elaborado por el Ayuntamiento de Parla e informado favorablemente, con fecha 31 de octubre de 2001, por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

Figura asimismo en el expediente Resolución de la Consejería de Las Artes Dirección General de Patrimonio Histórico, para la autorización, de excavación de fecha 24 de abril de 2002, así como notificación de la Resolución sobre la intervención arqueológica llevada a cabo en el PAU-5 de Parla.

2.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

El PAU presentado tiene por objeto desarrollar las previsiones del PGOU de Parla en el ámbito 5 "Terciario- Industrial"

3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Una vez analizada la propuesta, procede informar que, a 12 DIC 2005 20

El problema que inicialmente se nos plantea es la determinación de qué ordenamiento jurídico le es de aplicación al expediente que ahora tramitamos teniendo en cuenta que con fecha 27 de agosto de 2001 entro en vigor la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid cuya Disposición Transitoria 3 "Conservación de instrumentos urbanísticos, establece que:



3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron aprobados.

Así mismo la Disposición Transitoria Cuarta 1 b) establece:

b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General.

Conforme a lo anterior es claro que aprobado inicialmente el expediente con fecha 28 de abril de 2000, el Programa de Actuación Urbanística debe resolverse y tramitarse conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 9/2001 anteriormente citada, que en síntesis es la siguiente:

Legislación Estatal:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes; los preceptos declarados vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril; Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Legislación Comunitaria:

Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; Ley 3/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 20/97, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo; Ley 3/88 de 13 de Octubre para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid; Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística; Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales; Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de la Protección Acústica de la Comunidad de Madrid.

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

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

8

Para, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



La cuestión es ¿hasta qué punto puede persistir en el tiempo la específica situación así generada a favor de entender que una aprobación inicial de fecha **28 de abril de 2000**, **BOCM. 10 de mayo del mismo año**, realizada respecto a un PAU y un PP puede entenderse incluida en la transitoria de una ley que modifica el régimen jurídico para los suelos objeto del expediente?

La aprobación inicial es un acto de trámite dirigido a posibilitar y preparar ulteriores decisiones, sin embargo y en cualquier caso desde el punto de vista procedimental la aprobación inicial tienen carácter de esencial en el sentido de que un incorrecto cumplimiento provocaría un vicio determinante de la anulabilidad e incluso la nulidad del mismo. En este sentido podrían incardinarse la falta de documentos básicos exigidos legalmente, la falta de determinaciones en el documento y una tramitación que pueda entenderse falta de contenido.

Y esto es así, no solo por lo trascendente que en este supuesto supone determinar efectivamente el documento que concretamente ha sido aprobado inicialmente a los efectos de que el derecho transitorio entre en juego en el sentido de las Disposiciones Transitorias Tercera 3 y Cuarta 1., b), sino también, porque tanto el trámite de aprobación inicial como el de información pública tiene por objeto articular la participación de los administrados que solo podrá entenderse efectiva si el expediente y la documentación es la del Plan mismo, entendiéndose en todo caso que de existir modificaciones y ser estas sustanciales hubiera sido preciso someter nuevamente el expediente a información pública y en su caso a las correspondientes audiencias, conforme a lo establecido en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso, el documento remitido, carece de las diligencias requeridas por la normativa aplicable, no figurando las diligencias que den fe sobre las aprobaciones tanto inicial como provisional y por tanto lo que se ha sometido a información pública, tramite igualmente esencial, máxime cuando se hace constar de forma reiterada, que el documento posteriormente tramitado es, un nuevo documento completo y distinto del Programa de Actuación Urbanística del anteriormente aprobado inicialmente. Sería preciso, por tanto cumplir, con lo establecido en el artículo 128.5 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a los efectos de determinar que documento ha sido aprobado inicialmente y sometido a información pública y las modificaciones existentes respecto al documento ahora remitido y que fue asimismo fue objeto de aprobación provisional.

Aún en la hipótesis de la "continuidad" de las actuaciones a efectos de unidad del procedimiento, el trámite de información pública, que tuvo lugar en el primer procedimiento iniciado a instancias de **PROSA 98 S.L.**, no puede entenderse, en principio, válidamente celebrado porque:

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parto, a 12 DIC 2005 de 20
EL SECRETARIO GENERAL



1º.- Según se desprende de los antecedentes relatados en el expediente remitido por el Municipio, los antecedentes mismos, lo que es el expediente del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial, no han sido facilitados, sin embargo si sabemos que la documentación expuesta como aprobada inicialmente no se correspondió con la que efectivamente lo fue, ya que tal aprobación se produjo con la indicación de la introducción justamente en el mismo trámite de información pública de una serie de modificaciones aconsejadas previamente por los servicios municipales; modificaciones que, por tanto, no pudieron ser conocidas oportunamente por los ciudadanos. Así lo prueba el hecho de la presentación posterior de nueva documentación del Programa de Actuación Urbanística acomodada ya a las indicaciones de los servicios municipales. Por tanto debió ser esta documentación y no la efectivamente sometida a información pública, la empleada para cumplimentar este esencial trámite de participación ciudadana.

2º.- En todo caso, la misma documentación expuesta era de suyo, necesariamente, incompleta, como resulta ya del informe técnico municipal, emitido con posterioridad al trámite de información pública de fecha 31 de mayo de 2000, según el cual la ordenación de que se trata debía someterse, de conformidad con la legislación medioambiental, a estudio de impacto acústico y estudio de cálculo de caudales y designación de infraestructuras de depuración; estudios que obviamente no formaban parte de la documentación expuesta a los ciudadanos, o en su caso debería existir un informe del Secretario en el que se expresara si tales modificaciones eran sustanciales o no.

Todo esto debemos contemplarlo desde la perspectiva de que el fin primario del procedimiento administrativo, es el de permitir dar satisfacción a las necesidades colectivas y posibilitar la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones de los poderes públicos que, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, resulta de extrema importancia a tenor de lo establecido en el art. 23.1 de la Constitución Española.

3º.- Además, tras el trámite de información pública se produjo un cambio de promotor del procedimiento así como del Convenio urbanístico correspondiente, que se dice de contenido idéntico al suscrito con el promotor originario, pero tal extremo no puede ser comprobado por no constar los antecedentes correspondientes en el expediente remitido a la Consejería. Y este Convenio no pudo figurar obviamente por razón temporal, al ser posterior en la documentación expuesta al público, habiendo sido objeto únicamente, al parecer, de tramitación municipal convencional.

En estas circunstancias, habría que apreciar en todo caso la defectuosa celebración, equivalente a su omisión total, de un trámite esencial del procedimiento, con la consecuencia de no ser posible legalmente proceder a la aprobación definitiva, so pena de incurrir en vicio de nulidad.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento correspondió al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

10

Parto, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



En este sentido, el procedimiento municipal seguido para la aprobación del Programa de Actuación y del Plan Parcial y en el que se pretende que se produzca la aprobación definitiva debe considerarse un procedimiento nuevo y distinto del iniciado a instancia de **PROSA 98 S.L.**, y ello por las siguientes razones:

- a) El promotor del procedimiento es distinto: **INMOBILIARIAS LIGNUM S.L.** (representando a un número de propietarios de al menos el 60% de la superficie afectada).
- b) El objeto del procedimiento es el proyecto de Programa de Actuación y el proyecto de Plan Parcial presentados por **INMOBILIARIAS LIGNUM S.L.** como nuevo promotor, el día 12 de septiembre de 2001 y que en modo alguno consta, que tenga idéntico contenido que, el inicial o los reformados ulteriormente a resultas de los informes municipales emitidos antes de la aprobación inicial, de los que, habiendo sido promovidos por **PROSA 98 S.L.**, y que dieron lugar a aprobación inicial e información pública.
- c) Los informes emitidos por la Administración General del Estado y las Consejerías de Educación y Medio Ambiente, el último de los cuales lleva fecha 17 de mayo de 2000, deben entenderse referidos a la documentación presentada por **PROSA.S.L.**, y no a la que lo ha sido por **INMOBILIARIA LIGNUM S.L.**, pues fueron solicitados con motivo de la apertura del trámite de información pública e informes de las Administraciones competentes a que se sometió en su momento la primera. En todo caso, la documentación elaborada por el nuevo promotor se presentó el día 12 de septiembre de 2001, no constando en los antecedentes si una y otra coinciden en su contenido, por el contrario se observa más bien la no coincidencia e, incluso, la diferencia sustancial, como resulta sin más del informe técnico municipal de 29 de noviembre de 2001.

Siendo esto así, con la información que se posee no es posible en modo alguno considerar que existe continuidad entre las actuaciones procedimentales realizadas a resultas de la solicitud deducida en su día por **PROSA 98 S.L.**, y las derivadas de la solicitud formulada por **INMOBILIARIA LIGNUM S.L.** En definitiva con los elementos de juicio de que se dispone, forzosa es la conclusión de que no hay un sólo procedimiento o, dicho de otro modo, no es posible considerar que el ahora remitido a la Consejería es continuación del que fuera objeto de aprobación inicial e información pública.

Efectivamente de los antecedentes remitidos: como reiteradamente hemos manifestado, no consta la aprobación inicial y la información pública respecto de la documentación presentada por **INMOBILIARIAS LIGNUM S.L.** y solo se acredita para ésta la aprobación provisional, por lo que debe concluirse la improcedencia de que en el procedimiento de que aquí se trata, debe recaer resolución de aprobación definitiva. Pues obsta a ello la no acreditación del cumplimiento de trámites esenciales, que, de desconocerse, podrían suponer que la aprobación definitiva estuviera incurso en un vicio de nulidad.

DILIGENCIA: - Para hacer presente documento correspondiente al aprobado por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**
11
Por la, d **12 DIC 2005** de 20
El SECRETARIO GENERAL

72 el Plan



d). La documentación presentada por **INMOBILIARIAS LIGNUM S.L.**, presenta, respecto a la tramitada con anterioridad y sujeta formalmente a información pública y trámite de informe de las Administraciones afectadas, variaciones de tal importancia que deben considerarse sustanciales y por tanto deberían haber sido objeto de una nueva información pública y trámite de las Administraciones afectadas, lo que no se ha producido.

La ausencia de los trámites indicados impide de suyo tener por cumplidos todos los trámites procedimentales precisos para la elevación del asunto a aprobación definitiva.

Además, la aprobación provisional se ha otorgado de modo condicionado, sin que las condiciones establecidas en la misma puedan tenerse por cumplimentadas especialmente por lo que hace al decisivo extremo de la Evaluación de Impacto Ambiental, la cual no consta se haya producido, así como respecto a los informes emitidos por el Ministerio de Fomento, la Confederación Hidrográfica del Tajo y la Dirección de Calidad y Evaluación Ambiental que plantean cuestiones importantes aún no resueltas: la no viabilidad de determinados accesos a autovía y la compatibilidad de la calificación de la franja de espacios libres con la ampliación de la autovía y vías de servicio, el primero, la delimitación del dominio público hidráulico y el estudio de los cauces y de posibles incidencias el segundo y la necesaria adaptación al Plan Director de Saneamiento, el tercero.

Existen asimismo problemas no aclarados respecto a la M-410 y al informe de Fomento de la N-401 de fecha 17 de diciembre de 2001, con condicionantes en relación a la ampliación de dicho autovía N-401 y el paso de las vías de servicio paralelas, negando la posibilidad de nuevo acceso a la autovía desde los enlaces de Parla Sur y Oeste o proximidades. Este informe establece que la franja de espacios libres debe ser compatible por su calificación con la futura ampliación de la autovía y las vías de servicio paralelas. ¿Existen aprobadas modificaciones del planeamiento general debido a las conexiones exteriores del viario planteadas?

Resulta también, la existencia en el ámbito de dos vías pecuarias: Colada de los Pajaros o Gallineros que divide el ámbito en dos y la Vereda Segoviana que limita al sureste del mismo y que si bien según informa la Dirección General de Agricultura con fecha 12 de enero de 2001, en el plano P-3, denominado Ámbito de Actuación, las vías pecuarias han sido grafiadas fuera del ámbito de actuación, con la anchura establecida por la clasificación de las vías pecuarias, en el plano P-8 denominado **Esquema modelo del Plan Parcial**, se ha diseñado un modelo viario que plantea una serie de cruces y rotondas que no respetan la fisonomía de la vía pecuaria y que según dicho informe: **"no puede ser aceptado desde el punto de vista de la conservación de las vías pecuarias"**.

Otras cuestiones no quedan suficientemente definidas, nos referimos, entre otras, al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y promotor propietario de según parece, más del 60% del suelo, a las referencias en algún momento en la memoria de usos residenciales, uso que figura en el Plan con 0 número de viviendas.



Por tanto, este documento que es el que se presenta para ser aprobado definitivamente ¿le son de aplicación la Transitorias Tercera 3 y Cuarta 1. b) ?.. Normalmente todo cambio regulatorio contiene una previsión temporal, un plazo, para que las situaciones de hecho, los planeamientos se adecuen a la nueva ley, ello no obsta para que, en el supuesto de un planeamiento en tramitación, y a los efectos de la seguridad jurídica se debe mantener el régimen jurídico vigente en el momento de haberse producido la aprobación inicial, a los efectos de mantener la vigencia plena del ordenamiento jurídico anterior y mantenimiento asimismo pleno de la ordenación y estructura del planeamiento vigente en ese momento.

En un principio la hipótesis de que la interpretación así sostenida, es decir, que es de aplicación en este caso el Derecho Transitorio, es correcta, pero no es menos cierto que, no podemos eludir que una de las características principales que contiene la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, es la pretensión de alcanzar una inmediata aplicabilidad de su contenido desde el momento de su entrada en vigor, estableciendo además en su Disposición Transitoria Tercera 5, un plazo de dos años para la adaptación de los planeamientos a la nueva Ley, teniendo en cuenta además que esta Ley se publicó en el BOCM nº 177 de 27 de julio de 2001 y en virtud de la Disposición Final su vigencia se produjo a partir del 27 de agosto de 2001, por tanto ese plazo de dos años ha pasado ampliamente.

La limitación en el tiempo de situaciones transitorias es claro que da lugar a una incongruencia de los propios términos de la transitoriedad y con ello el agravio comparativo a otras situaciones así como una injustificada lesión a los intereses públicos que toda administración debe ponderar, (sin duda con el estricto cumplimiento de la ley) pues una vez transcurrido un tiempo más que prudencial para que el PAU y el PP se hubieran tramitado, no parece justificado entender de aplicación las transitorias mencionadas y por ende una regulación legal derogada hace tres años, cuestión en todo caso que queda pendiente del análisis del expediente completo , ya que como venimos reiterando, el remitido, en cualquier caso, no reúne los requisitos precisos para poder continuar su tramitación.

CONCLUSIÓN

Con independencia de otras consideraciones a las que pudiera haber lugar, una vez fuera presentado el expediente completo, en virtud del artículo 132.2 del Reglamento de Planeamiento, se estima necesaria la devolución al Ayuntamiento de Parla del expediente del Programa de Actuación Urbanística 5 "Terciario-Industrial" a fin de que se cumplimente el contenido o trámites omitidos, en los términos expuestos en el presente informe.

A tal efecto, en ejercicio de la competencia residual atribuida al Consejero, por la Disposición Adicional Primera del Decreto 69/1983, de 30 de junio, de Distribución de Competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el expediente deberá remitirse a la Secretaría General Técnica para que se proceda a su devolución.

Este documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005



Notificar al Ayuntamiento de Parla, a los efectos del artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que según lo dispuesto en el artículo 133.2 del Reglamento de Planeamiento, no habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de Plan de que se trate. Los plazos para la resolución del expediente sólo comenzarán a computarse desde el ingreso del expediente completo en el registro de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Madrid, a 5 de mayo de 2004
LA JURÍDICO INFORMANTE

Fdo. Cristina Navajas Laporte

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL



Nº DE EXPEDIENTE : 35414/04
 REUR: 42274-56385
 Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 10/036018.9/04

ASUNTO: DEVOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE relativo al expediente administrativo objeto de la aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística Nº 5 "Terciario - Industrial" en el término municipal de PARLA.-

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base al contenido del anterior informe, y según establece la Disposición Adicional Primera del Decreto 69/1983, de 30 de junio, de Distribución de Competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional propone que, por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se resuelva:

- Devolver al Ayuntamiento de Parla el expediente del Programa de Actuación Urbanística, para que según establece el artículo 132.2 del Reglamento de Planeamiento, se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos, en los términos expuestos en el informe que se adjunta a la presente Propuesta.
- Notificar al Ayuntamiento de Parla, a los efectos del artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Según lo dispuesto en el artículo 133.2 del Reglamento de Planeamiento, no habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de Plan de que se trate. Los plazos para la resolución del expediente sólo comenzarán a computarse desde el ingreso del expediente completo en el registro de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Madrid, 5 de mayo de 2004

**EL COORDINADOR DEL
ÁREA DE URBANISMO**

Fdo. Mariano Trias Chueca

CONFORME: Elévese a la Secretaría General Técnica.

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Y PLANIFICACIÓN REGIONAL**

Fdo. Enrique Porto Rey

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
 por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL



Comunidad de Madrid

ASUNTO: INFORME DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PAU-5 DEL P.G.O.U. DE PARLA, POR NUEVO TRAZADO DE LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS M-410 Y M-419 Y POR MODIFICACIÓN DE LOS NUDOS DE ACCESOS A LA A-42.

REMITENTE: Ayuntamiento de Parla.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

INFORME TÉCNICO

Descripción

Parla, a _____ de 12 DIC 2005²⁰

EL SECRETARIO GENERAL

1º. El Ayuntamiento de Parla solicita informe de esta Dirección General de Carreteras del **“Documento de Adaptación para Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística PAU-5 del P.G.O.U. de Parla, por nuevo trazado de las carreteras autonómicas M-410 y M-419 y por modificación de los nudos de accesos a la A-42”** en el término municipal de Parla (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 11 de mayo de 2005, nº de registro 06/039895.9/05).

2º. El PAU-5 de Parla limita al este con la carretera A-42 (antigua N-401), al norte con el término municipal de Fuenlabrada, al sur con el término municipal de Griñón y al suroeste con el trazado de la nueva carretera M-410.

3º. El documento enviado propone conexiones del viario general del PAU con las carreteras M-410 y M-419, mediante sendas glorietas.

4º. Previamente, con fecha 19 de noviembre de 2001, esta Dirección General de Carreteras emitió informe del documento de aprobación inicial del **“Programa de Actuación Urbanística PAU-5 de Parla”**.

La presente fotocopia transcribe literal e íntegramente el documento original al que se refiere, del que certifico.

Informe

Parla, a de 15 JUL 2005 de 2.0.....

5º. Se informa que las carreteras M-410 y M-419 se encuentran actualmente en la fase de adjudicación de los contratos para su construcción, por lo que los enlaces y conexiones del viario del PAU con sendas carreteras que se plantean en el documento remitido habrán de ejecutarse en un futuro cuando ya estén construidas estas carreteras, pues los correspondientes proyectos de construcción no contemplan estas conexiones. En la definición de estas conexiones deberá tenerse en cuenta que la nueva carretera M-410 se ha proyectado como una carretera interurbana con control de accesos por lo que cualquier conexión con la misma deberá definirse mediante un enlace a distinto nivel. Por lo que se refiere a la carretera M-419 la conexión con la misma podrá preverse mediante una glorieta a nivel con capacidad suficiente y que cumpla en su diseño las Recomendaciones de glorietas de la Comunidad de Madrid.





Comunidad de Madrid

- 6º. El enlace del viario del PAU con la carretera M-410 deberá maximizar las distancias relativas entre los otros dos enlaces entre los que se deberá localizar, esto es, los enlaces de la carretera M-410 con la A-42 al este y con la futura M-419 al oeste, y de acuerdo a la Orden de 3 de abril de 2002 de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.
- 7º. Igualmente para la ubicación de la conexión a nivel con la carretera M-419 del viario del PAU-5 mediante una glorieta, deberá tenerse en cuenta que ya hay prevista otra glorieta en esta carretera, que se localiza entre la existente en el núcleo urbano de Fuenlabrada, origen de la nueva carretera M-419, y la que prevé el PAU-5 de Parla.
- 8º. La carretera A-42 es de competencia estatal, por lo que se deberá pedir el correspondiente informe a la Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento.
- 9º. Se remitirán aquellos instrumentos urbanísticos que se tramiten en desarrollo del PAU, para su oportuno informe por parte de esta Dirección General de Carreteras.
- 10º. Se informa que deberá clasificarse del mismo modo (reserva Uso Viario R.U.V. M-410) la carretera M-410 y sus zonas aledañas de dominio público de tres (3) metros de anchura medidos desde el borde de la explanación.
- 11º. Se informa que deberá respetarse la zona de protección de las futuras carreteras M-410 y M-419, que será de veinticinco (25) metros ambos casos, medidos desde el borde de la explanación. **En ningún caso la zona de protección se clasificará como Espacios Verdes y Libres de Uso Público**, la banda de suelo con esta clasificación deberá ser adyacente a la banda de protección de la carretera.
- 12º. Las infraestructuras de conexión con las carreteras M-410 y M-419 mencionadas en este informe deberán desarrollarse mediante proyectos específicos redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos o Técnicos de Obras Públicas en el ámbito de sus respectivas competencias) y visados por el Colegio Profesional correspondiente.
- 13º. Los gastos derivados de la redacción de estos proyectos y de la construcción de las infraestructuras definidas en los mismos correrán a cargo de los promotores del PAU
- 14º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto. En concreto se preverá, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.

La presente fotocopia transcribe literal e íntegramente el documento original al que se refiere, del que certifico.

Parla, a de de 2005

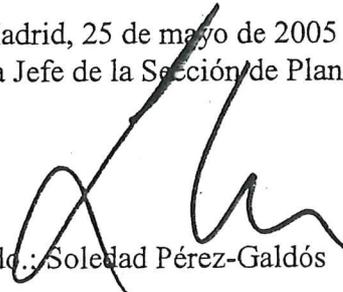
El Secretario,



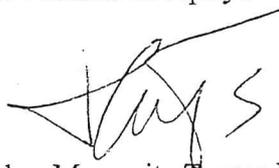
Comunidad de Madrid

- 15°. La normativa de aplicación general es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.
- 16°. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, o de otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 17°. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

Madrid, 25 de mayo de 2005
La Jefe de la Sección de Planificación

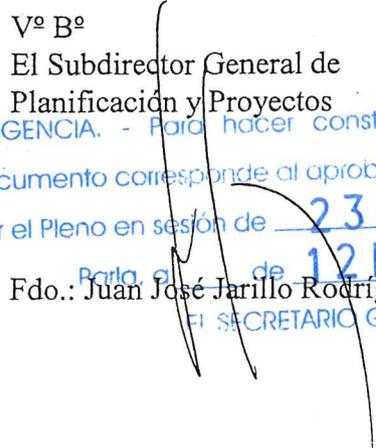

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

La Técnico de Apoyo


Fdo.: Margarita Torres Rodríguez

Vº Bº
El Subdirector General de
Planificación y Proyectos

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fdo.: 
Juan José Jarillo Rodríguez

de 12 DIC 2005 20
El SECRETARIO GENERAL

La presente fotocopia transcribe literal e íntegramente el documento original al que se refiere, del que certifico.

Parla, a de 15 JUL 2005 de 2.0.....
AYUNTAMIENTO DE PARLA
El Secretario,

Exp: VP 417/05 BJO/BJO

AYUNTAMIENTO DE PARLA

Plaza de la constitución s/n
28980 PARLA (Madrid)

ASUNTO: INFORME A EL "DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR NUEVO TRAZADO DE CARRETERAS AUTÓMATICAS M-410 Y M-419 Y MODIFICACIÓN DE LOS NUDOS DE ACCESOS A LA A-42 DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PAU-5 TERCIARIO INDUSTRIAL" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA.

El Ayuntamiento de Parla ha remitido a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural el "Documento de Adaptación para Aprobación Definitiva por Nuevo Trazado de Carreteras Automáticas M-410 y M-419 y Modificación de los nudos de accesos a la A-42 del Programa de actuación Urbanística PAU-5 Terciario Industrial" para que emita informe en materia de vías pecuarias.

Estudiado el documento se comprueba que el ámbito esta afectado por la vía pecuaria denominada " Vereda de los Pajeros o Gallineros" con una anchura de 10 metros de acuerdo al proyecto de Clasificación de Vías pecuarias del Término Municipal de Parla aprobado por Orden Ministerial del 16 de agosto de 1961.

La documentación remitida contiene el trazado de la vía pecuaria, que es integrada en la ordenación propuesta mediante la localización a ambos márgenes de la vía pecuaria de una zona de protección y una zona de retranqueo de edificaciones, planteamiento que esta de acuerdo con la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. En la documentación remitida no viene desarrollado el tratamiento urbanístico que va a tener el dominio público pecuario.

En consecuencia, es necesario que el documento planeamiento urbanístico del Programa de actuación Urbanística PAU-5 Terciario Industrial contenga en materia de Vías Pecuarias las siguientes consideraciones:

La presente fotocopia transcribe literal e íntegramente el documento original al que se refiere, del que certifico.

❖ CON CARÁCTER GENERAL

- La "Vereda de los Pajeros o Gallineros" desde el punto de vista urbanístico se calificará como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias", uso "Vía Pecuaria". El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas

REGISTRO DE ENTRADA Espacios libres
ENVIADO A URBANISMO

Exp: 6000-121655 , con núm.: 2005028671. F.entrada: 13/07/2005 11:36:45 ***

REGISTRO DE ENTRADA Exp: 6000-121655 , con núm.: 2005028671. F.entrada: 13/07/2005 11:36:45 ***
ENVIADO A URBANISMO



Diligencia de fe de haber consistido que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a 12 DIC 2005 de 20
EL SECRETARIO GENERAL

Parla, a 15 JUL 2005 de 20

Exp: VP 417/05 BJO/BJO

Exp: VP 417/05 BJO/BJO

- La vía pecuaria será acondicionadas constituidos por un paseo entre 1 metro estabilizado con piedra natural preferib granito granitos, pizarras. El resto de la an será arbolada preferiblemente con espe menos 1,5 m. de altura, y se les aplica durante los dos primeros años de plantaci realizarán durante el periodo estival. Se p con borde en forma de cuña que no sobres

❖ CARTOGRAFIA

- Es necesario grafiar la Vereda de Pajeros o Gallineros del documento e incorporarla a la leyenda como Red Pecuaria.

❖ FICHAS URBANISTICAS

En las fichas urbanísticas de los ámbitos y sectores afectados los Pajeros o Gallineros de vías pecuarias es necesario:

- Grafiar la vía pecuaria.
- Sea indicada la superficie que corresponde a la red pecuarias.
- En observaciones debe poner la necesidad de remitir de Agricultura todas las herramientas urbanísticas de

En el caso que el documento urbanístico del Programa de actuación Terciario Industrial, califique a la vía pecuaria como Sistema de tratamiento urbanístico será el mismo que lo descrito en el presente Supramunicipal Vía Pecuaria.

En cuanto a los cruces con las carreteras A-42 y M-419 con la Vereda de Gallineros, es necesario que el planeamiento urbanístico del J Urbanística PAU-5 Terciario Industrial, prevea los pasos a distintos

La presente fotocopia del documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a Ma 12 DIC 2005 de 20
EL DIRECTOR GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL

ASUNTO: INF APROBACIÓN AUTÓMATICA ACCESOS A LA PAU-5 TERCIARIO INDUSTRIAL DE PARLA.

El Ayuntamiento de Parla, a través de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, ha solicitado el trazado de Carreteras y accesos a la A-42 para que emita información

Estudiado la vía pecuaria denominada "Vereda de Gallineros" de unos 10 metros de anchura, de acuerdo con el Plan Municipal de Parla

La documentación urbanística integrada en la ordenación de la vía pecuaria de urbanización, el planteamiento que la Comunidad de Madrid ha acordado en el tratamiento urbanístico

En consecuencia, se ha aprobado el Programa de actuación de las Vías Pecuarias las



La presente fotocopia del documento se refiere, del que certifica el Ayuntamiento de Parla, a ... de 15 de ...

El Sec

- ❖ CON CAR.
 - La "Vereda de Gallineros" se calificará como Vereda de uso vía pecuaria.

REGISTRO DE ENTRADA ENVIADO A URBANISMO

REGISTRO DE ENTRADA ENVIADO A URBANISMO



Comunidad de Madrid

Exp: VP 417/05 BJO/BJO

- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memorias, Normativa, Cartografías y Leyendas del documento del documento urbanístico del Programa de actuación Urbanística PAU-5 Terciario Industrial
- Sobre la "Vereda de los Pajeros o Gallineros" no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.

❖ ORDENAZAS NORMATIVA

- Se definirá el Uso Vía Pecuaria, en los siguientes términos:

Definición

Es aquel que se puede desarrollar en la Vereda de Pajeros o Gallineros", que consiste en el tránsito ganadero y agrícola así como los usos compatibles y complementarios definidos Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Condiciones

- g) Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - h) No discurrirán por el dominio público pecuario viales ni infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.).
 - i) No se realizará ninguna actividad extractiva sobre las vías pecuarias.
- Se incorporará la normativa un artículo de Vía Pecuaria que regulará el uso y tratamiento de Vereda de Pajeros o Gallineros:

- Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- No discurrirán por el dominio público pecuario viales de nueva creación de acuerdo al artículo 43 de la Ley 8/98, donde prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.

- No discurrirán por la vía pecuaria infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.) de nueva creación. Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.

- Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...), y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

integrante el documento original al que se refiere, del que certifico.

Parla, a de 15 JUL 2005 de 20.....

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento con el que se aprueba el presente proyecto por el Pleno en sesión de 23 JUN 2005 de 12 JUN 2005

SECRETARIO GENERAL



O F I C I O

S/REF. SCHA-AUT-CB/A V 05.0823, SCHA-AUT 103/05
N/REF 115.978/05 AF/LR
FECHA 6 de Agosto de 2.0045
ASUNTO INFORME SOBRE EL PAU 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (MADRID)

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.P. Y Nº EXPEDIENTE (N/RREF.)



Examinado el expediente incoado por la DIRECCION GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID que mediante escrito de fecha 7 de junio de 2005, con entrada en este Organismo el día 28 del mismo mes, solicitó de la Confederación Hidrográfica del Tajo informe relativo a la Aprobación Definitiva del PAU 5 "Terciario-Industrial" de Parla (Madrid), se informa lo siguiente:

En la documentación presentada aunque para los arroyos Moscatelares, Arroyadas y Humanejos se han determinado los caudales asociados a la máxima crecida ordinaria y extraordinaria relativos a los periodos de retorno de 5 y 500 años respectivamente, en las situaciones pre y postoperacionales de la actuación propuesta con introducción de los datos en el modelo hidráulico correspondiente, y estimado la capacidad de desagüe del tramo canalizado del arroyo Moscatelares ante el suceso de la avenida de 500 años; sin embargo no se han delimitado la zona de dominio público hidráulico y zonas inundables de los cauces de referencia en relación con el PAU 5, representándose en los planos de planta a escala idónea de tal forma que se manifiesten las posibles afecciones.

En relación con el tramo de 700 metros del arroyo Moscatelares a canalizar situándose sobre él superficie de manzanas de uso industrial, se significa al amparo de la vigente legislación en materia de aguas que en ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 .../...

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

AVENIDA DE PORTUGAL, 61
28071 - MADRID
TEL. 91 535 03 00
FAX 91 470 03 04

CORREO ELECTRONICO



Ref: 115.978/05

2.-

En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Analizada la solicitud y una vez expuesto lo anterior, cabe significar por lo tanto lo que sigue:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente .../...
documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

Particularmente para
plantean en zona
autorización es nec
zona de servidumb
Alcubilla, Arroyadas
incidencia de las a
retorno de hasta 500
de determinar si la z
En tal sentido se del
hidrológico y los cá
aspectos mencionad
delimiten las citadas

- Los colectores que
explicitados, deberá
cauce correspondier
concretos y precisos

La conducción y su
subterráneos y paral
cauce correspondier

Las redes de colecto
en concreto para el
sean previsibles en
receptores tengan c
medidas oportunas
hidráulico y la evacu

En este sentido se
autorización docum
analice la afección
Valdehondillo de la
sobre sus zonas inu
la nueva zona a urt
cauce aguas abajo
PAU 5 "Terciario - Ir

Todos los aliviadero
depuradoras deberá
la salida de sólidos

Al objeto de reduci
medio receptor el fa

En primer lugar cabe menciona
desarrollarse sin afectar negativamente a
actuación.

De acuerdo con lo establecido en la l
con los cauces están sujetos en toda su
servidumbre de 5 metros de anchura para t
metros de anchura. La existencia de estas z
condicionará el uso del suelo y las actividades

Analizada la solicitud y una vez expui
lo que sigue:

- Como criterio general a considera
pudieran afectar de la manera más
abierto y evitando cualquier tipo
trazado que intente convertir el
evacuación de avenidas extraordinari

- En ningún caso se autorizarán d
construcción, montaje o ubicación
personas, aunque sea con carácter
lo contemplado en el artículo 77
Hidráulico, aprobado por Real
modificado por Real Decreto 606/20

- Toda actuación que se realice en z
particular obras de paso sobre cauc
de los mismos, deberá contar co
Organismo. Para poder otorgar la a
deberá aportar Proyecto suscri
actuaciones a realizar. El proyecto c
dominio público hidráulico, de acue
del Reglamento antes citado, refere
proyectado.

- Toda actuación que se realice en
público, definida por 100 m de anc
del cauce, deberá contar con la pre
según establece la vigente legisl
actividades mencionadas en el Art.
Hidráulico aprobado por Real D
modificado por Real Decreto 606/20

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parto, a 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL



Ref.: 115.978/05

4.-

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio (B.O.E. de 24 de Julio de 2.001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio (B.O.E. de 24 de Julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertidos de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Porla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO



MINISTERIO DE FOMENTO

Madrid, 17 de octubre de 2005
PLANEAMIENTO
N/R:

MINISTERIO DE FOMENTO
DEMARCACION DE CARRETERAS
MADRID
011090 18.10.2005
SALIDA

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

ENVIADO A URBANISMO
2005-10-17 14:32:32

AYUNTAMIENTO DE PARLA
Plaza de la Constitución, nº 1
28980 - Parla (MADRID)

ASUNTO: Remisión de informe complementario sobre adaptación "Actuación Urbanística PAU-5 Terciario Industrial".
INTERESADO: Ayuntamiento de Parla

Adjunto se remite copia de la resolución del Director General de Carreteras, de fecha 22 de septiembre de 2005, referente al tema reseñado en el asunto.

EL INGENIERO JEFE,



Fdo. José Ramón Paramio Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL

JOSEFA VALCÁRCEL, 11
28027 MADRID



MINISTERIO DE FOMENTO

MINISTERIO DE FOMENTO
REGISTRO GENERAL
315990 29.09.2005
07 REGISTRO DE SALIDA

Marcadores

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN.
SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

O F I C I O

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID
C/ Josefa Valcárcel, 11
28027 MADRID

S/REF.
N/REF. PU-M-1250.1
FECHA 26/09/05
ASUNTO

MINISTERIO DE FOMENTO
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS MADRID
30.09.2005 009613
ENTRADA

Programa de Actuación Urbanística PAU-5 "Terciario-Industrial". Parla (Madrid). Informe complementario sobre adaptación. Interesado: Ayuntamiento de Parla.

En relación con el asunto indicado, le comunico que el Ilmo. Sr. Director General de Carreteras, con fecha 22.9.05, ha resuelto lo siguiente:

- I. Informar favorablemente el Programa de Actuación Urbanística PAU-5 "Terciario-Industrial" del término municipal de Parla (Madrid) en lo referente a su afección a la A-42, con las siguientes prescripciones:
 1. Las remodelaciones de los enlaces Parla Centro y Parla Sur deberán diseñarse de acuerdo a la normativa vigente y los proyectos se presentarán para su aprobación a la Dirección General de Carreteras.
 2. Deberá establecerse una reserva viaria que permita ejecutar las vías de servicio y la ampliación de la A-42, de acuerdo con las soluciones del Estudio Informativo.
 3. Deberá coordinarse cualquier actuación con las previsiones del Estudio Informativo EI-4-M59 y su posterior desarrollo así como con el proyecto de la futura M-410.
 4. Los pasos superiores deberán diseñarse de forma que permitan las previsiones del estudio informativo. Además la solución constructiva deberá ser la que evite al máximo perturbaciones en el tráfico de la A-42 durante su ejecución. Se presentará el proyecto para su aprobación a la Dirección General de Carreteras.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 2005

PASEO DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID

DIRECCIÓN GENERAL

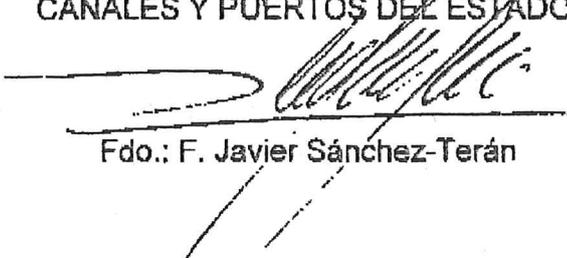
López



5. No se ejecutará ningún nuevo acceso al tronco de la A-42.
6. Deberá incorporarse al Proyecto urbanístico un Estudio sobre el tráfico que previsiblemente generará el planeamiento, así como sobre su repercusión en los niveles de servicio de la red de carreteras del Estado.
7. Deberá realizarse un estudio específico de ruidos, en el que se garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación de Madrid, sino por la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003). En dicha Ley se especifica la zona de servidumbre acústica de la carretera con sus restricciones correspondientes.
8. Cualquier actuación que afecte a la red estatal deberá autorizarse por la Dirección General de Carreteras, para lo cual deberá presentarse la oportuna documentación.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego de su traslado al interesado.

EL INGENIERO DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS DEL ESTADO,


Fdo.: F. Javier Sánchez-Terán

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Para, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

RECEPCION DE SALIDA
Ret: 10/355632.9/05 Fecha: 15/11/2005 08:57Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Destino: Ayuntamiento de ParlaDirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Área de Albergamiento UrbanísticoRet. 08 05 SEA
203560002

En contestación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería con el nº 10/167632.9/05, el día 19 de Mayo de 2005, por el que se viene a interesar informe en relación con el documento de adaptación del PAU-5 en el término municipal de Parla, documento de Aprobación Definitiva, debo significarle que esta Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente informe:

1. ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

- Con fecha 13 de Diciembre de 2001 tuvo entrada en esta Consejería a Memoria resumen relativa al proyecto de Programa de Actuación Urbanística PAU-5 "Terciario Industrial" en el término municipal de Parla, por lo que se le dio inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental.
- Con fecha 12 de Agosto de 2002 esta Dirección General, emite informe relativo al procedimiento, indicando que, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 19 de Julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se procede al archivo del expediente. Sin embargo, comunica que será necesario para la aprobación del Plan Parcial la emisión de los preceptivos informes de saneamiento de aguas residuales y protección contra la contaminación acústica.
- Con fecha 19 de Mayo de 2005, y nº de registro de entrada 10/167632.9/05 el Ayuntamiento de Parla remite a esta Dirección General dos ejemplares del documento de adaptación para aprobación definitiva y estudio hidrológico en relación con el Programa de Actuación urbanística PAU-5 "Terciario-Industrial", con el objeto de recabar informe de análisis ambiental.
- Con fecha 15 de Septiembre de 2005, y nº de registro de entrada 10/314519.9/05 el Ayuntamiento de Parla remite a esta Dirección General el resultado del trámite de información pública, así como ejemplares de informe del Estudio de viabilidad del suelo y del estudio de Ruido Ambiental.
- Con fecha 20 de Octubre de 2005 y nº de Registro de salida 10/355632.9/05 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Parla documentación complementaria relativa al estudio de calidad de suelo.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

1 de 13

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

- Con fecha 26 de Octubre de 2005 y nº de Registro de entrada 10/370354.9/05 el Ayuntamiento de Parla solicita a esta Dirección General que se posponga la presentación de la información complementaria del Estudio de Calidad de Suelo a los sucesivos instrumentos de planeamiento.

Con toda la documentación aportada por el Ayuntamiento de Parla se emite el presente informe de análisis ambiental.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 27 de Abril de 2005, se hace pública la iniciación del trámite de exposición para información pública del documento de Aprobación de adaptación del PAU-5 en el término municipal de Parla.

No se recibieron alegaciones al referido Documento en el Ayuntamiento de Parla ni en esta Dirección General.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

2.1. Síntesis y objetivo de la propuesta

El documento que se informa tiene por objeto adaptar el Plan de Actuación urbanística PAU-5, a los nuevos planeamientos revisores que quedarán resumidos en el avance de la Revisión del PGOU de Parla. En particular, la novedad fundamental, la constituye el esquema de conexiones viarias generales.

Tal ámbito se encuentra situado en los terrenos situados al Oeste de la autovía A-42, y los usos previstos para el mismo son industrial y terciario, comprendiendo una superficie de 5.710.126,30 m².

2.2. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

- El ámbito se encuentra atravesado en diagonal por la vía pecuaria Colada de los Pajeros, la cual se propone desviar a través de una nueva avenida Este-Oeste y de los espacios libres de borde de la autovía A-42. Son de aplicación sobre los suelos correspondientes a la misma las leyes 3/1998 estatal, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El tratamiento de los cauces que discurren por los terrenos del PAU (en particular el arroyo de Humanejos), debe ajustarse a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y su desarrollo reglamentario, así como por las previsiones sobre el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Deberá tenerse en cuenta la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de Marzo, habida cuenta de las pretendidas adaptaciones a los trazados de las carreteras autonómicas M-410 y M-419 y las modificaciones de los nudos de acceso a la A-42.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

2 de 13

documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005²⁰

EL SECRETARIO GENERAL



2.3. Contenido del documento que se informa

El documento que se informa consta de:

- Documento de adaptación para aprobación definitiva por nuevo trazado de carreteras autonómicas M-410, y M-419 y modificaciones de los nudos de acceso a la A-42.
- Documento anexo 7.6 Estudio Hidrológico en cumplimiento del Decreto 170/88 de infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Estudio de viabilidad del suelo
- Estudio de Ruido Ambiental

3.- INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

Condiciones establecidas por el informe relativo al procedimiento de Declaración de Impacto Ambiental

Con fecha 12 de Agosto de 2002 esta Dirección General, emite informe relativo al procedimiento, indicando que, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se procede al archivo del expediente. Sin embargo, comunica que será necesaria para la aprobación del Plan Parcial, la emisión de los preceptivos informes de saneamiento de aguas residuales y protección contra la contaminación acústica. Asimismo el Ayuntamiento de Parla establece en la documentación remitida, (página 13 del Documento de adaptación para aprobación definitiva) que deberá acompañarse el Plan Parcial de un estudio de contaminación de suelos.

Se debe señalar que además de recabar los informes de contaminación acústica y suelos contaminados antes de la aprobación definitiva, el documento de Plan Parcial deberá cumplir las condiciones que se expresan seguidamente. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

1º. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, y así se hará constar en las normas urbanísticas correspondientes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 18/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

El presente informe se emite sin perjuicio del contenido de los informes ambientales que corresponda en cumplimiento de la citada legislación.

2º. Vías Pecuarias

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y del contenido del informe correspondiente de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, se atenderán las

3 de 13 **DILIGENCIA.** - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005** Parla, a _____ de **12 DIC 2005**

siguientes prescripciones:

- Se sugiera la disposición de zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, respetando su anchura legal, en aquellos lugares donde atraviesen o limiten el casco urbano a fin de favorecer los usos de esparcimiento compatibles con las Leyes citadas y su función como corredores ecológicos.
- De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 8/1998, en ningún caso los terrenos ocupados por vías pecuarias pueden generar aprovechamientos urbanísticos, y así se hará constar en la Normativa que las regule.

3º. Infraestructuras eléctricas

Sin perjuicio del informe a evacuar por el órgano competente, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos. En ambas posibilidades, la normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos, lo cual deberá ser recogido como condición en las fichas de los ámbitos.

4º. Zonas verdes

- Las zonas verdes se tratarán como áreas especializadas de esparcimiento o similar, por lo que no se vincularán con espacios libres de otro carácter con el fin de evitar que se conviertan en áreas residuales alejadas de su uso principal. En todo caso se concretará el tratamiento propuesto para las zonas verdes y se justificará que dicho tratamiento dota a PAU-5 de la pretendida calidad ambiental de estos espacios.
- En cualquier caso los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78.1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
- Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes.
- En los terrenos a urbanizar se prestará atención a la existencia de pies arbóreos, que serán conservados en la medida de lo posible, mediante su trasplante o gracias a la disposición adecuada de zonas verdes.
- En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991).
- Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. A ese fin se limitará el tiempo de apilado de los materiales.

5º. Protección frente a la contaminación acústica y atmosférica

Analizada la documentación presentada, para poder informar respecto al cumplimiento del Decreto

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Prcto. a _____ de 12 DIC 2005 de 20



Comunidad de Madrid

78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General, para la aprobación del Plan Parcial, la siguiente información complementaria:

1. Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica mediante indicación de las coordenadas UTM de los vértices de los polígonos que las conforman, bien en plano sobre papel o mediante archivo shp ó dxf. Indicando cuales corresponden a cada uso industrial, terciario, dotacional y espacios libres relacionados en la documentación aportada.
2. Con respecto al estudio acústico de la situación preoperacional:
 - Localización sobre plano de los puntos de medida considerados en el estudio acústico de la situación preoperacional.
 - Descripción de los equipos de medida utilizados.
 - Certificados de verificación periódico de los equipos de medida utilizados de conformidad con la Orden de 16 de Diciembre de 1998 por la que se regula el control metrológico del estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.
 - Fecha y periodo horario de cada una de las mediciones realizadas.
3. No es admisible la determinación de las líneas isófonas mediante extrapolación, ya que la atenuación acústica es de tipo logarítmico, por lo tanto no son válidos los resultados presentados en los mapas de los niveles sonoros previstos para los períodos diurno y nocturno.
4. En los mapas de niveles sonoros previstos se observa una disminución del nivel de ruido en la carretera M-401, actual A-42, en la situación postoperacional con respecto a la situación preoperacional. En caso de que cuando se rectifique la metodología utilizada respecto a lo indicado en el apartado 3 anterior, los niveles de ruido de la situación postoperacional en esta carretera sigan siendo inferiores a los de la situación preoperacional, deberán presentar una explicación de esta circunstancia.
5. Con respecto a las medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico (punto 6 del anexo I, estudio de ruido ambiental) deberán localizar sobre plano tanto la zona del desarrollo longitudinal, paralelo a la carretera M-401 en que se prevé una transición desde las parcelas situadas en suelo industrial, como las zonas verdes de transición.

6º. Calidad hídrica.

Vista la documentación y el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, se informa que en relación con el Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito del Programa de Actuación Urbanística PAU-5 "Terciario-Industrial", en el término municipal Parla al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes CONDICIONES:

1. La depuración de las aguas residuales que se generen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanística PAU 5 "Terciario-Industrial" de Parla, quedará garantizada con las infraestructuras de saneamiento del Sistema Culebro, siendo necesaria la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, para poder tratar los vertidos procedentes de la

5 de 13 DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20 _____
 EL SECRETARIO GENERAL



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

actuación.

2. La red de saneamiento del sector será separativa de aguas residuales (negras) y pluviales, debiendo existir en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas y otra para pluviales, ya que en ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de saneamiento de aguas negras del sector.
3. De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de 18.856 m³/día que corresponde a una población de 75.425 habitantes equivalentes, que se tratarán en las infraestructuras de saneamiento del Sistema Culebro.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan Parcial de Ordenación. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación

4. Los vertidos industriales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido a la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. El Proyecto de Urbanización deberá incluir en la red de saneamiento correspondiente a la zona industrial, una arqueta, en cada parcela industrial, que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad; por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo, de forma que se cumplan los objetivos establecidos en la Ley 10/93.

En el caso excepcional, de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales, estas aguas se incorporaran a la red de aguas negras de manera que no exista la posibilidad de verter aguas contaminadas a los arroyos.

5. La red de aguas pluviales se definirán completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto exacto de vertido de las aguas pluviales a cauce. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización.

Se deberá establecer un sistema abierto de captación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos. El desarrollo de los sistemas abiertos o de gestión del agua de lluvia figurará en la ficha urbanística del sector.

6. Para el caso de las actuaciones previstas, si las mismas se plantean en zona de policía de cauces públicos, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servicumbre y policía de los cauces Valdehondillo o de la Alcubilla,

6 de 13 DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
a _____ de 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL



Arroyadas, Moscatelares y Humanejos, así como analizar la incidencia de las extraordinarias de tal forma que se determine si la zona de urbanización es o no inun las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente ante la Confederación Hid del Tejo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para en aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten la zonas.

En relación con el tramo de 700 metros del arroyo Moscatelares a canalizar situado en la superficie de manzanas de uso industrial, se significa al amparo de la legislación y materia de aguas que en ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hid construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas sea con carácter provisional o temporal.

7. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de ll son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasas y metales pasad incorporarán directamente a los cauces públicos. Para ello en el Proyecto de Urbaniz definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
8. Los promotores del PAU 5 "Terciario-Industrial" de Parla, deberán contribuir a la fina de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes genera reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, según establece e. Art. Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística
9. Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de acuerdo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones de l aguas negras del sector a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corre la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que fo Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular pat quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o e afectados. Los colectores de la actuación tienen prevista su conexión al "Emisario Va Parla", el cual no está actualmente en servicio.
10. El Ayuntamiento de Parla deberá garantizar la completa separación de la red d pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten l incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de plu previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas neces que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
11. El Ayuntamiento de Parla deberá garantizar que no se podrán conectar los cauc vertidos de las actuaciones del ámbito del PAU 5, antes de la ejecución y puesta en de la EDAR de la Cuenca Baja, Emisario Variante de Parla a la EDAR Cuenca Media, l EDAR Cuenca Media a Arqueta de Reunión, y Emisario de Arqueta de reunión a EDAR Baja, por lo que el Ayuntamiento no otorgará licencias de edificación en dicha zona ha no se cumpla esta condición.
12. El Excmo. Ayuntamiento de Parla deberá coordinar la ejecución de las obras de las r aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las agu residuales como pluviales, según se ha planificado.
13. De acuerdo con lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170.98, de 1 de octubre, firmarse entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Parla un Convenio en el

- actuació
2. La red d debiend doméstic cubierta: red de si
 3. De acue actuació equivalent
 - Los cálcul de saneam intensidad generad máximo red de cc la Comur a cinco v
 4. Los verti estableci Saneam Urbaniza arqueta, muestras de acom unas dir cumplian
 - En el cas de las in manera c
 5. La red de establece infraestr de aguas
 - Se deber sistema de escorrent momento retardo e desarroll urbanístic
 6. Para el ca cauces p público hi

7 de 13

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

El SECRETARIO GENERAL



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

regulará la gestión de todas las infraestructuras promovidas por la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Parla verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tago.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Programa de Actuación Urbanística PAU 5 que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

7º. Destino de los residuos inertes generados.

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de abril.

8º. Suelos contaminados

Deberá recabarse informe favorable relativo al estudio de la calidad del suelo, que cumplimente las instrucciones elaboradas por esta Dirección General, de modo previo a la aprobación definitiva de documento de Plan Parcial:

Estudio de caracterización de la calidad del suelo y las aguas subterráneas

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid deberá incluirse un informe de caracterización de la calidad del suelo en los ámbitos a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Tal caracterización se concretará en los tipos genéricos de emplazamientos que a continuación se especifican y con las instrucciones que se detallan más adelante. El objeto de la caracterización será, en primer lugar, conocer si los suelos tienen indicios de contaminación. En el caso de no detectar indicio alguno, y como segundo objeto, se considerarán los datos obtenidos como "blanco ambiental" de la situación preoperacional, y por tanto base de comparación, en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación, o realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

1. Emplazamientos

- Ámbitos para los que el Plan prevea un nuevo uso industrial.
- Ámbitos para los que el Plan prevea cambio del uso industrial a otros usos.
- En el caso de ámbitos de suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado en los que se prevea un nuevo uso residencial se analizará la presencia de actividades industriales potencialmente contaminantes del suelo.
- Otras zonas a determinar por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

8 de 13

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

de 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL

2. Caracterización de suelos

Se realizará una caracterización de suelos de los ámbitos citados con el siguiente contenido mínimo:

- Objetivos y ámbito del estudio
- Mapa topográfico (identificación de cursos de agua superficial, topografía)
- Contexto geológico
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas. Caracterización hidrogeológica básica para la identificación de posibles vías de movilización de la contaminación (profundidad al agua subterránea, tipo de acuífero, parámetros hidrogeológicos básicos: permeabilidad, dirección de flujo, transmisividad). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos o sondeos en el área y/o alrededores, usos, otros puntos de agua de interés). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Usos actuales del suelo y del agua subterránea en el entorno.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones: datos y cartografía histórica, estudios de cambios morfológicos y de uso a partir de fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995 y 2001), a fin de determinar los contaminantes potenciales existentes. Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como las zonas potencialmente conflictivas.
- Descripción, en su caso, de las actividades industriales que se van a llevar a cabo: identificación de los elementos potencialmente contaminantes.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros de suelo y sus planos correspondientes.
- Planos con la siguiente leyenda y el contenido correspondiente: "localización de zonas potencialmente conflictivas en función del uso del suelo".

La escala de trabajo deberá ser la adecuada para la consecución de los objetivos comentados. Para ello se utilizará la cartografía de detalle necesaria, así como aquella documentación e información que se considere de interés.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos que incluyan alguno de los emplazamientos detectados deberán recoger necesariamente la obligación de que el Plan Parcial que los desarrolle contenga un Estudio de caracterización de suelos.

El Plan Parcial que desarrolle el ámbito que incluye alguno de los emplazamientos detectados incluirá como Anexo de la documentación correspondiente un Estudio de caracterización de suelo, para su informe por esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el siguiente contenido mínimo:

- **Definición de la estrategia de muestreo**
La definición del diseño de la campaña de muestreo deberá estar basada en el análisis de la información preliminar y orientada a la futura actividad y a los usos del agua, así como a la consecución de datos que sean representativos de la situación real del territorio. En aquellos casos en los que el contexto hidrogeológico, así como el inventario de puntos de agua realizado, pongan de manifiesto la vulnerabilidad de las aguas subterráneas a la contaminación, deberá considerarse la necesidad de incluir estas en la toma de muestras.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 País, a _____ de 12 DIC 2005 20 _____



Comunidad de Madrid

Los factores en la selección de los puntos de muestreo serán los siguientes: características del medio físico, estudio histórico, superficie de la parcela y elementos propios de la futura instalación. Así se definirán a) zonas que albergarán en superficie actividades en potencia contaminantes donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso aguas subterráneas, b) zonas con depósitos enterrados donde el muestreo deberá ir enfocado además a los niveles localizados por debajo de los futuros tanques y c) zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación y en las que se realizará una toma de muestras superficial.

En el caso de que no se tenga evidencia sobre la distribución espacial de los contaminantes en el emplazamiento se podrá aplicar la superposición de una red o malla al área de estudio. Cada unidad de malla constituirá una unidad de muestreo, en la que aleatoriamente se seleccionará un punto de muestreo.

- **Toma de muestras y resultados de las analíticas de laboratorio de suelos y aguas subterráneas**

Se analizarán los parámetros característicos del suelo: pH, contenido en m.o. y arcilla, textura y estructura. Parámetros característicos del agua: pH, conductividad, O₂ disuelto. Aquellos contaminantes indicativos de las principales familias de compuestos químicos potencialmente presentes: metales pesados (As, Cu, Cr, Co, Cd, Ni, Pb, Hg, Zn), hidrocarburos totales del petróleo (TPH). Y, si la información previa lo recomienda: compuestos orgánicos volátiles (COVs), Hidrocarburos policíclicos aromáticos y otros en función de las actividades pasadas o futuras que se vayan a desarrollar: pesticidas organoclorados y abonos (nitratos y fosfatos) en caso de terrenos agrícolas, PCBs, fenoles, cianuros

- **Interpretación de los resultados y elaboración del informe**

Los resultados analíticos se compararán con los niveles de referencia para suelos establecidos en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE nº 15 de 18/01/2005) y para las aguas subterráneas se aplicarán con carácter transitorio, y hasta la definición de los objetivos de calidad previstos en la Directiva 60/2000, otros niveles de referencia de uso generalizado, justificándose la elección, al objeto de determinar el grado de calidad del suelo y, en su caso, de las aguas subterráneas.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación en el emplazamiento, se realizará una posterior investigación detallada que incluya una serie de recomendaciones de actuación junto con una estimación del coste asociado.

- **Publicaciones de consulta:**

- o "Guía para la investigación de la calidad del suelo". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- o "Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- o "Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- o "Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid". De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de esta Consejería.

9º. Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid

Deberá asegurarse el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Entre tales puntos deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley, por lo que al tratarse de un nuevo sector de suelo industrial deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a coste de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector. Este precepto se hará constar en las normas urbanísticas del Plan Parcial, así como la correspondiente reserva en suelo destinado a redes públicas. Se garantizará que dicha instalación de recogida de residuos disponga de la suficiente reserva de suelo para su correcto funcionamiento.

10º. Normas Urbanísticas

• Consideraciones generales

Deberá asegurarse antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial el cumplimiento de las medidas recogidas en el presente informe.

En las normas y capítulos correspondientes y, especialmente, en lo relativo a licencias se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley.

• Medidas generales de Protección del Medio Ambiente

Se establecerá en las normas urbanísticas del Plan Parcial un capítulo específico relativo a "Medidas generales de Protección del Medio Ambiente" en el que se asegurará el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el presente informe y, especialmente, las siguientes:

- a) Deberá minimizarse la contaminación lumínica del nuevo desarrollo urbanístico propuesto, por medio de la incorporación de luminarias que supongan reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del comité español de iluminación y del "Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado comité y el Instituto para la Diversificación y el Ahorro de Energía. Se asegurará el cumplimiento de dichas medidas en el ulterior planeamiento de desarrollo.
- b) Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en el nuevo desarrollo. En este sentido deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1.999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, induzcan al uso de la energía solar al ciudadano a través de planes y de ordenanzas municipales.

11 de 13

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Porla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

c) Se establecerán medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, restringiendo en lo posible su uso al abastecimiento para el consumo. En consecuencia, deberán proponerse medidas a tal fin, y su aplicación recogerse en las Normas Urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

- Medidas a tomar en Zonas verdes:

- En todas las zonas verdes se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automáticos con las siguientes condiciones:
 - Utilización de programadores de riego y detectores de humedad de suelo.
 - Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

- Medidas en edificios:

Se instrumentarán las Normas urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con:

- Contadores individuales para locales.
- Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán, economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

d) Protección de incendios: las Normas Urbanísticas darán cumplimiento a la legislación de aplicación en esta materia y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que correspondan para toda la obra de edificación establecidas en el Decreto 31/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

e) Infraestructuras:

- Respecto a evacuación de humos, será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes y cafeterías.
- Respecto a redes de telefonía, en relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará que en las zonas de muy alta visibilidad este tipo de instalaciones no quedará autorizada.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

12 de 13

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Para, a _____ de 12 DIC 2005²⁰ _____

EL SECRETARIO GENERAL

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, 11 de Noviembre de 2005

LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

ALCALDÍA-PRESIDENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA
Ayuntamiento de Parla. Plaza de la Constitución, 1 - 28980 PARLA (Madrid)

13 de 13

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL

3. CONVENIO AYTO. PARLA PROPIETARIOS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____
EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

En Parla a 13 de Julio de 2001.

DE UNA PARTE, D. TOMAS GOMEZ FRANCO, con D.N.I. 11.807.054-G, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Parla.

DE OTRA PARTE, D. Santiago García Gómez, mayor de edad, con D.N.I. 4158722-T y D. Manuel Ayllón Campillo, mayor de edad, con D.N.I. 51.441.383-C, en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES LIGNUM, S.L., con C.I.F. B-82875295 y con domicilio en Madrid, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrió, el 11 de enero de 2001 nº de Protocolo 9, en virtud de escritura de constitución.

Ante mí, Dña Maria del Carmen Duro Lombardo, Secretario General de la Corporación.

Ambas partes se reconocen capacidad suficiente para otorgar este convenio y, al efecto,

EXPONEN

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Parla, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 11 de marzo de 1999 incluye un sector de suelo urbanizable no programado situado entre los límites Sur, Oeste y Norte del término municipal y la Autovía N-401, denominada PAU-5, destinado a uso terciario/industrial, cuyas determinaciones de ordenación, suelo de cesión gratuita, parámetros de aprovechamiento y características particulares en cuanto a cargas, se describen pormenorizadamente en la ficha del Plan General que queda unida al presente Convenio, formando parte del mismo.

II.- Con fecha 26 de noviembre de 1998 la Corporación aprobó un convenio tipo para, en cumplimiento del Plan General, desarrollar la unidad, que se expuso al público (BOCAM 9.12.98 y Diario ABC 9.12.98) y se aprobó definitivamente el 29.01.99 por el Ayuntamiento-Pleno. De acuerdo con áquel convenio tipo se suscribieron determinados convenios urbanísticos con propietarios del ámbito y con titulares de opciones de compra aprobados igualmente por el Pleno el 29.01.1999.

DILIGENCIA. Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

III. Iniciado el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación a instancia de uno de los firmantes del Convenio, mediante la presentación de los Estatutos y Bases que fueron aprobados definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 14 de mayo de 1999, por Decreto del Sr., Concejal de Urbanismo de fecha 9 de febrero de 2001, se declaró caducado dicho procedimiento por no haber acreditado áquel la conformidad de la propiedad que representase el 60% de la superficie del sector ni haber presentado la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

IV. Con fecha 10 de mayo de 2000 se publicó en el BOCAM la aprobación inicial del PAU y del Plan Parcial presentados en nombre y representación de los propietarios por la entidad PROSA-98 S.L. cuya tramitación a instancia de esta sociedad no puede continuarse al no haber ejercido las opciones de compra suscritas con propietarios del ámbito y en consecuencia haber decaído la representación que de los mismos ostentaba.

V. Atendido lo anterior, y vista la cláusula Sexta de los contratos de opción de compra firmados por propietarios del ámbito que obran en el expediente administrativo y de la que se deduce que los documentos urbanísticos para la ejecución del Convenio quedarían en beneficio de los concedentes de la opción de no haberse ejercitado ésta, aquéllos propietarios en unión de otros han autorizado a la entidad INVERSIONES LIGNUM, S.L. a continuar con la tramitación de dichos documentos urbanísticos, tal como se refiere en los contratos que forman parte del Convenio como Anexo Primero al presente.

VI. En su virtud la sociedad INVERSIONES LIGNUM, S.L. viene a proponer la ejecución del PAU-5 por el sistema de compensación de acuerdo con las estipulaciones previstas en el Convenio marco aprobado definitivamente por el Pleno de fecha 29.01.99 y acreditada la habilitación en su favor de los propietarios de dichas fincas para realizar las actuaciones encaminadas a obtener la aprobación del PAU y del Plan Parcial así como la suscripción de contratos de opción de compra de fincas con una superficie superior al 60% de la del sector, tal como se desprende de los contratos que forman parte del presente Convenio, y considerando el Ayuntamiento de interés general el desarrollo del sector mediante la tramitación de los oportunos documentos de planeamiento y gestión en la representación con que intervienen suscriben el presente documento con arreglo a las siguientes,

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El convenio que se pacta tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, al establecerlo así el artículo 77 de la Ley 9/1995 de 28 de marzo de la Comunidad de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y su desarrollo se efectuará de conformidad con el artículo 75 de la misma Ley.

El presente convenio tiene por objeto pactar el cumplimiento y ejecución del desarrollo urbanístico del Ambito del PAU-5 al Oeste de la N-401 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Parla como desarrollo del mismo según establece la ficha correspondiente. Las presentes estipulaciones servirán de marco jurídico y técnico para el desarrollo del referido Ambito 5 con SS.GG. adscritos.

SEGUNDA.- La localización de la actuación objeto de convenio es la prevista en la ficha de identificación y en los planos de dicho Plan con la denominación Ambito 5 PAU Oeste N-401 del suelo urbanizable no programado.

El desarrollo del Plan se llevará a cabo mediante:

- PAU en tramitación
 - Plan Parcial en tramitación
 - Planes Especiales y/o Estudios de Detalle de SS.GG.
- Proyecto de compensación
Proyecto de urbanización.

TERCERA.- Las magnitudes o parámetros de actuación se concretan en las determinaciones establecidas en la ficha del Plan General para el ámbito 5 del suelo urbanizable no programado que se recogen en la ficha adjunta a este convenio.

CUARTA.- El sistema de actuación previsto, una vez suscrito el presente convenio urbanístico, es el de compensación, siendo a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de compensación de gestión pública el terreno que haya pasado a propiedad municipal como consecuencia de las cesiones previstas y de gestión privada el resto.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL



QUINTA.- La suscripción del presente convenio supone el compromiso de adhesión del mismo a la Junta de Compensación del sector que se subrogará en el mismo sin necesidad de nuevo acuerdo.

SEXTA.- Es obligación de los propietarios del suelo ceder a más del porcentaje de cesión del 10% del aprovechamiento en suelo urbanizado fijado por la Ley, aquel capaz de ubicar los 386.606 metros cuadrados sin urbanizar de aprovechamiento urbanístico lucrativo contiguo al anterior y preferentemente situado al norte de la actuación, que en aplicación de la aprobación definitiva del PGOU de Parla le corresponde. Será también obligación de los propietarios la ejecución de las obras de la rotonda de acceso al Sistema General de equipamiento adscrito a este Area de reparto así como la aportación al gasto para la recuperación medioambiental del S.G. de espacios libres en la cuantía de hasta DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (250.000.000 ptas.), todo ello en aplicación de la correspondiente ficha del P.G.O.U.

SÉPTIMA.- La sociedad INVERSIONES LIGNUM, S.L. como titular de las opciones de compra de las fincas a que se refiere el expositivo VI, actuando por ahora en la condición antedicha de representación de los propietarios, se subroga en los derechos y obligaciones derivados de la tramitación del PAU y del Plan Parcial del sector 5 de suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, cuya aprobación inicial se publicó en el BOCAM de 10 de mayo de 2000, y se compromete a continuar impulsado su tramitación en aquel nombre y representación, cumpliendo los requerimientos realizados, hasta alcanzar su aprobación definitiva, subsanando las deficiencias que señale la Administración y a rectificar las determinaciones que lo precisen.

Asimismo, se compromete, a presentar los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, y a constituir, una vez ejercitadas en su caso las opciones de compra, la Junta de Compensación quién presentará correspondiente Proyecto de urbanización del sector para su tramitación y aprobación, antes del 30.06.2002. En ese momento, la Junta de Compensación del sector tendrá en cuenta aquellas ofertas de empresas, que para la ejecución de las obras de urbanización del sector, se comprometan a contratar preferentemente a desempleados del municipio de Parla.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Presidencia de 12 DIC 2005

SECRETARIO GENERAL



No obstante lo anterior, por razones de interés municipal, la Junta de Compensación, una vez constituida formalmente cederá con carácter anticipado a la aprobación del Proyecto de compensación, los suelos correspondientes al SS.GG. 1 "Equipamientos" adscrito, permitiendo desde ese momento al Ayuntamiento su ocupación y disposición para los fines previstos. De igual forma, si la aprobación del Proyecto de compensación se demorase más allá del 31.12.2001 la sociedad firmante se compromete, por razón de la representación que de los propietarios afectados ostenta por ahora, a mediar ante los mismos para que en su caso sean ellos los que autoricen dicha cesión anticipada, removiendo los obstáculos precisos para ese fin.

OCTAVA.- Los plazos para el desarrollo de la actuación serán los que se concreten en el Programa de Actuación Urbanística a aprobar provisionalmente por el Pleno de la Corporación, si bien con carácter indicativo se señala que antes del 12 de septiembre de 2001, los propietarios habrán de cumplimentar los requerimientos realizados en la tramitación inicial del PAU y del PP y habrán de solicitar ante el Ayuntamiento las aprobaciones provisional y definitivas respectivamente de ambos documentos, aprobaciones que serán practicadas por el Ayuntamiento si todos los condicionantes y requerimientos hubieran sido cumplidos antes del 1.12.2001, siempre condicionado a la aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid del PAU.

NOVENA.- El Ayuntamiento tramitará con la mayor celeridad posible la aprobación del PAU y del Plan Parcial así como cuantos otros instrumentos de planeamiento y gestión se presenten para la ejecución de aquellos.

DÉCIMA.- El presente convenio urbanístico queda condicionado en todo caso a la aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid del PAU que lo ordene, exonerándose el Ayuntamiento de cualquier responsabilidad si tal aprobación no se produjera.

UNDÉCIMA.- El presente convenio se someterá a trámite de información pública y aprobación posterior del Pleno del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

Y en prueba de aceptación y conformidad con cuanto antecede partes interesadas suscriben el presente Convenio por triplicado en el y fecha arriba indicados.



D. Tomás Gómez Franco



[Handwritten signature of D. Santiago García Gómez]

D. Santiago García Gómez

[Handwritten signature of D. Manuel Ayllón Campillo]

D. Manuel Ayllón Campillo.

[Handwritten signature of D. Manuel Ayllón Campillo]

[Handwritten signature]



Cor
anti
corr
ese
prev
se d
por
ahor
auto
ese f
OCT
conc
prov
indic
prop
trami
Ayur
de a
cur
cum
defi
NOV
aprot
de pla

DÉC
caso
lo orc
tal ap

UNDI
públic
dispue
Comu

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

ANEXO AL CONVENIO QUE CONTIENE

- Ficha del P.G.O.U de Parla correspondiente al Ambito 5.
- Plano del ámbito 1 y 3. Sistema General de equipamiento y de Espacios Libres.
- Plano del ámbito 5. Suelo urbanizable no programado. Terciario/Industrial.



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

EL SECRETARIO GENERAL

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Nombre:	TERCIARIO / INDUSTRIAL	Código:
Ambito: Entre los límites sur, oeste y norte del término municipal y la autovía N - 401		PAU - 5

DETERMINACIONES DE ORDENACION

SUPERFICIES TOTALES		SUPERFICIES DEL SECTOR	
Sector:	4.442.000 m ²	Terciario:	como mínimo 30%
S. Generales:	1.277.405 m ²	Residencial: con los límites de intensidad y tipología que	fije el PAU
Total área de reparto:	5.719.405 m ²		

SUELOS DE CESION GRATUITA

SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS INTERIORES
Espacios libres:	Según el Reglamento de Planeamiento
Equipamientos:	
Total SS. GG.:	

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	EDIFICABILIDAD
Característico: Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial y Servicios del automóvil.	Edificabilidad bruta para el Area de Reparto: 0,45 m ² /m ²
Compatibles: Equipamiento, Dotacional y Residencial.	APROVECHAMIENTO: 2.573.732 m ² construidos
Prohibidos: Los demás.	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: a definir en el PAU

CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL AMBITO:

CARGAS:

De suelo:

- 1º.- El suelo (1.210.000 m²) del ámbito del Sistema General SG 3 "Espacios libres", que engloba y amplía el suelo protegido del Cerro de la Cantueña. Se sitúa al norte del municipio y de la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones SO.6.
- 2º.- El suelo (67.405 m²) del ámbito del Sistema General SG 1 "Equipamientos", al norte del casco urbano y al sur del ramal del ferrocarril de penetración a Parla.

De urbanización:

- 3º.- La ejecución de la rotonda de acceso al SG 1.
- 4º.- La recuperación ambiental del SG 3 por la cantidad de 250 millones de pesetas.

De aprovechamiento:

- 5º.- El fijado por la Ley 20/97 y por mutuo acuerdo, según convenio con los propietarios, el suelo necesario para materializar 386.606 m² construidos de uso y tipología característicos.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 20

PLANO DE RELACION CON EL MODELO ADOPTADO: (VER ANEXO) ESCALA:



SNU EPA

SNU EPA

RESERVA SE.46

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
TERCARIO/INDUSTRIAL.
AREA REPARTICION TERCARIO

SNU EPVP

SNU EPVP

SNU EPVP

RESERVA DE SUELO

SNU EPA

SNU C

10. La repalle

SISTEMA GENERAL DE
AREA REPARTO SUI

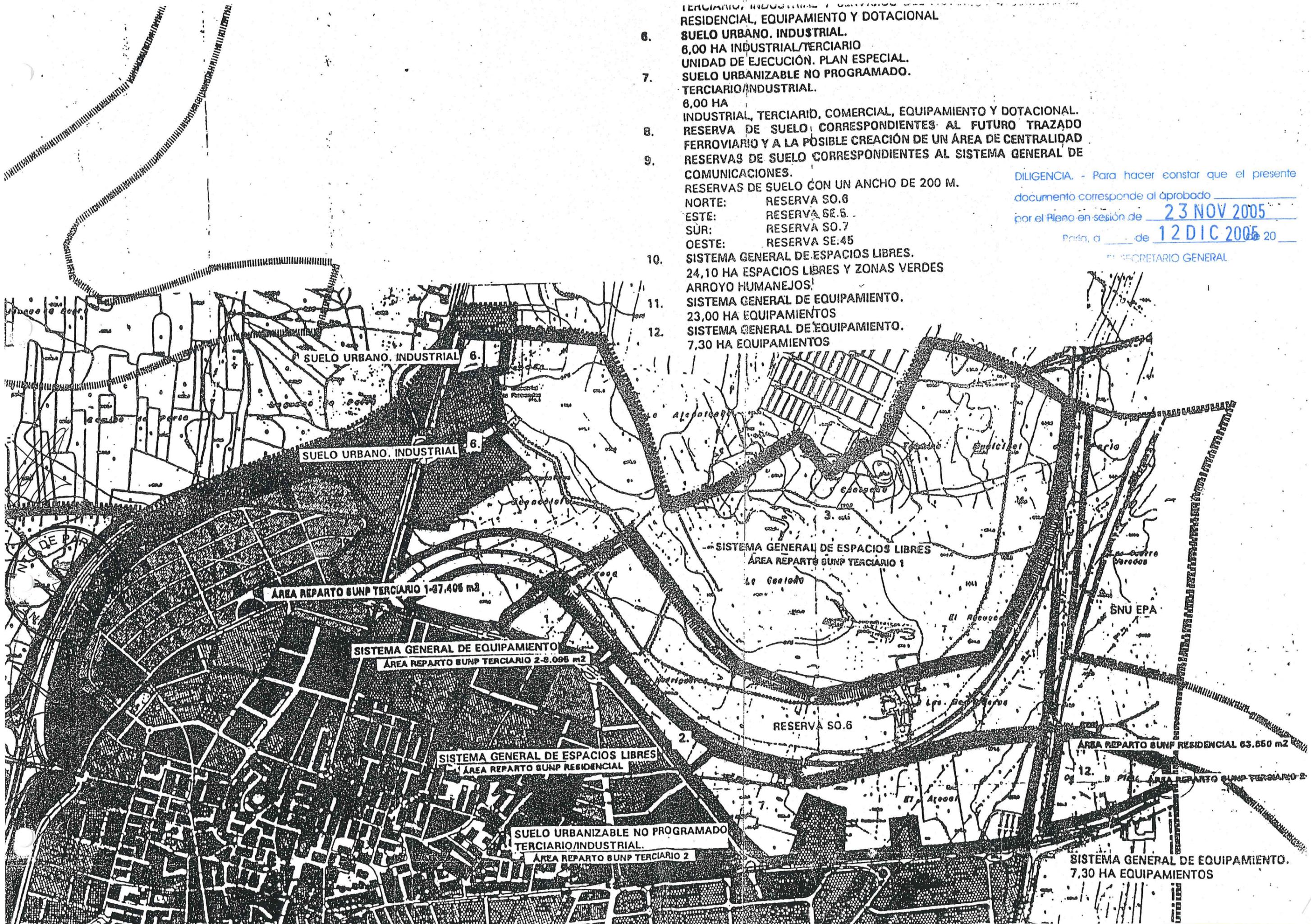
11.

Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado
23 NOV 2005
en sesión de
12 DIC 2006
SECRETARIO GENERAL

6. TERCIARIO, INDUSTRIAL Y SERVICIOS DEL TERCER SECTOR.
RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL
SUELO URBANO. INDUSTRIAL.
6,00 HA INDUSTRIAL/TERCIARIO
UNIDAD DE EJECUCIÓN. PLAN ESPECIAL.
7. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.
TERCIARIO/INDUSTRIAL.
6,00 HA
8. INDUSTRIAL, TERCIARIO, COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL.
RESERVA DE SUELO CORRESPONDIENTES AL FUTURO TRAZADO
FERROVIARIO Y A LA POSIBLE CREACIÓN DE UN ÁREA DE CENTRALIDAD
9. RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES AL SISTEMA GENERAL DE
COMUNICACIONES.
RESERVAS DE SUELO CON UN ANCHO DE 200 M.
NORTE: RESERVA SO.6
ESTE: RESERVA SE.6
SÚR: RESERVA SO.7
OESTE: RESERVA SE.45
10. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
24,10 HA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
ARROYO HUMANEJOS
11. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.
23,00 HA EQUIPAMIENTOS
12. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.
7,30 HA EQUIPAMIENTOS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Para, a _____ de 12 DIC 2005 20

SECRETARIO GENERAL



4. SOLICITUDES DE VIABILIDADES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL


PROMOTOR SOLICITANTE

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 5
"TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (M)
 Plaza de San Juan 4, 2º B. 28980 Parla (M)
 Tel. 91 698 14 06
 91 594 35 98

CANAL DE ISABEL II
Jefe del Departamento de
PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS
C/ Santa Engracia, 125
28003 Madrid

VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PAU DE LA ACTUACIÓN
URBANÍSTICA PAU5 INDUSTRIAL-TERCIARIO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE PARLA (Madrid)

D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ DEL POZO, en representación de la JUNTA DE COMPENSACION del sector, nueva promotora del Sector PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" del término municipal de Parla, cuyo Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente PLAN PARCIAL, fueron aprobados inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla el día 28 de Abril de 2000.

SOLICITA

DE FORMA RENOVADA **Informe de Viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general para dicha actuación urbanística.

En Madrid, a 8 de Abril de 2005

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL



Fdo. Miguel Ángel López del Pozo

Presidente Junta de Compensación PAU5 de Parla

Se adjuntan por duplicado: Ficha de Características de Usos y Edificabilidades, Plano de Situación y emplazamiento de la actuación (INF1), Plano General de Ordenación MODIFICADO a escala 1/5.000 (ORD-3) del PAU-5 para su Aprobación Provisional.

PROMOTOR SOLICITANTE

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 5
"TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (M)
Plaza de San Juan 4, 2º B. 28980 Parla (M)
Tel. 91 698 14 06
91 594 35 98

GAS NATURAL SDG, S.A.
Municipios SUR
PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS
C/ Rey Pastor 32
28914 Leganés. Madrid

VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PAU DE LA ACTUACIÓN
URBANÍSTICA PAU5 INDUSTRIAL-TERCIARIO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE PARLA (Madrid)

D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ DEL POZO, en representación de la JUNTA DE COMPENSACION del sector, nueva promotora del Sector PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" del término municipal de Parla, cuyo Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente PLAN PARCIAL, fueron aprobados inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla el día 28 de Abril de 2000.

SOLICITA

DE FORMA RENOVADA Informe de Viabilidad de suministro de GAS NATURAL y puntos de conexión exterior a la red general para dicha actuación urbanística.

En Madrid, a 8 de Abril de 2005




Fdo. Miguel Ángel López del Pozo

Presidente Junta de Compensación PAU5 de Parla

Se adjuntan por duplicado: Ficha de Características de Usos y Edificabilidades, Plano de Situación y emplazamiento de la actuación (INF1), Plano General de Ordenación MODIFICADO a escala 1/5.000 (ORD-3) del PAU-5 para su Aprobación Provisional.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Fecha a _____ de 12 DIC 2005 de 20

SECRETARIO GENERAL

PROMOTOR SOLICITANTE

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 5
"TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (M)
Plaza de San Juan 4, 2º B. 28980 Parla (M)
Tel. 91 698 14 06
91 594 35 98

TELEFONICA, S.A.
DIRECCION DE OPERACIONES
C/ BATALLA DEL SALGADO 5
28045 . Madrid

**VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PAU DE LA ACTUACIÓN
URBANÍSTICA PAU5 INDUSTRIAL-TERCIARIO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE PARLA (Madrid)**

D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ DEL POZO, en representación de la JUNTA DE COMPENSACION del sector, nueva promotora del Sector PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" del término municipal de Parla, cuyo Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente PLAN PARCIAL, fueron aprobados inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla el día 28 de Abril de 2000.

SOLICITA

DE FORMA RENOVADA **Informe de Viabilidad de suministro de Red de Telecomunicaciones y puntos de conexión exterior** a la red general para dicha actuación urbanística.

En Madrid, a 8 de Abril de 2005



Miguel Ángel López del Pozo
Fdo. Miguel Ángel López del Pozo

Presidente Junta de Compensación PAU5 de Parla

Se adjuntan por duplicado: Ficha de Características de Usos y Edificabilidades, Plano de Situación y emplazamiento de la actuación (INF1), Plano General de Ordenación MODIFICADO a escala 1/5.000 (ORD-3) del PAU-5 para su Aprobación Provisional.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 20

SECRETARIO GENERAL

19 MAY 2005

ENTRADA
ESTAFETA MELANCOLICOS
MADRID

PROMOTOR SOLICITANTE
JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 5
"TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (M)
Plaza de San Juan 4, 2º B. 28980 Parla (M)
Tel. 91 698 14 06
91 594 35 98

IBERDROLA, S.A., S.A.
PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS
C/ Ruy González de Clavijo, 3
28005 Madrid

**VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PAU DE LA ACTUACIÓN
URBANÍSTICA PAU5 INDUSTRIAL-TERCIARIO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE PARLA (Madrid)**

D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ DEL POZO, en representación de la JUNTA DE COMPENSACION del sector, nueva promotora del Sector PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" del término municipal de Parla, cuyo Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente PLAN PARCIAL, fueron aprobados inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla el día 28 de Abril de 2000.

SOLICITA

DE FORMA RENOVADA Informe de Viabilidad de suministro de Energía Eléctrica, Media y Baja Tensión, Centros de Transformación y puntos de conexión exterior a la red general para dicha actuación urbanística como renovación del expediente iniciado en septiembre de 2001 referencia 9008627443.

En Madrid, a 8 de Abril de 2005



Fdo. Miguel Ángel López del Pozo

Presidente Junta de Compensación PAU5 de Parla

Se adjuntan por duplicado: Ficha de Características de Usos y Edificabilidades, Plano de Situación y emplazamiento de la actuación (INF1), Plano General de Ordenación MODIFICADO a escala 1/5.000 (ORD-3) del PAU-5 para su Aprobación Provisional.

DELEGACION. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a _____ de **12 DIC 2005**

EL SECRETARIO GENERAL

*pendiente
para documentar
19-5-05*

19 MAY 2005

ENTRADA
ESTAFETA MELANCOLICOS
MADRIDPROMOTOR SOLICITANTE

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 5
"TERCIARIO-INDUSTRIAL" DE PARLA (M)
Plaza de San Juan 4, 2º B. 28980 Parla (M)
Tel. 91 698 14 06
91 594 35 98

IBERDROLA, S.A., S.A.
PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS
C/ Ruy González de Clavijo, 3
28005 Madrid

**VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL PAU DE LA ACTUACIÓN
URBANÍSTICA PAU5 INDUSTRIAL-TERCIARIO DEL TERMINO MUNICIPAL
DE PARLA (Madrid)**

D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ DEL POZO, en representación de la JUNTA DE COMPENSACION del sector, nueva promotora del Sector PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" del término municipal de Parla, cuyo Programa de Actuación Urbanística (PAU) y su correspondiente PLAN PARCIAL, fueron aprobados inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Parla el día 28 de Abril de 2000.

SOLICITA

DE FORMA RENOVADA Informe de Viabilidad de suministro de Energía Eléctrica, Media y Baja Tensión, Centros de Transformación y puntos de conexión exterior a la red general para dicha actuación urbanística como renovación del expediente iniciado en septiembre de 2001 referencia 9008627443.

En Madrid, a 8 de Abril de 2005



Fdo. Miguel Ángel López del Pozo

Presidente Junta de Compensación PAU5 de Parla

Se adjuntan por duplicado: Ficha de Características de Usos y Edificabilidades, Plano de Situación y emplazamiento de la actuación (INF1), Plano General de Ordenación MODIFICADO a escala 1/5.000 (ORD-3) del PAU-5 para su Aprobación Provisional.

DELEGANCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

*pendiente
parte documental
19-5-05*

5. VIABILIDADES COMPAÑÍAS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL



Canal de Isabel II

Dirección de Desarrollo Comercial y Municipal



16/18/05

D. Miguel Ángel López del Pozo
Junta de Compensación Sector 5
"Terciario-Industrial" de Parla
Plaza de San Juan 4, 2º B
28980 Parla (Madrid)

Madrid, 22 de julio de 2005

Asunto: Viabilidad de suministro para el PAU 5 "Industrial-Terciario" del término municipal de Parla

En relación con su escrito, ref. CYII: 200500012903, por el que solicita Viabilidad de Suministro de agua potable y puntos de conexión exterior para el PAU-5 "Industrial-Terciario", le comunicamos que:

Antecedentes:

Convenio de Gestión Integral de la Distribución entre el Excmo. Ayuntamiento de Parla y el Canal de Isabel II, con fecha de 27 de enero de 1997.

Viabilidad de suministro y puntos de conexión:

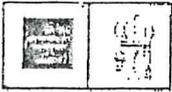
El caudal punta de conexión demandado por el PAU 5, calculado según la Normativa del Canal de Isabel II, es de 520,8 l/s.

Se proponen los siguientes puntos de conexión a la red:

Conexión principal en la tubería de aducción de Ø 1200 mm que discurre al norte del núcleo urbano de Fuenlabrada, en un punto próximo a la intersección de la prolongación de la calle Colombia con la traza de dicha tubería. De este punto de conexión partirá una tubería de diámetro mínimo Ø 800 mm que llegará hasta el límite norte del PAU-5, prolongándose dentro del mismo, y que tras discurrir por la calle Leganés y la Avda. de las Lagunas se une a la tubería existente de diámetro 800 mm, cuya traza discurre por la calle Cuenca, en un punto situado en la confluencia de las calles de Picasso y esta misma. De esta conducción partirán las tuberías siguientes:

- Tubería de diámetro mínimo Ø 600 mm de FD que parte, por la mitad norte del sector, de la tubería Ø 800 mm descrita anteriormente y que discurrirá por el viario interior del ámbito hasta la mitad sur, a la altura de la Avda. del Leguario. De esta tubería partirán los dos ramales siguientes:

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 20
EL SECRETARIO GENERAL



- Ramal de diámetro mínimo \varnothing 500 mm de FD, a la altura de la calle Leguario, que se conectará a la tubería existente de diámetro 500 mm

La red de distribución de agua potable que pasará por las tuberías \varnothing 500 y 600 mm descritas anteriormente.

Se adjunta un plano en el que se ubica el ámbito de la actuación y donde se representan los puntos de conexión y la propuesta de trazado de las tuberías.

En caso de que alguna tubería existente dentro del ámbito se vea afectada por las obras de urbanización, esta deberá ser retranqueada a zonas de dominio público por el promotor y a su costa. Para ello, deberán ponerse en contacto con el Departamento de Redes Oeste de esta empresa a los efectos de permisos y autorizaciones pertinentes.

El proyecto de la red de distribución de agua potable que se incluya en el Proyecto de Urbanización del PAU 5 "Industrial-Terciario" del término municipal de Madrid deberá cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta empresa para su aprobación.

Respecto a los costes de las infraestructuras y su repercusión:

Se informa en cuanto al deber del promotor del PAU 5 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, deberá firmarse entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Parla una Adenda para la cofinanciación de nuevas infraestructuras hidráulicas necesarias.

El Canal condicionará la Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución de este ámbito al abono previo por parte de los Promotores ante el Canal, en la forma que esta Empresa Pública determine, de la cantidad repercutida fijada en la Adenda una vez firmada.

Así mismo, el Canal condicionará la recepción de la red de distribución de éste Sector y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo.

2 de 3

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

Por otro lado, debido a la existencia dentro del ámbito de pozos y captaciones subterráneas, propiedad del Canal de Isabel II, deberán ponerse en contacto con la División de Gestión Patrimonial, y en caso de que dichos servicios se vean afectados se deberá informar a la División de Explotación de Aguas Subterráneas.

Le saluda atentamente,


Luis Cuesta Martín

JEFE DE LA DIVISION GENERAL DE PLANEAMIENTO GENERAL.

1 de 1

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Fecha, a _____ de 12 DIC 2005

SECRETARIO GENERAL



MIGUEL ANGEL LOPEZ DEL POZO
JUNTA DE COMPENSACION PAU5 DE PARLA
Pza. San Juan 2, 2º B
28980 PARLA

Madrid, 30 de septiembre de 2005

ASUNTO: VIABILIDAD, CONEXIONES EXTERIORES Y DISEÑO DE RED PARA EL PAU 5 DE PARLA – MADRID.

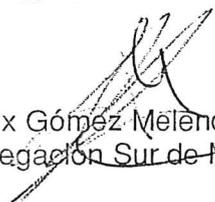
Estimado señor:

En relación con el asunto de referencia, y una vez analizada la información que nos han enviado, y en cumplimiento del Artículo 48.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, les informamos de que la alimentación de gas natural al **PAU 5 de Parla (Madrid)**, es viable desde las redes de AP/MPB de nuestra propiedad existente en la zona.

Debemos significarles que esta garantía de viabilidad desde nuestras redes de AP/MPB, se realiza en el contexto de que el suministro y distribución de gas natural al **PAU 5 de Parla (Madrid)**, los ejecute Gas Natural SDG, S.A. con arreglo al Artículo 12 "Conexión del Distribuidor con las Redes de Transporte y Distribución" del Real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre.

Lo que les comunicamos a los efectos oportunos.

Atentamente les saluda.


Félix Gómez Meléndez
Delegación Sur de Madrid.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE SUMINISTRO ZONAS DE EXPANSIÓN
FT-200.1D-D Rev. 0/2004.11

A: D. Rafael Solé García (GND Delegación Madrid Sur)
 De: Planificación Red
 Fecha: 23 de Septiembre de 2005
 Asunto: Estudio para el suministro en MPB al "PAU 5" Revisión 1 del T.M. de Parla (Madrid)

1. Datos base:

Fecha solicitud: 25/05/05
 Municipio/Provincia/Comunidad/Zona: Parla/Madrid/Madrid/Centro
 Estudio base de referencia: Planificación y Análisis de la red de MPB del T.M. de Parla (Madrid)
 Fecha estudio base: 23/05/05
 ERM Primaria: Nueva ERM a instalar
 Rango de presión: MPB
 Presión de garantía: 0,4 bar

2. Consumo horario previsto:

	nº viviendas	m ² edificables	caldera te/h	% calefacción	Factor simult.	Consumo m ³ (n)/h	Consumo kWh/h
Terciario (*)	-	1.027.822	-	-	-	6.167	71.722
Industrial (*)	-	1.541.733	-	-	-	9.250	107.578
Total	0	2.569.555	-	-	-	15.417	179.300

PCS medio de referencia para cálculo en kWh: 10.000 Kcal/m³(n).

(*) Consumo estimado según superficies de las parcelas destinadas a uso terciario e industrial.

DIRIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____
 El SECRETARIO GENERAL

Operación y Urgencias

3. Solución Técnica:

De acuerdo con los datos e información facilitada, resulta viable el suministro de referencia con los condicionantes técnicos que seguidamente se exponen:

a) Mejoras necesarias en la infraestructura MPB actual:

INFRAESTRUCTURA MPB						
DETALLE	A CANALIZAR		A SUSTITUIR		ERM A AMPLIAR	ERM A INSTALAR
	LONG. APROX. mts.	DIÁMETRO	LONG. APROX. mts.	DIÁMETRO		
4 (*)	-	-	-	-		1
TOTAL	0		0			1

(*) Nueva ERM a instalar APA/MPB $Q_n = 15.000 \text{ m}^3(\text{n})/\text{h}$, considerada en el estudio "Planificación y Análisis de la red de MPB del T.M. de Parla (Madrid)", de fecha 23/05/05.

(*) TIPO ERM	Q.Nominal	Antena Suministro		
		Rango Presión	Long (m)	DN
APA / MPB	15.000	APA	3.300	AO 8"

Para alimentar a esta nueva ERM es preciso canalizar 3.300 m desde la red APA existente con tubería de acero 8" de diámetro, con el trazado considerado en el estudio "Planificación y Análisis de la red de MPB del T.M. de Parla (Madrid)", de fecha 23/05/05.

b) La solución técnica con el diseño de la red de suministro se define en plano adjunto.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

El SECRETARIO GENERAL

Operación y Urgencias

4. Instalación de válvulas de línea:

En redes de MPB las válvulas de línea se instalarán en los siguientes puntos:

- a) En la red de distribución principal y secundaria, considerando los siguientes valores medios de válvulas por cliente:

- En red principal (DN 110 PE o superior): un mínimo de 1 válvula cada 400 clientes potenciales.
- En red secundaria (DN 90 PE o inferior): un mínimo de 1 válvula cada 150 clientes potenciales.

Para las agrupaciones de clientes a aislar se considerarán los clientes potenciales previstos captar en el año 20.

En los casos de red principal mallada se considerará la instalación de válvulas de línea en ambos sentidos de paso de gas.

En el conjunto de red principal y secundaria el valor medio global debe situarse en 1 válvula cada 100 clientes, siendo necesario adaptar la ubicación de las válvulas a la propia configuración de la red.

- b) En todas las derivaciones que se realicen sobre red principal de distribución, conectadas sobre DN 110 PE o superior, independientemente del DN de la derivación.

Se incluye en dicho criterio la red secundaria que se conecte sobre red principal.

5. Estadística de la red a canalizar:

Red MPB

Mat/DN	Metros
PE-250	1.505
PE-200	633
PE-160	4.180
PE-110	8.541
PE-90	20.611
TOTAL	35.470

Red APA

Mat/DN	Metros
AO 8"	3.300
TOTAL	3.300 (*)

(*) Canalización incluida en el estudio "Planificación y Análisis de la red de MPB del T.M. de Parla (Madrid)", de fecha 23/05/05.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL

Operación y Urgencias

Planificación Red

6. E-mails:

- Solicitud.pdf
Ver Anexo-I
- Ficheros incluidos en Solicitud.pdf
 - FT Solicitud.pdf
 - Planos Solicitud.pdf
 - Datos Solicitud.pdf

Ver Anexo I

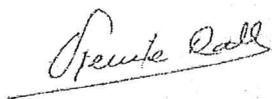
7. Planos:

- Plano de Situación
- Solución Técnica

Realizado:



Carolina Moncada Díaz
REINS, S.L.



Vicente Calle Ayuso
Planificación Red

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Planificación Red

Relación de destinatarios del informe:

Gómez Meléndez, Félix
Hernández Hurtado, Jesús
Bayón Caja, Julio
Arizaga Gómez, Pedro
Gutiérrez Prieto, Fernando
Rodríguez Andrés, Manuel
Marot Martín, Josep Antoni
Hernández Fernández, Carlos

GND Delegación Madrid Sur
NC Delegación Madrid Sur
SS.TT. y Conexiones AP Zona Centro
SS.TT. Madrid Sur
Control Operaciones Madrid
Control Operaciones Madrid
Planificación Red
Planificación Red

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Para, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____

El SECRETARIO GENERAL

Planificación Red

Relación de destinatarios del informe:

Gómez Meléndez, Félix
Hernández Hurtado, Jesús
Bayón Caja, Julio
Arizaga Gómez, Pedro
Gutiérrez Prieto, Fernando
Rodríguez Andrés, Manuel
Marot Martín, Josep Antoni
Hernández Fernández, Carlos

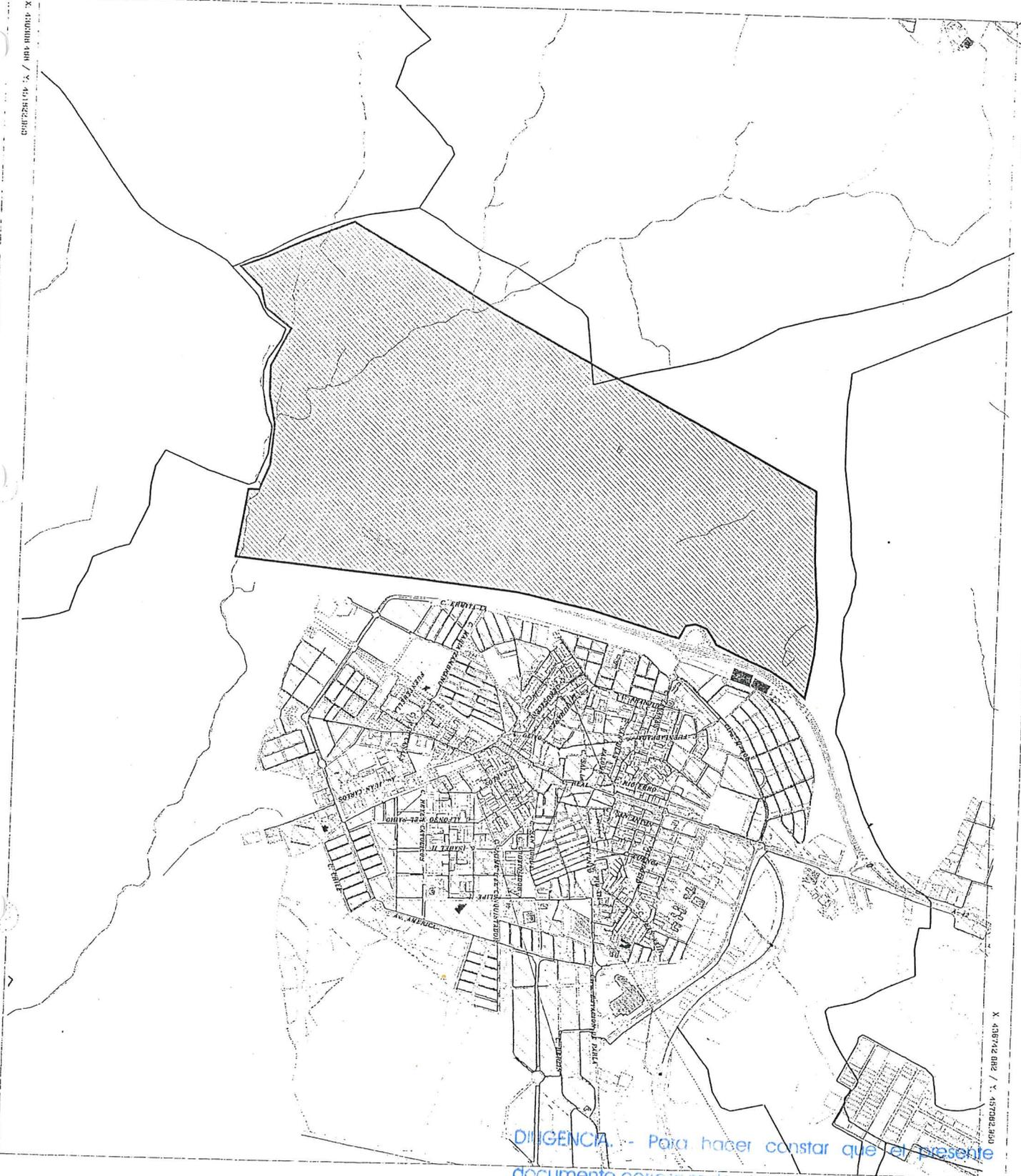
GND Delegación Madrid Sur
NC Delegación Madrid Sur
SS.TT. y Conexiones AP Zona Centro
SS.TT. Madrid Sur
Control Operaciones Madrid
Control Operaciones Madrid
Planificación Red
Planificación Red

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Por lo, a 12 DIC 2005 20

El SECRETARIO GENERAL

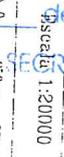


DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005** de **12 DIC 2005**



Fecha 30/06/05
Escala 1:20000



SECRETARIO GENERAL

Basin Natural, sdg

LEYENDA

SUBIRAMOS DE RHD (Presion)

—————	Baja
—————	Media A
—————	Media B
—————	Alta A
—————	Alta B
—————	Desconocida

ELEMENTOS DE RHD

⊠	Grupo Regulacion
⊠	Valvulas

MATERIAL

AO	Carriqueria
AO	Acero
BO	Bonina
ED	Fundicion Ductil
FG	Fundicion Gris
FP	Fibrocemento
FP	Fundicion Precis
FA	Fibra de Vidrio
PA	Plancha Asfaltada
PI	Plomo
PL	Poliuretano
PT	Plancha Facilitada Tomas
PV	Cierre de Polivinilo
ZD	Desconocido
ZI	No Definido

T.M. DE HUMANES DE MADRID



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 2005
 EL SECRETARIO GENERAL

LEYENDA

- RED MPB EXISTENTE
 - - - FUTURA RED DE APA-16
 - · - · RED A CANALIZAR S/ESTUDIO BASE DE REFERENCIA
- RED A CANALIZAR**
- PE 250
 - PE 200
 - PE 160
 - PE 110
 - PE 90
- ◻ ERM A INSTALAR
 - ⊕ VÁLVULA A INSTALAR

Red:	PARLA
Rango de presión:	MPB
Fórmula de cálculo:	RENOUARD COMPLETA

 **Gas Natural** Planificación Red

**ESTUDIO PARA EL SUMINISTRO EN MPB
 AL "PAU 5"
 REVISIÓN 1
 DEL T.M. DE PARLA (MADRID)
 SOLUCIÓN TÉCNICA**



IBERDROLA

Madrid, 29 de junio de 2.005

PROMOCIONES VALDEPELAYOS

Att. D. Javier Izquierdo
Plaza de San Juan, 4 2º B
28980 - Parla (Madrid)

Referencia: 9008627443

Asunto: Solicitud de Energía Eléctrica para el PAU 5 en Parla (Madrid)

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su consulta sobre la posibilidad de realizar el suministro de energía eléctrica para el PAU número 5 en el término municipal de Parla (Madrid), tenemos el gusto de manifestarles que esta Sociedad se encuentra en disposición de realizar el citado suministro mediante el establecimiento de las correspondientes instalaciones, conforme a lo dispuesto en le R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre.

Para el mencionado suministro será necesario realizar una estación transformadora de 220/20 kV, y su correspondiente alimentación mediante un DC de 220 kV desde la ST El Charquillo 400/220 kV que Red Eléctrica Española construirá en el municipio de Parla (fecha prevista de puesta en servicio 2007). Para la implantación de la nueva subestación Parla Oeste será necesaria la cesión de una parcela de 3.000 m² a definir entre Iberdrola y la propiedad. Adjuntamos Anexo con las especificaciones de terrenos donde se implantará la subestación

Quedando a su entera disposición, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

PARKING EMPRESARIAL DE PARLA
JUNTA DE COMPENSACIÓN PAU 5
ENTRADA
4171305

Fdo. Pedro Ibáñez Armenta
Gestión de Suministros
Zona Madrid Sur Oeste

Ruy González Clavijo, 1 • 28005 - MADRID
TEL.: 915 776 565
FAX.: 917 844 711

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 a _____ de 12 DIC 2005 20
SECRETARIO GENERAL



IBERDROLA

ESPECIFICACIONES DE TERRENOS PARA SUBESTACIONES

1.- OBJETO

El objeto del presente documento es resaltar las características más importantes que debe cumplir el terreno de una futura subestación. Aplica a instalaciones de tipo intemperie, compactas o mixtas.

Quedan excluidas de este documento las subestaciones subterráneas.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Las características fundamentales de un terreno se dividen en los siguientes grupos:

- Urbanístico
- Acceso
- Propios del terreno

2.1.- Condicionantes Urbanísticos

Los terrenos para futuras subestaciones deberán tener la calificación de Dotacional de Infraestructura Eléctrica.

2.2.- Acceso

Preferentemente, los emplazamientos se situarán en las proximidades de caminos o carreteras públicas, teniendo en cuenta que para el transporte de los transformadores de potencia será necesario disponer de un acceso 5 m. de anchura mínima.

2.3.- Propios del Terreno

Es preciso hacer referencia a los factores propios ya que tienen una gran incidencia en el diseño de la obra civil y en la disposición física final de la instalación.

- **Desnivel/pendiente:** Los terrenos han de ser horizontales en la medida de lo posible, ya que las fuertes pendientes obligan a realizar muros de contención o construcciones en varios niveles que no hacen sino aumentar la ocupación de la subestación y su coste.
- **Forma:** El terreno ha de ser sensiblemente cuadrado y de unos 4.000 m² para subestaciones MAT/MAT/MT, 3.000 m² para subestaciones MAT/MT o de 2.000 m² para subestaciones AT/MT, condicionados siempre a los retranqueos exigidos por las carreteras, edificios, etc. colindantes.
- **Dureza:** Respecto al tipo de terreno conviene que se encuentren consolidados y sean lo suficientemente consistentes como para permitir el asiento del edificio, teniendo en cuenta que la cimentación habitual es de poca profundidad, por lo que no son adecuadas ubicaciones sobre escombreras, antiguos vertederos, rellenos sin consolidar, suelos orgánicos, etc. Tampoco resultan convenientes los terrenos excesivamente duros compuestos por rocas ya que hacen muy costosas los trabajos de excavación para explanaciones o apertura de zanjas.

DE EMPRESARIAL DE PAULA
DE COMPENSACIÓN PAU 5
TRADA
1-2005

Agua: El nivel freático del terreno deberá estar a una profundidad de 3 metros por debajo de la cota cero de la subestación. Además, en el terreno deberán existir desagües aptos para la evacuación de las aguas pluviales y residuales de la futura subestación, así como modo de abastecimiento de agua para los aseos y demás utilidades necesarias.

6. ADENDA CUMPLIMIENTO D170/98 DE LA COMUNIDAD DE MADRID SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

La addenda es documento anexo presentado en la Confederación Hidrográfica del Tago y en la Consejería de Medio Ambiente en la Dirección General de Calidad Ambiental redactado en paralelo por el Ingeniero de Montes Miguel Ángel González García.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

7. MEMORIA RESUMEN DEL ESTUDIO DE IMPACTO. DATOS DE LAS CONSULTAS MEDIOAMBIENTALES

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____ SECRETARIO GENERAL



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE CALIDAD
 Referencia: 10/121397.6/02
 Fecha: 26.05.02 19:17
 Destino: Inversiones Lignum

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD
 Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

SEA Ref..184/01..

Con fecha 13/12/2001 tuvo entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Memoria-resumen relativa al proyecto de Programa de actuación urbanística PAU-5 "Terciario Industrial", promovido por el Inversiones Lignum, S.L., en el término municipal de Parla, por la que se dio inicio al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1.131/88, de 30 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y constituir uno de los supuestos contemplados en la Ley 10/1.991, de 4 de abril, de Protección del Medio Ambiente.

El día 2 de julio de 2002 ha entrado en vigor la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (que deroga la mencionada Ley 10/1991), la cual en su Disposición Transitoria Primera, contempla en su apartado 2. que los expedientes que a la entrada en vigor de dicha Ley se encuentran en tramitación y no les sea de aplicación procedimiento ambiental alguno de los establecidos en la misma, serán archivados.

En consecuencia, en aplicación de dicha Ley, el expediente de referencia, se halla afectado por dicha Disposición por lo que con el presente escrito se le comunica que se procede al archivo del expediente por usted iniciado.

No obstante se comunica que en el documento urbanístico del Plan Parcial que se presente a esta Consejería para informe, al tratarse de una figura de planeamiento a la que le resulta de aplicación el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid; así como el Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se deberá incluir la información necesaria para poder realizar los informes correspondientes a los citados Decretos.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 12 de agosto de 2.002
 EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD
 Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Ignacio López-Gallacho Perona

Inversiones Lignum, S.L.
 CL Alfonso XII, 4
 28014 MADRID

N. TERESA de P.D.S.
 915804614

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA CAM
DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL
C/ Princesa, 3
28014 MADRID



Madrid, 3 de julio de 2002

Muy señor mío:

En continuación del procedimiento sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto "Programa de Actuación Urbanística PAU-5 de Parla (Madrid), el cual fue iniciado en fecha de 11 de diciembre de 2001 con la presentación de la Memoria- Resumen del mismo (Expediente 164/01) y una vez analizadas y valoradas para su inclusión en el consiguiente Estudio de Impacto Ambiental las Consultas previas Institucionales realizadas, adjunto le entrego dicho Estudio para que, dando continuación al Procedimiento Administrativo fuera sometido a la perceptiva Información Pública.

Sin otro particular, se despide atentamente,

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

Edo. Reynaldo Benito Ruiz-Tapiador

Inversiones Lignum. CIF B-82875295

C/Alfonso XII, 4- 1º.

28014 Madrid

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado

por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20

EL SECRETARIO GENERAL

8. INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 celebrada a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____ SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

INFORME: DE LA SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO Y DE LA T.A.E. DE URBANISMO EN RELACION A LA TRAMITACIÓN DEL PAU-5 "TERCIARIO" DEL P.G.O.U. DE PARLA.

Por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se ha resuelto la devolución al Ayuntamiento del Expediente objeto de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística nº. 5. "Terciario-Industrial" de este término para que, al amparo del art. 132.2 del Reglamento de Planeamiento, se proceda a cumplimentar los extremos reseñados en el informe jurídico que sobre el mismo se ha emitido. La base de dicho informe que fundamenta la resolución, es la incorrecta tramitación del procedimiento que determina la invalidez de la aprobación inicial del documento que nos ocupa y que marcaría la aplicación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de acuerdo con sus Disposiciones tercera y cuarta 1.b) y ello por considerar que el documento que se aprobó inicialmente no fue debidamente expuesto al público y que se dan modificaciones sustanciales entre éste y el que el Ayuntamiento aprueba provisionalmente lo que lleva a concluir que era necesaria nueva aprobación inicial ya en vigor la nueva legalidad urbanística de la Comunidad de Madrid.

Pues bien, parece claro que en la documentación remitida a la Comunidad de Madrid no se ha acreditado el cumplimiento de la normativa de procedimiento de aplicación fundamentalmente porque no obra entre ésta, el documento de PAU aprobado inicialmente para la constatación del idéntico contenido sustancial con el documento del PAU aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y el correcto cumplimiento de la exposición al público de aquél.

En este sentido paso a analizar las modificaciones habidas entre los distintos documentos del PAU para su correcta evaluación.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 de 12 DIC 2005 de 20

Las dividimos en cuanto a su análisis y las redenomina para su rápida comprensión.

El SECRETARIO GENERAL

Formulación	Fecha	Redenominaciones	
Formulación 1	Mar. 2000	INICIAL	INICIAL
Formulación 2	Jul. 2000	EN CUMPLIMIENTO DE LO APROBADO EN INICIAL.	
Formulación 3	Sep. 2001	PROVISIONAL 1	PROVISIONAL
Formulación 3	Nov. 2001	PROVISIONAL 2	





Tanto la FORMULACION 2 DE LA INICIAL como la PROVISIONAL2 suponen correcciones por ajustes de sus documentos originales motivadas por requerimientos municipales.

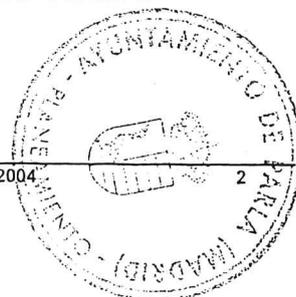
- La existencia de dos documentos con denominación de "Aprobación Inicial" se explica a la luz de la tramitación administrativa habida de los mismos. Así, el presentado en Marzo del 2000 es informado por el Arquitecto Municipal el 10 de Marzo, reseñando exhaustivamente los ajustes que debía sufrir.
 - El 17 de Abril de 2.000, la Comisión Informativa lo dictamina favorablemente señalando que "...durante el período de información al público deberán adaptarse los documentos a las prescripciones de los informes técnicos."
 - En aceptación de este condicionante, se presenta por la promoción escrito el 18 de abril de 2.000, en el que se asume el compromiso relacionándose los ajustes a efectuar.
 - La Comisión de Gobierno el 28 de Abril de 2.000, aprueba inicialmente el documento de PAU., señalando igualmente la obligación de adaptación a los informes técnicos y todo ello se expone al público (BOCM. 10-5-2000 y "La Gaceta de los Negocios" 10-5-2000) y se notifica individualmente.
 - En cumplimiento de lo aprobado, se presenta el documento que hemos denominado FORMULACION-2 DE INICIAL y que, efectivamente, no se somete a información pública porque viene, sin más, a materializar lo acordado en Comisión de Gobierno y que ha podido ser examinado durante el periodo de exposición pública.
- **A. Las Modificaciones en la corrección entre INICIAL y FORMULACION 2 DE INICIAL.**

En el informe del anterior Arquitecto Municipal fechado el 10 de Marzo de 2000 se produce una enumeración de cuestiones de todo tipo mezclando conclusiones de requerimiento con otras de evidente análisis de lo informado. Entre los grandes apartados o temas que requiere para su corrección sin entrar a pormenorizar otras cuestiones relacionadas con precisiones de errores, es necesario destacar los siguientes requerimientos:

1. Precisiones con relación a la Delimitación del ámbito.
2. Temas relacionados con las infraestructuras y de notificación a compañías suministradoras.
3. Precisión en la delimitación de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección de incidencia en el ámbito.
4. Temas relacionados con la Normativa y Otros.

*En este sentido el informe del Arquitecto Municipal de 12 de julio del 2000, reseña que el documento FORMULACION 2 de Inicial, se adecua a lo informado al INICIAL

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
documentos correspondientes al aprobado
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
Para, a 12 DIC 2005 de 20
EL SECRETARIO GENERAL





A.1. PRECISIONES CON RELACION A LA DELIMITACION

Estimamos que de entre los temas requeridos en la propia Aprobación Inicial y corregidos con posterioridad y 'sin fase de información pública' es el problema sobre el que se puede estimar mayor indefensión ya que trata de definir los derechos "delimitados" en el ámbito.

Así en INICIAL se produce una delimitación del ámbito de 5.719.405 m² para pasar en FÓRMULACION 2 DE INICIAL a una delimitación de 5.710.123,30 m² corrigiendo obviamente la anterior que se dimanaba de forma genérica y no exhaustiva de la documentación del Plan General.

Tal modificación que consistió en determinados ajustes por la definición geométrica consensuada con los SSTT municipales debido a problemas de interpretación de determinados límites dada la gran falta de literalidad de la documentación del PGOU, afectaba a un 0,16% de la superficie del ámbito, extremo que, al mismo tiempo no afectó a propiedades catastrales nuevas, información de estructura de propiedad que este Ayuntamiento ha utilizado para la afección previa de los derechos de propiedad en el ámbito hasta mejor definición por el desarrollo que contuviera la futura Compensación y Reparcelación del sector.

Ante ello resulta necesario concluir que nos encontramos con una modificación que se encuentra en el margen del "ajuste" más si cabe si se tiene presente el medio técnico con el que se produjo el Plan General, que ha sido origen, por otra parte, de multitud de conflictos de interpretación en la gestión del planeamiento de desarrollo municipal dada su deficiente edición gráfica.

No obstante, obra en el expediente administrativo al folio 14 al 19, escrito de la representación de los promotores en el que se recogen las contestaciones al requerimiento del Arquitecto Municipal y en el que ya consta el nuevo ámbito.

Dicho escrito como el resto del expediente administrativo, forma parte de la documentación expuesta al público.

A.2. TEMAS RELACIONADOS CON INFRAESTRUCTURAS Y COMPAÑÍAS

La necesidad de notificación a Compañías y de viabilidad por tanto de los distintos suministros la entendemos siempre como condición legal de asunción de cargas en todo desarrollo urbanizable en cumplimiento de un continuo de Doctrina jurídica claramente incardinada en el Reglamento de Planeamiento, por tanto estimamos que cualquier salvedad con relación a dichas consideraciones supone la propia previsión del desarrollo urbanizador.

De la misma forma las salvedades apuntadas sobre los colectores y determinadas previsiones no coincidentes con la información del Arquitecto Municipal en su momento, son consideraciones que deben ser recogidas en la documentación propia para verificar el cumplimiento ante la Consejería de Medio Ambiente del D170/1998 sobre Infraestructuras de Saneamiento. Tal documentación es conveniente aclarar que ha sido reportada a la Comunidad de Madrid en su Consejería de Medio Ambiente en





documento Anexo al propio PAU y en paralelo con toda la documentación de Evaluación de Impacto Ambiental que, a su vez, contiene la documentación destinada a evaluar el cumplimiento del D78/1999 sobre Contaminación Acústica.

A.3. PRECISIONES CON RELACION A SNUPEP

El Informe Municipal requiere mayor precisión en la delimitación de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección, uno debido a VP (Vías Pecuarias –Colada de Pajeros) y otro por CR (Cauces y Riberas –Arroyo Humanejos). Estimamos que vuelve a ser un requerimiento relacionado con el hecho del “ajuste” y más si cabe con la expresión de dicho suelo dentro de la documentación gráfica del propio PAU como un suelo que es externo al ámbito, hecho que no quedaba totalmente claro en INICIAL.

En cualquier caso, se aclaran por la promoción las delimitaciones de los mismos en escrito presentado el 18-abril-2000 que se somete a exposición pública.

A.4. TEMAS DE NORMATIVA Y OTROS.

Bajo este epígrafe hemos englobado distintos requerimientos que realiza el Informe Municipal sobre INICIAL con relación a elementos de definición de la Normativa, que se relacionan con definiciones de Normativa General, a su vez derivada del cumplimiento del PGOU.

También destaca el que se definan las bases de redacción de los futuros Planes Especiales sobre los Sistemas Generales, así como el correcto establecimiento de los plazos de cumplimiento de los hitos de gestión urbanística.

En definitiva, todos ellos términos en ningún caso esenciales acerca de la definición sustancial del propio PAU y que tienen que ver más con el perfeccionamiento del documento relacionado con su gestión posterior.

Es por ello que a pesar de que dichos requerimientos fueron contestados con posterioridad a la Aprobación Inicial del PAU, es innegable la naturaleza subsidiaria de las modificaciones, situadas en el ajuste de las definiciones, y que en nada colisiona con la definición estructurante de la naturaleza de los derechos definidos en el planeamiento de partida, y muy lejano de la posible crítica estimada por la Comunidad de Madrid acerca de un posible vicio de nulidad en la Aprobación Inicial por la ausencia de exposición al público de unas modificaciones que como queda demostrado no conforman un cuerpo revisor sustancial y cuya relación y necesidad de proceder a ellas, formó parte del expediente expuesto al público de aprobación inicial del PAU.

Por el Pleno en sesión de **23 NOV 2005**

Parla, a **12 DIC 2005** de 20

En este sentido, es clara la jurisprudencia al respecto que exige la nueva exposición al público para las alteraciones del modelo de planeamiento que desnaturalicen el plan al afectar a criterios básicos del mismo y que afecten a aspectos discrecionales y no reglados del Plan. (s.s.T.S. 20-9-89, 2-10-90, 22-11-99 entre otras muchas), no pudiendo nunca encuadrarse dentro de estas





alteraciones ni ajustes mínimos de superficie, ni adaptaciones a normativa sectorial ni concreciones de normativa.

• B. Las Modificaciones en la corrección entre LA FORMULACION 2 DE INICIAL y PROVISIONAL1

En Julio de 2000 se produce Informe Municipal adicional acerca de la plausible Aprobación Provisional una vez el documento ha introducido las modificaciones aludidas en el apartado anterior conformándose como documento FORMULACION 2 DE INICIAL.

En dicho momento de la tramitación surge el estudio Informativo de la M410, habiendo sido informado por el técnico municipal que dicho trazado tenía que adaptarse a la ordenación establecida por el PAU. Tal es la situación en donde por distintos motivos la tramitación queda bloqueada y se suspende hasta la renovación del procedimiento en Septiembre de 2001 presentándose un nuevo documento refundido para la Aprobación Provisional.

Tal y como relata la edición de PROVISIONAL1 en su Introducción el nuevo documento formalizado para la Aprobación Provisional está motivado en grandes líneas por:

1. ADAPTACIÓN A INFORMES DE LOS ORGANISMOS VINCULANTES.
2. REDEFINICIONES DEL DISEÑO URBANO.

Que las desarrollamos a continuación:

B. 1. ADAPTACION A INFORMES DE ORGANISMOS VINCULANTES.

Relatamos aquellos organismos que han necesitado adaptación conforme a la redacción INICIAL2:

Sección de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura. Consejería de Medio Ambiente de CM. Informe emitido no aceptando el modelo de viario adoptado en FORMULACION 2 DE INICIAL respecto de las Vías Pecuarias debiendo crearse los mínimos cruces posibles y adaptarse al trazado de la vía "Colada de Pajeros" ya que el PAU aprobado inicialmente fomentaba un claro desvío del trazado de la vía pecuaria, enunciando criterios para el planeamiento de desarrollo del PAU, esto es, para el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización asociado.

Dirección General de Patrimonio Histórico. Consejería de Educación de la CM. Informe previo desfavorable por no contemplar la Ley 10/98 como legislación aplicable en la materia sectorial de protecciones arqueológicas. Encomienda la realización de excavación arqueológica y el control del seguimiento de los trabajos.

Tal excavación se realiza con peritaje arqueológico e informes de seguimiento a Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a 12 DIC 2005 de 20





Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Consejería de Medio Ambiente de la CM. Se incluye como documentación anexa de la presente edición del PAU el cumplimiento del D170/1998 sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de la CM requerido anteriormente ya adaptado a los criterios que se dimanaban del Plan Director de saneamiento de Parla.

A su vez, se inicia el cumplimiento de la Ley 10/91 de la CM para la Protección del Medio Ambiente mediante la presentación de la Memoria Resumen del Estudio de Impacto Ambiental que, por ende, absorbe con su evaluación en sus futuros contenidos, entre otros, el cumplimiento del D78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica.

B. 2. REDEFINICIONES DE DISEÑO URBANO.

Se produce una redefinición del diseño urbano motivado por la perentoria necesidad de adaptar el PAU5 a los trazados marcados por la Dirección General de Carreteras de la CM, en claro incumplimiento del PGOU por el trazado de la M410.

Ante ello la redacción PROVISIONAL1 pretende adaptar lo proyectado a la inmediata realidad de las carreteras M410 y M419 y con ello convertirlas en acicate del proyecto.

Derivado de lo anterior se considera oportuno el producir un solo enlace a la carretera que se definía en el documento de Aprobación Inicial como SN45, y que es en realidad la M419, tanto por su alcance económico como porque discurre en la totalidad al margen del ámbito de estudio del PAU5 y prácticamente por el término municipal de Humanes de Madrid.

Con la incidencia de las anteriores consideraciones infraestructurales se produce un replanteamiento de la malla urbana diseñada, ya que la pastilla del PAU5 inicial vierte un flanco fundamental sobre la paralela de la hipotética SN45 y, por tanto, carretera como M419 que aparece desnaturalizada de su concepto inicial de Línea de Fuerza regional. Es por ello, que como segunda derivada de la anterior solución se produce una re-ubicación de los usos terciarios e industriales, pasando de una organización más "caótica" inicial a una ubicación más relacionada con la potencia de la carretera existente, esto es, organizada entorno a la N401 (hoy A42).

SUSCRIPTO EN EL AYUNTAMIENTO DE PARLA (COMUNIDAD DE MADRID) POR EL PLENO EN SESIÓN DE 23 NOV 2005 PARLA, A 12 DIC 2005 DE 20

La evolución del diseño del PAU5 en PROVISIONAL1 constata la existencia de una serie de problemas reales que tratan de ponerse en evidencia y de resolverse a la vez en su redacción:

- La incorporación en el interior del ámbito del trazado de la M410 como hecho ex -novo definido por la Comunidad de Madrid.
- La desvinculación de la tangencia con la M419 y la merma de la definición de escaparate que fomentaba el anterior contacto con dicha carretera. Tal definición implica un reordenamiento de la trama buscando la consistencia de la fachada a la N401 y la nueva surgida de las





definiciones regionales en paralelo con la M410 fomentando una adaptación del señalamiento de los usos.

- Motivado por el propio control municipal en la redacción de PROVISIONAL1 se incide en sobremanera en la redefinición de los accesos para no producir una ciudad al margen de la existente y procurar con ello una deseada permeabilidad del nuevo tejido en el existente. Y a la vez, en la definición de una estructura viaria que estaba ausente en las redacciones INICIAL2.

Partiendo de la base que las determinaciones de un PAU acorde al ordenamiento jurídico anterior eran las siguientes:

- a. Desarrollo del sistema de estructura orgánica general de la ordenación.
- b. Señalamiento de usos y niveles de intensidad y trazado de redes de infraestructuras.
- c. Expresión del aprovechamiento tipo de todo el ámbito.
- d. División del territorio en sectores y desarrollo en etapas.

Estimamos que la estructura orgánica general no se ve alterada entre INICIAL y PROVISIONAL salvo las incidencias que se derivan del diseño de la M410, si bien queda resuelto mediante la incorporación de la superficie del trazado de dicha carretera como Reserva de Uso Viario vinculado a dicho uso de forma estructurante. Una segunda incidencia dentro de la estructura general orgánica lo conformaría el posicionamiento de los accesos al municipio.

En cuanto al aprovechamiento tipo, se mantiene el coeficiente de edificabilidad para las dos propuestas, generando una cantidad de aprovechamiento total idéntica.

Con relación a la división del ámbito en sectores y el desarrollo de las etapas, ambas propuestas formalizan un solo sector desarrollado en una única unidad de ejecución en una serie de etapas y fases de ejecución.

Es el señalamiento de los usos donde se producen divergencias si bien es preciso conceptuar tal determinación como una determinación no estructurante dado que se produce en el interior de un mismo sector que mantiene la premisa del uso característico predominante, al menos en el ordenamiento actual y en la práctica comparada del enfoque actual de las determinaciones estructurantes o no (Art. 35 Ley 9/2001 del Suelo de la CM).

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005





CONCLUSIONES ACERCA DE LAS MODIFICACIONES DOCUMENTALES ENTRE LOS DOS DOCUMENTOS DE FORMULACION 2 DE INICIAL.

Aclarar que PROVISIONAL2 es tan sólo un documento modificado de PROVISIONAL1 por determinados requerimientos de tipo "ajuste" derivados de los informes municipales y del equipo técnico auditor – AM12, S.L.- que fue contratado al efecto por el Ayuntamiento de Parla para el trámite de la Aprobación Provisional.

Antes de relatar el expositivo de los cambios entre los dos documentos es necesario enunciar las identidades entre las redacciones INICIAL y PROVISIONAL para establecer un nexo de unión con aquello que estimamos **estructurante** en el desarrollo de este PAU.

La comparativa que se puede establecer con una serie de parámetros vinculantes está clara entre los dos documentos:

- La Superficie total delimitada del sector coincide:
Superficie = 5.710.123,30 m²s
- El Coeficiente de Edificabilidad; definido como Bruta en el PGOU, es idéntico:
E = 0,45 m² / m²
- Y, por tanto el aprovechamiento total generado es el mismo
AT = 2.569.555,50 m²c

Tal Coincidencia en cuanto a los parámetros estructurantes se hace plena con relación a los objetivos igualando las páginas 37 y 38 de la Memoria de FORMULACION 1 DE INICIAL y las páginas 1 a 3 de la Memoria Descriptiva de PROVISIONAL2, fundamentación de planeamiento que desde nuestro punto de vista evidencia la literalidad en el seguimiento continuo del procedimiento que ha visto alterado parámetros de desarrollo y/o formales.

Ante esta situación sobre las determinaciones que se dimanen de una y de otra redacción, ¿cuáles hay que considerar vinculantes?

Creemos conveniente analizar como metodología guía de esta situación cómo se evalúan en uno y otro documento las determinaciones enunciadas por la ficha del Plan General, que estimamos que en su momento de redacción eran las verdaderamente vinculantes; las repasamos:

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005





SEGUIMIENTO FICHA PLAN GENERAL

Determinaciones de la Ordenación

- Las superficies totales se corrigen en INICIAL y es confirmada por PROVISIONAL, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**
- Con relación a la determinación de la superficie de Terciario el PGOU indica que tiene que ser como mínimo 30%, en INICIAL es un 48% y en PROVISIONAL un 40%, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**

Suelos de Cesión Gratuita

- Las superficies totales de los Sistemas Generales se corrigen en INICIAL y es confirmada por PROVISIONAL, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**
- Con relación a los Sistemas Interiores ambas redacciones han de verificar para los Planes Parciales a redactar el cumplimiento exigido por el PGOU, y por ley en aplicación de las DT de la Ley 9/2001 del suelo de la CM, el Reglamento de Planeamiento, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**

Parámetros de Aprovechamiento

- Con relación a los Usos ambas redacciones desarrollan los mismos usos característicos, compatibles y prohibidos, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**
- La superficie total de aprovechamiento se corrige en INICIAL y es confirmada por PROVISIONAL, siguiendo el mismo parámetro del 0,45 m²/m² de edificabilidad bruta para el sector, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**
- Con relación al número de viviendas ambas redacciones hacen constar que tal número es 0 en cumplimiento de la determinación general del PGOU, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**

Características Particulares del ámbito

- Con relación a dichas características, y en particular con relación a la definición de las cargas asumidas para el desarrollo de dicho sector, ambas redacciones confirman idénticas obligaciones, **por lo que ambas redacciones verifican dicha determinación.**

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005





ANALISIS FINAL DE CAMBIOS ENTRE LAS DOS REDACCIONES

Pasamos de forma concluyente a relatar las modificaciones introducidas por PROVISIONAL1 ante la redacción de FORMULACION-2 DE INICIAL, estimando como ya se ha avanzado anteriormente que la estructura orgánica de ambas redacciones no ha sido alterada.

1. Obviamente una modificación de partida es que PROVISIONAL2 introduce una serie de justificaciones de las Modificaciones con una Memoria Justificativa que introduce los cambios motivados por los informes sectoriales.

2. Los cambios se estructuran en torno al análisis de 2 planos fundamentales para el objeto del presente informe, el PLANO 5 "Asignación de Usos Globales" de la redacción INICIAL y el PLANO ORD-3 "Ordenación. Zonificación y Usos" de PROVISIONAL.

En dicha comparativa se produce las siguientes divergencias:

- Variación de PROVISIONAL con relación al señalamiento de los usos, es decir donde se ubican los suelos terciarios y los suelos industriales, modificación motivada por los cambios estructurales de ubicación de las carreteras circundantes con INICIAL, pero, a la vez, por el obvio no cambio de ubicación de la N401.

Tal variación produce una diferencia en la implantación del Uso Terciario, a lo largo de la N401 para llevar en PROVISIONAL el Uso Industrial a la trasera y al frente de la nueva M410, que se establece en dicha redacción PROVISIONAL como una RESERVA DE USO VIARIO, y este el quid de dicha Modificación, que no está planteada como un Sistema General sino como un viario estructurante como tal y en reserva, y que se obtiene dentro de la gestión del propio sector.

- Los accesos se CLARIFICAN en PROVISIONAL, aclarando y modificando el contenido de unas "flechas" sin más que aparecían en INICIAL. Dichos accesos como sabemos inciden en una plausible Modificación Puntual del PGOU porque afectan al Sistema de Espacios Libres definido en el PGOU especialmente en la banda paralela existente -el lado actual-.

Tales modificaciones se posibilitarían por la sobrada cuantía de Zonas verdes y Espacios Libres definidos en PROVISIONAL, y se justificaría mediante expediente paralelo con la tramitación del propio PAU y COMO HECHO EXTERNO DEL MISMO y obligado por consideraciones municipales de lograr una deseable permeabilidad urbana del PAU5 con el tejido urbano

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente

documento corresponde al aprobado

INFORME MODIFICACIONES PAU5 - Aprobación Inicial vs Aprobación Provisional - Septiembre 2004

por el Pleno en sesión de

23 NOV 2005

de 12 DIC 2005

ORDEN GENERAL





existente, planteamiento modificador que tendría amplia cabida en el cuerpo revisor del Plan General prácticamente en funcionamiento. Tal modificación es un logro de PROVISIONAL que había sido olvidado por el propio PGOU y que conforma una realidad en definitiva externa al ámbito.

- Obviamente al igual que como se ha relatado con los accesos se CLARIFICA en PROVISIONAL la ESTRUCTURA VIARIA, porque en INICIAL no se planteaba de forma vinculante, especialmente en el plano de Asignación de Usos. De esta manera aparece en PROVISIONAL la estructura fundamental del viario más que como modificación como ampliación de datos.

3. Un cambio adicional entre los dos documentos es en seguimiento a su variación con relación al señalamiento de los usos terciarios e industriales el que se produce una implantación en distinto porcentaje; así en la redacción INICIAL se planteaba un Uso Industrial en un 52% y un Uso Terciario en un 48%, pasando en la redacción PROVISIONAL a un 60% para el Uso Industrial y a un 40% para el Uso Terciario, modificación que no altera el parámetro estructurante de cumplimiento de un 30% MINIMO para el Uso Terciario.

En otro orden, se argumenta en el informe que basa la resolución de la Consejería como apoyo a la no identidad de los documentos tramitados el cambio de promotor habido tras la exposición pública del PAU aprobado inicialmente.

En este sentido, se reseña:

1º.- Por Pleno de fecha 26 de noviembre de 1.998 la Corporación aprobó un modelo de convenio urbanístico para el desarrollo del PAU-5, quedando aprobado definitivamente por acuerdo de 29 de enero de 1.999.

2º.- La empresa PROSA 98 suscribe con el Ayuntamiento convenio urbanístico cuyo modelo había sido aprobado previamente por el Pleno para el desarrollo de la zona PAU-5.

3º.- La empresa Prosa de conformidad al convenio presenta los distintos instrumentos de planeamiento para su aprobación, el PAU y el Plan Parcial así como los Estatutos y bases de actuación como representante del 60% de los propietarios.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 de 20





4º.-Aprobados definitivamente las bases y Estatutos de la Junta de Compensación por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 20 de octubre de 1.999 el Sr. Concejal de Urbanismo , requiere con advertencia de caducidad del expediente, en octubre de 2.000, un año después, que se eleve a escritura pública y se presente ésta al Ayuntamiento para su aprobación y envío a la Comunidad de Madrid, al órgano correspondiente todo ello de conformidad con el art. 161 y s.s. del Reglamento de Gestión Urbanística. La constitución de la Junta y su elevación a escritura públicas es fundamental para el desarrollo y gestión del ámbito.

5º.-El representante de Prosa 98, S.L., reconoce en su escrito de fecha noviembre de 2.000 que el día de la fecha únicamente cuenta con compromisos del 58,85% del suelo.

Transcurrido el plazo señalado de tres meses, Prosa 98, S.L., no presenta la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación declarándose caducado el expediente el 9 de febrero de 2.001, habiendo transcurrido más de un año desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

6º.-En julio de 2.001, la empresa Inversiones Lignum propone al Ayuntamiento suscribir un convenio urbanístico para el desarrollo del ámbito (según modelo de convenio aprobado por Pleno) como representante de más de 60% de los propietarios de los terrenos, convenio suscrito con fecha 13 de julio, expuesto a información pública, y aprobado definitivamente en Pleno de 5 de octubre de 2.001.

Todo ello se ha tramitado de acuerdo con la normativa de aplicación y en cumplimiento del P.G.O.U que establece como condición para el desarrollo del ámbito la suscripción de convenios con la propiedad.

Tanto Prosa 98, S.L. como después Lignum. S.L., han actuado como representantes de ésta y así se hace constar expresamente en los convenios, reseñándose que los documentos urbanísticos a tramitar quedarían en propiedad de los representados de no prosperar las opciones de compra.

Así Lignum S.L. se compromete en el convenio que suscribe a desarrollar el ámbito mediante "PAU Y PLAN PARCIAL en tramitación."

Es lo que tengo el honor de informar para su constancia en el expediente que se eleva a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para la aprobación definitiva del PAU-5 TERCARIO DEL PGOU. de Parla.

En Parla , a 30 de septiembre de 2004

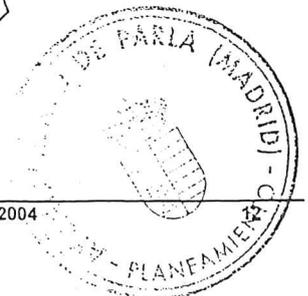
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005

LA SECRETARIA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL
LA TAE DE URBANISMO.

FDO.: M^a DEL CARMEN DURO LOMBARDO

FDO.: ESTHER RICO



9. ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA DE 18 DE MARZO DE 2005 SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PAU5 PARA ADECUACIÓN A LOS NUEVOS TRAZADOS DE MA M410 Y A LA MODIFICACIÓN DE ACCESOS DE LA M419, A42 Y VÍAS PECUARIAS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 de 20 _____
EL SECRETARIO GENERAL



D^o M^a DEL CARMEN DURO LOMBARDO, SECRETARIA GENERAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE PARLA (MADRID)

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno, de fecha 18 de marzo de 2005, existe entre otros acuerdos el del siguiente tenor literal:

"17^a.-MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PAU5 DE PARLA PARA ADECUAR AL NUEVO TRAZADO DE LA M-410 Y A LA MODIFICACIÓN DE ACCESOS DE LA M-419, A-42 Y VÍAS PECUARIAS.

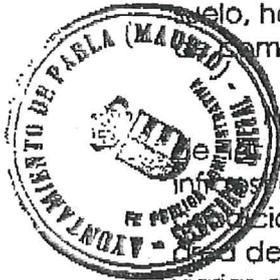
Vista la Moción del Concejal Delegado del Área de Planificación Urbanística, Desarrollo Industrial y Desarrollo Local que dice:

"Por acuerdo del Pleno de fecha 4.11.2001 se aprobó provisionalmente el documento de PAU5 del PGOU de Parla, fecha a partir de la cual se han sucedido informes sectoriales (Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la CAM, Ministerio de Fomento, Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, Demarcación de Carreteras de Madrid, solicitudes a Compañías de suministros).

También durante este periodo se ha constituido la Junta de Compensación del PAU5 de Parla una vez se ha estructurado la gestión del suelo, habida cuenta que se trata de un polígono que se desarrolla por sistema de compensación.

Mientras tanto, se han producido importantes modificaciones por parte de las administraciones autonómica y estatal que afectan al sistema de infraestructuras viarias en el ámbito interno del PAU, que lógicamente están condicionando el sistema de accesos. Es necesario tener en cuenta que en un área de marcada actividad industrial y terciaria el sistema de comunicaciones viarias afecta incluso a la viabilidad del proyecto. Así, se han producido desde la aprobación provisional del PAU las siguientes modificaciones:

- a) No utilización del corredor previsto en el PGOU de 1997 para la autopista de peaje Madrid-Toledo por su desplazamiento al oeste. Ello trae como consideración fundamental que el PAU tenía en el momento de aprobación inicial dos fachadas, y por tanto distribución de usos comerciales en ambas. En sustitución surge la carretera M-419 de carácter regional que tampoco sigue la estructura de la reserva situada al oeste del PAU, debiéndose procurar un futuro acceso a dicha carretera.



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____

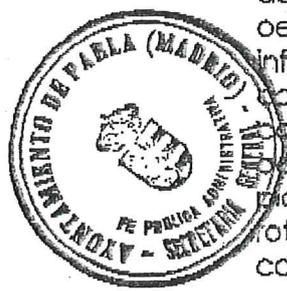
por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005

Parla, a 12 DIC 2005 20

EL SECRETARIO GENERAL



- b) La modificación del trazado de la M-410 a su paso por el PAU.- Por diversos condicionantes, el trazado sometido a información pública por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de esa carretera ha sufrido modificaciones situándola definitivamente mucho más al sur de la actuación a su paso por la zona sur-oeste del PAU. Esta modificación, sin acomodo alguno en el planeamiento de desarrollo del PAU aprobado anteriormente a ella, implica la necesidad sobrevenida de recoger en el PAU este nuevo trazado y buscar una zona de conexión en el PAU a la carretera.
- c) La existencia del nudo de la M410 con la A42 a poca distancia del acceso Sur de Parla, determina la obligatoriedad para la primera de generar vías colectoras a ambos lados de la A42, generándose en el ámbito del PAU una línea de fuerza (vía de servicio) pegada a la A42 para enganchar los nudos centro y sur de Parla, con un sistema de pesas en el ámbito.
- d) Consultas recientes sobre la incidencia y solución de los nudos de la A42 (Parla Centro y Parla Sur) han concluido que el tramo desde Parla Sur a Parla Centro objeto del PAU en su parte oeste, se haya afectado positivamente por el Estudio informativo de ampliación de la A42 mediante dotación de carril central de autobuses y ampliación de carril adicional en cada sentido. Tales soluciones dotadas de vías colectoras adicionales descargan favorablemente los flujos circulatorios a plantear en el PAU5 y, en especial, las soluciones de las rotondas (mediante sistema de pesas) de incorporación de cada uno de los nudos.



Por ello, estando pendiente de aprobación definitiva en la Comunidad de Madrid el PAU5, y tratándose de adaptaciones sobrevenidas por informes sectoriales y nuevos trazados de las carreteras que afectan es necesario aprobar el presente documento complementario de aquel con los siguientes objetivos:

- Adaptaciones a la M410 y M419
- Adaptaciones de nudos de la A42
- Rectificación de la fachada a la A42 mediante la formación de usos terciarios totalmente paralelos a la carretera.
- Emplazamiento de los ejes con la ubicación del bulevar de relación como Bypass entre la A42 y la M410.
- Generación de usos mixtos entre el terciario e industrial por la nueva ubicación del bulevar.
- Garantías de protección del trazado de la vía pecuaria "Colada de los Pajeros"

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____
 por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005
 Parla, a _____ de 12 DIC 2005 20
 FI. SECRETARIO GENERAL



Por lo que antecede,
VENGO A PROPONER AL PLENO MUNICIPAL, la aprobación del documento complementario de adaptación para aprobación definitiva para adaptarlo al nuevo trazado de carreteras autonómicas M410 y M419 y modificación de los nudos de accesos a la A42 y su sometimiento a información público por plazo de un mes, remitiéndose definitivamente a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de no producirse alegaciones.

Es lo que vengo a proponer al Pleno Municipal quien con su superior criterio decidirá."

Visto el documento de adaptación por nuevo trazado de carreteras autonómicas M-410, M-419 y modificación de los nuevos accesos a la A-42.

Visto el informe del Ingeniero Municipal Sr. Pérez.

Visto el informe favorable de la TAE de Urbanismo.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa.

La Corporación por unanimidad acuerda:

1º) Aprobar el documento de adaptación del PAU-5 por nuevos trazados de carreteras autonómicas M-410, M-419 y modificación de los nuevos accesos a la A-42 presentado por la Junta de compensación del PAU-5.

2º) Que se exponga a información pública por UN MES para oír alegaciones, publicándose en el BOCM.

3º) Transcurrido este plazo, si no se hubieran presentado reclamaciones quedará aprobado, de lo contrario deberá resolver expresamente las alegaciones.

El documento debidamente aprobado se remitirá a la CAM para la aprobación definitiva del PAU-5.

4º) Que se diligencien los documentos y planos por Secretaría General o funcionario delegado".

Y para que así conste explico y presente en Parla seis de abril de 2005.

Vº Bº
EL ALCALDE



Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado _____ por el Pleno en sesión de 23 NOV 2005 a _____ de 12 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL