

---

# PLAN PARCIAL

## SECTOR 5 “Terciario-Industrial” PARLA (Madrid)

---



NCA arquitectos

## DOCUMENTO 1

# MEMORIA

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

# DOCUMENTO 1

## MEMORIA

---

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial -en adelante PP- se redacta por encargo de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU5 DE PARLA** y tiene por objeto la ordenación del SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" (PAU5) -en adelante S5 -, del suelo urbanizable programado por desarrollo de su programación -hoy sectorización- acorde al Programa de Actuación Urbanística PAU5 -suelo urbanizable no programado en origen-, aprobado definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en Noviembre de 2005, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid) -en adelante PGOU-.

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en el reciente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal, RDL 7/2015 de 30 de Octubre -en adelante TRLS-, así como a los Reglamentos vigentes: Reglamentos 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: Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, BOCM 177 de 27 de Julio de 2001 -en adelante Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid LSCM- y a sus Modificaciones y sucesivas.

También se ajusta a lo señalado en las determinaciones y documentación del PGOU, aprobado definitivamente en Julio de 1997 y en Mayo de 1999 respecto del ámbito de estudio, y a las determinaciones del PAU aprobado definitivamente en Noviembre de 2005.

**El presente Plan Parcial se presenta de forma autónoma respecto de la Iniciativa Urbanística global desarrollada por el PAU5 y como una nueva formulación de planeamiento por iniciativa conjunta de la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Parla ante la situación urbanística que se ha producido tras la anulación de la llamada Modificación II del Plan Parcial del Sector 5 aprobada por acuerdo plenario municipal de fecha 18 de abril de 2008 por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid número 1418/2012 de fecha 12 de Noviembre de 2012 confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 2015 (Recurso Casación nº 1185/2013).**

**La presente edición se corresponde con la EDICIÓN FINAL de 30 de DICIEMBRE de 2020 para la APROBACIÓN DEFINITIVA y redactada en Enero de 2021, motivada por el requerimiento sobre el acto de aprobación de unos ajustes sobre el documento final del Plan Parcial obligados tanto por el Informe Ambiental de Evaluación Estratégica de la Comunidad de Madrid, como por el Informe final de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Parla, todo ello producido sobre el documento de Plan Parcial remitido al órgano de evaluación de la Comunidad de Madrid el pasado Enero de 2020.**

**(Ver Anexo Introdutorio de:**

**RESPUESTAS A INFORMES SECTORIALES Y A INFORMES MUNICIPALES.  
INFORME AMBIENTAL)**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamiento-parla.es>

## 1.1. FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO

### DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PP SECTOR 5

- **DOCUMENTO 1. Memoria Justificativa de la ordenación y sus determinaciones.**
- **DOCUMENTO 2. Información gráfica**
- **DOCUMENTO 3. Normas Urbanísticas**  
**ANEXO AL DOCUMENTO 3. Addenda Ambiental**
- **DOCUMENTO 4. Sostenibilidad Económica y Viabilidad de Desarrollo**  
**Plan de Etapas / Estudio Económico Financiero**
- **DOCUMENTO 5. Documentos Anexos**

Documentación que amplía la que formaliza el Art. 49 LSCM.

### FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL (Art. 47 LSCM)

**El PP desarrolla el PGOU o el Plan de Sectorización –o en este caso un PAU-, para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo urbanizable.**

El presente PP establece la ordenación pormenorizada del SECTOR S5 en su totalidad definida por la ficha de gestión del PAU5 y por el PAU aprobado definitivamente.

### CONTENIDO SUSTANTIVO (Art. 48 LSCM)

#### Determinaciones Pormenorizadas

#### a. Compatibilización de Alineaciones y Rasantes con orografía, trama urbana y la coherencia tipológica.

El presente PP compatibiliza las alineaciones y rasantes con la orografía como puede analizarse del estudio de perfiles de todos los viales del Plan, conectándose en las cotas existentes con los bordes urbanos actuales y desarrollando un programa ordenado generador de las futuras tipologías edificatorias industriales y terciarias y en la búsqueda de la conectividad con la ciudad existente al otro lado de la A42.

#### b. Definición de las condiciones del parcelario señalando expresamente el grado de vinculación normativa.

El presente PP define con el detalle necesario la parcelación a realizar –ya realizada en cuanto a la gestión-, ya que de sus parámetros se derivan los acuerdos de distintas calificaciones de usos. (Ver Plano P6). De forma anexa se adjunta los planos de adjudicación de la Reparcelación completa e inscrita en Diciembre de 2012 con el análisis de los ajustes necesarios de dicha gestión (Ver Planos 6A-6I).

#### c. Definición de las condiciones sobre edificación y usos de cada parcela.

El presente PP define para todas las parcelas las condiciones de edificación y usos, remitiendo a cada una de ellas a un uso con una norma zonal reguladora asociada.

#### d. Reservas de Redes Públicas localizadas con optimización de su nivel de servicio.

Se localizan con óptimo nivel de servicio, conclusión generada por el entronque del desarrollo urbano limítrofe.

#### e. Determinación de la delimitación de las unidades de ejecución juzgadas convenientes y sus sistemas de gestión y ejecución.

El presente PP define 2 unidades de ejecución para todo el sector con el sistema de gestión y ejecución pautado por el PAU –Compensación-.

#### Compromisos y Garantías de Sostenibilidad

a. **Estudios específicos necesarios para su adecuada conexión, refuerzo o ampliación de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos con el estudio de su integración en la red municipal existente.**

b. **Verificación técnica con informe preceptivo sobre capacidad, límites y compromisos.**

c. **Estudio relativo a las infraestructuras de saneamiento.**

d. **Conexión y autonomía del sistema de transporte público.**

e. **Planes de emergencia en supuestos catastróficos.**

**1.2. AUTORA DEL ENCARGO**

La autora del encargo es:

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

Domiciliada en la Plaza de San Juan 4, 28983 Parla (Madrid)

**CIF. V-84-249.622**

La representación de la Junta la ostenta:

**MIGUEL BERMEJO ARTALEJO**

NIF.- 5.211.532-P

**PATRICIA GARCÍA-RIVERA BERMEJO**

NIF.- 50.840.915-J

*(En calidad de Presidente y Secretaria, respectivamente de la Junta de Compensación del PAU5 de Parla en virtud del poder mancomunado otorgado en Asamblea General de la Junta de Compensación del 19 de Diciembre de 2012 formalizado en escritura pública otorgada por el Notario de Parla, Juan José Álvarez Valeiras, el 26 de Diciembre de 2012 con el número 1713 de su protocolo)*

**1.3. AUTOR DEL PLAN PARCIAL**

El autor del Plan Parcial es:

**JOSÉ RAMÓN NAVARRO CONDE**, domiciliado en Madrid en la calle de Arapiles nº 17, 28015 Madrid. Tfno. 91.594.35.98. Arquitecto COAM 9918. NIF. 00405187-L.

**COLABORACIONES**

Urbanística:	MARÍA ROGNONI NAVARRO MARTA FERNÁNDEZ RAMAL
Delineación:	VANESSA FERNÁNDEZ ALONSO
Jurídica:	OLGA FERNÁNDEZ VELASCO
Gestión:	JUNTA DE COMPENSACION PAU5 (Comisión Comercial-Gerencia)
Topografía:	TOPOGRÁFICA MADRILEÑA, S.L., CETA ARQUITECTURA
Geotecnia:	EGELCO, S.A.
Arqueología:	JOAQUIN PANERA GALLEGO
Sostenibilidad Económica:	ENRIQUE MANGET
Medio Ambiente / Infraestructuras:	INFRAESTRUCTURAS COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE S.A.
Movilidad:	INFRAESTRUCTURAS COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE S.A. y TEMA Grupo Consultor
Estudio Suelos:	JOSÉ IGNACIO GALÁN VERGARA
Cias. Suminist.:	CANAL DE ISABEL II (Hidráulica) IBERDROLA DISTRIBUCIÓN SA (Electricidad) TELEFÓNICA DE ESPAÑA SAU (Telecomunicaciones) MADRILEÑA DE GAS SDG (Red de Gas)

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 1.4. FORMULACIÓN. OBJETO Y CONVENIENCIA

### 1.4.1. FORMULACIÓN

Los propietarios de suelo en virtud del convenio suscrito en 2005 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 Plan Parcial tal y como requiere la reglamentación urbanística de aplicación, habiéndose formulado éste en su momento de forma simultánea con el Programa de Actuación Urbanística PAU5 Terciario-Industrial en aplicación del Art. 224 RGU, denominándose PLAN PARCIAL DEL SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" (PAU-5).

Tras sucesivas redacciones aprobadas desde la Modificación 1 del Plan Parcial de 2006, la Redacción del denominado Texto Refundido del Plan Parcial de 2008 y sus sucesivas modificaciones de 2010 y 2011, este documento se conforma como una nueva formulación que da respuesta a la situación creada tras la sentencia 1418/2012 de 21 de Noviembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid –en adelante STSJM-.

La nueva formulación del Plan Parcial se lleva a cabo por los propietarios afectados, esto es, por los titulares de terrenos incluidos en el ámbito delimitado por el PGOU y por el PAU, agrupados en **Junta de Compensación, la cual fue constituida el 1 de Diciembre de 2004.**

El Plan Parcial originario fue formulado por los titulares de terrenos que representaban una superficie superior al 60% de la totalidad del ámbito delimitado por el PGOU, según quedó acreditado en el Expositivo VI del referido convenio y en la documentación anexa, lo que permitió llevar a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito a través del sistema de compensación.

En la actualidad, la Junta de Compensación incorpora el 100% de los terrenos afectados, tras haberse culminado la expropiación de los terrenos de los propietarios que decidieron no adherirse al sistema de compensación.

**Por tanto, dichos propietarios al día de hoy son titulares de terrenos con una superficie superior al 50% de la totalidad del ámbito delimitado, lo que les posibilita en aplicación del mandato legal promover la aprobación de planeamiento del desarrollo del ámbito, así como su revisión y eventual modificación.**

Por todo ello, este documento se formula a fin de **instar la tramitación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Parla del instrumento de planeamiento de desarrollo que venga a sustituir al Plan Parcial declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de marzo de 2015 recaída en el Recurso de Casación nº 1185/2013**, protegiendo de esta manera la Administración los intereses derivados de las actuaciones tanto administrativas, en desarrollo del planeamiento, como privadas, consecuencia de los actos de gestión y ejecución del planeamiento anulado, que han quedado desamparados con motivo de la desaparición del planeamiento que les otorgaba la necesaria cobertura normativa, puesto que aún cuando la anulación del Plan Parcial supone la reviviscencia del Plan Parcial anterior aprobado por acuerdo de fecha 4 de diciembre de 2001 (publicado el 3 de octubre de 2006), su ordenación no es exactamente coincidente con la que ha servido de base a los actos que se han llevado a cabo en ejecución del plan parcial anulado desde de su entrada en vigor.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### 1.4.2. OBJETO Y CONVENIENCIA

Con independencia de las determinaciones legales, el sector sobre el que se proyecta el PP mantiene unas consideraciones que el propio PGOU, en su revisión vigente, para compatibilizarse con las determinaciones de lo que intentaba ser el Documento de Bases del Plan Regional, y el PAU las recoge también como propias.

Estas consideraciones constituyen el objetivo del PP y su conveniencia:

**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.**

*(Consideración que sigue del todo vigente)*

*Aparte de todo ello y en la evolución que ha tenido la crisis socioeconómica desde el año 2008-2009, es más que evidente la perentoria necesidad para la ciudad de Parla, que en el curso de la última década le ha colocado en una posición demográfica incontestable, que necesita de una vez por todas el poder articular un proyecto de actividades económicas que dé respuesta al principal lastre económico del municipio como es el desempleo.*

**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 obtener de este FOCO una mayor generación de empleo y un ostensible acicate para la mejora de las comunicaciones de la zona.**

*(Consideración que sigue del todo vigente)*

**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 M50-M45-Coslada y San Fernando (Puerto Seco), la estación de mercancías de RENFE y el centro aeroportuario de Torrejón de Ardoz.**

*(Consideración que sigue del todo vigente)*

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 1.5. MOTIVACION DE LA NUEVA FORMULACIÓN

Este nuevo Plan Parcial, como ya se ha señalado en apartados precedentes, viene a sustituir al plan parcial aprobado por acuerdo plenario de 18 de abril de 2008 declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de marzo de 2015 recaída en el Recurso de Casación nº 1185/2013.

Como tiene declarada nuestra Jurisprudencia, la nulidad de un instrumento de planeamiento, dado su carácter de disposición administrativa de carácter general, es una nulidad radical o de pleno derecho según dispone el artículo 62.2 de la LRJPAC que produce efectos *ex tunc* (con los límites que, lógicamente, derivan de la aplicación del artículo 73 LJCA respecto de los actos firmes dictados durante la vigencia del planeamiento declarado nulo), por lo que el plan declarado nulo no se puede enmendar, subsanar o convalidar ya que su naturaleza normativa hace inviable la aplicación de los principios de conservación y de convalidación previstos para los actos administrativos.

Por lo tanto, la tramitación de este documento de revisión del Plan Parcial aprobado por acuerdo de fecha 4 de diciembre de 2001 (publicado el 3 de octubre de 2006) se realiza *ex novo*, en el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

Esta situación brinda la oportunidad de introducir en el documento una serie de mejoras en materia de usos y parámetros edificatorios referidos exclusivamente a la Unidad de Ejecución 2 del Sector (ya que la UE 1 se encuentra totalmente urbanizada).

Las diferencias respecto del Plan Parcial anulado afectan exclusivamente a aspectos concretos de las Ordenanzas Particulares (*Normas Urbanísticas*) que pretenden clarificar y/o complementar aspectos concretos de las mismas y dar respuesta a las demandas del mercado inmobiliario de uso industrial, comercial y terciario en la zona sur de la Comunidad de Madrid como se han puesto de manifiesto en estos últimos siete años, así como a requerimientos específicos que la nueva tramitación ha generado sobre incidencias sectoriales, como la ambiciosa solución y extensión de los Accesos a la A42 o determinaciones ulteriores sobre la capacidad hidrológica del ámbito.

Prescripciones que inciden de forma importante en la definición de las Fases de Ejecución de la Urbanización.

Por lo demás, el nuevo Plan Parcial incorpora una ordenación equiparable a la del plan anulado con el objeto de mantener el equilibrio en el reparto de los beneficios y cargas urbanísticas que ya ha alcanzado su culminación siempre que ello sea posible y compatible con el cumplimiento de los reajustes derivados de los informes sectoriales y de su evaluación ambiental.

La tramitación de este nuevo Plan Parcial genera, asimismo, implicaciones *periféricas* que se derivan de la necesidad de adaptar su contenido a la legislación que resulta del marco legal urbanístico y medioambiental actualmente vigente, tanto en el orden estatal como en el autonómico.

El Plan Parcial incorpora, a su vez, los ajustes que se han realizado en los últimos 7 años a instancia municipal en la Unidad de Ejecución UE1, unidad que se encuentra ya urbanizada y en abierto proceso edificatorio.

Dado que tales son las premisas que se tratan de atender, a continuación analizaremos los antecedentes de planeamiento, el alcance de la Sentencia del Tribunal Supremo y las consideraciones contenidas en los Informes Ambientales y Sectoriales, en especial a la Evaluación Ambiental Estratégica, así como las que resultan de la adaptación del Plan a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus Modificaciones, el Mantenimiento de la Reparcelación inscrita, así como la incidencia respecto de las Fases de Ejecución de la Urbanización que el Informe de la Dirección General de Carreteras del estado ha observado sobre la ejecución de los Accesos a la A42.

### **ESTRUCTURA DE LA MOTIVACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

- **CONSIDERACIONES SOBRE LOS ANTECEDENTES**
- **CONSIDERACIONES QUE DERIVAN DE LA STSJM y STS**
- **IMPLICACIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES**
- **ADAPTACIÓN A LA LSCM 9/2001**
- **MEJORAS E INNOVACIONES**
- **MANTENIMIENTO DE LA REPARCELACIÓN INSCRITA**
- **CRITERIOS DE FASES DE EJECUCIÓN**



### 1.5.1. ANTECEDENTES

El PAU aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2005 se conformó como un documento refundido que logró sintetizar las pretensiones iniciales del documento más el cúmulo de circunstancias, observaciones y limitaciones surgidas del contraste del Plan con las consultas sectoriales en su más amplia acepción, consultas que dieron lugar a los informes sectoriales que constituyen el condicionado de los instrumentos de desarrollo posteriores a dicho Programa.

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. en conjunto con el Plan Parcial 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 de aquel momento, en la que se requiere al equipo redactor, coordinado por el arquitecto Touza Rodríguez, a realizar una serie de correcciones y modificaciones considerando deficiencias con relación a diversos temas.

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 emite 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 distintas cuestiones, así como en 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.

A partir de ese momento se produce un cambio en la gestión, por medio de C.I. RYC, S.L., 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 una serie de condicionantes y con una serie de informes favorables de diverso tenor.

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 Documento Refundido que ha configurado el PAU aprobado definitivamente en Noviembre de 2005.

Con posterioridad, se procedió con el denominado Texto Refundido del Plan Parcial -2008-, porque, a su vez, se procedió con la denominada Modificación número 1 -centralizada en los efectos de la pormenorización sobre la UE1 y su delimitación- y con la que fue denominada Modificación-2, con el ánimo de anular ya de forma definitiva las denominaciones sobre la generalidad del término Modificación, para en el futuro focalizar las modificaciones en cuestiones únicamente particulares.

Dicho Texto Refundido del Plan Parcial de 2008 se realizó por la obligada ADAPTACIÓN al Documento del Programa de Actuación Urbanística -PAU- aprobado definitivamente en Noviembre de 2005 y a la introducción de otras modificaciones que derivaban del Convenio suscrito que, en concreto, obligaba a la creación de la Unidad de Ejecución UE1 y, por tanto, al desarrollo implícito de la también creada Unidad de Ejecución UE2, y a otra serie de consideraciones generadas por la gestión de la Junta en conjunto con una serie de informes ambientales y sobre los accesos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en

<https://sede.ayuntamiento-parla.es>

El Texto Refundido aludido tuvo, a su vez, 2 modificaciones posteriores: la **Modificación 1 del TR del Plan Parcial** aprobada por el Pleno municipal en sesión celebrada el 14 de octubre de 2009, y la **Modificación 2 del TR del Plan Parcial** aprobada por el Pleno de municipal en sesión celebrada el 10 de enero de 2012.

**Estas últimas modificaciones fijaron la ordenación pormenorizada sobre la que se apoya el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito.**

### **1.5.2. SENTENCIA STSJM 1418/2012 DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 Y POSTERIOR SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE MARZO DE 2015 RECAÍDA EN EL RECURSO DE CASACIÓN Nº 1185/2013**

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid -TSJM- dictó Sentencia nº 1418/2012 el 12 de Noviembre de 2012 en el seno del Procedimiento Ordinario nº 570/08 promovido a instancias de EROSMER IBÉRICA, S.A. contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Parla de fecha 18 de Abril de 2008 por el que se aprobó definitivamente el Texto Refundido o Modificación 2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 5.

Fueron partes también en dicho procedimiento, el Ayuntamiento de Parla y la Junta de Compensación del Sector 5 en su condición, respectivamente, de Administración demandada autora de la disposición recurrida, y la Junta de Compensación del Sector 5, en su condición de parte interesada ocupando la posición procesal de codemandada.

Contra dicha Sentencia, el Ayuntamiento de Parla y la Junta de Compensación del Sector 5 formularon Recurso de Casación que fue desestimado por el Tribunal Supremo confirmando, por tanto, la Sentencia del TSJ de Madrid por la que se anuló el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Parla de fecha 18 de abril de 2008 que aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 "Terciario-Industrial" al no haberse sometido dicho documento al trámite ambiental exigible en cumplimiento de las prescripciones señaladas por la Dirección General de Evaluación Ambiental, ya que dicho trámite era necesario por aplicación de lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley 9/2006, apartados 1 y 2a) y por el apartado 1 del Anexo II por cuanto que, a la vista de las conclusiones que se extraen del informe pericial evacuado en la instancia, el alcance de la modificación excedía del de una mera modificación puntual al alterar parámetros sustanciales de la ordenación.

El Sector ha sido objeto de desarrollo urbanístico durante más de 14 años, por lo que, los **instrumentos de planeamiento aprobados hasta la fecha**, son los que para mayor claridad, exponemos a continuación:

- i) **Plan Parcial 2001 -  
Modificación 1 Plan Parcial 2001 -  
Modificación 2 Plan Parcial 2001 ó Texto Refundido del Plan Parcial- 2008  
Modificación 1 del TR del Plan Parcial- 2009  
Modificación 2 del TR del Plan Parcial- 2012***

**Así como el conjunto de tramitaciones de documentos de gestión y ejecución:**

- ii) **Reparcelación UE1 - Inscripción Registral  
Reparcelación UE2 -  
Modificación Reparcelación UE2 y Operaciones Jurídicas  
Complementarias - Inscripción Registral  
Proyecto y Urbanización UE1 -  
Proyecto de Urbanización UE2 Norte-  
Plan Especial de Mejora del Medio y Accesos a la UE2 Norte (anulado)  
Plan Especial SG-1  
Plan Especial de Accesos de la M419 (en redacción)***

Todo ello conforma un antecedente documental de desarrollo que además tuvo la consistencia de vincularse a determinados convenios urbanísticos de planeamiento:

- iii) Convenio 1998 -*
- Convenio 2001 -*
- Convenio 2005*

**Dentro del Sector se distinguen las siguientes unidades de ejecución:**

-**Unidad de Ejecución 1 (UE1)**, en la que se concentra el desarrollo urbanístico llevado a cabo por el AYUNTAMIENTO DE PARLA sobre los terrenos en los que se materializó el 15% del aprovechamiento de cesión adicional sobre la legal del 10% que se hizo en terrenos sin urbanizar en virtud de los compromisos derivados de los Convenios suscritos (concretamente 386.606 m2c).

-Por lo que respecta a **la Unidad de Ejecución 2 (UE2)** el desarrollo urbanístico del Sector ha culminado en el último estadio de la gestión urbanística con la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación de la UE2, unidad en la que no se han llevado a cabo aún actos de ejecución de la urbanización, pendientes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

A su vez, dentro de la UE2, se incluye la UE2 NORTE en la que se concentra parte del aprovechamiento municipal de cesión obligatoria (10%) que fue objeto de un Plan Especial de Mejora del Medio y Accesos a la UE2 Norte, que en su tramitación fue anulado, y de un Proyecto de Urbanización específico aprobado definitivamente en Octubre de 2012.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 1.5.3. REMISIÓN DE INFORMES AMBIENTALES

A la vista de la situación generada como consecuencia de la Sentencia del TSJ de Madrid de 12 de Noviembre de 2012, la Junta de Compensación instó del Ayuntamiento de Parla acciones en el sentido de avanzar en los trámites ambientales a los que debía someterse el nuevo Plan Parcial de conformidad con lo dispuesto en el Art. 9 de la Ley 9/2006, a expensas, no obstante, del resultado del recurso de casación que aún se encontraba pendiente de resolución.

Dichas actuaciones culminaron con el **Informe de Consultas Previas** de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid de 11 de Abril de 2014, en el que se recogen el conjunto de pautas para la elaboración del ISA sobre la base de un determinado Plan Parcial y/o sus alternativas, Informe de Sostenibilidad Ambiental que se presenta de forma conjunta con el presente Plan Parcial.  
(Ver *Addenda Ambiental. ANEXO AL DOCUMENTO 3*).

Del INFORME DE CONSULTAS PREVIAS ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid se derivan una serie de premisas que se han considerado de forma adicional a la tramitación y análisis existentes.

De tales consultas previas destacamos la necesidad de dotar de coherencia documental a todo lo concerniente en el ISA y en el PP a los datos referentes a la Colada de Pajeros (Vía Pecuaría) en cuanto a su dimensión y condición; en segundo lugar es también evidente la revisión documental que implica el análisis exhaustivo sobre la inundabilidad hidrográfica que puede corregir determinadas calificaciones o introducir condiciones; y finalmente destacar la abierta modificación que se deriva del cumplimiento y replanteamiento de las conexiones con la A42 y la solución de conectividad con los accesos del PAU, determinaciones que en su totalidad son observadas en conjunto con la evacuación del INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA con el que ha culminado mediante su remisión al Ayuntamiento de Parla el 21/12/2020 el proceso consultivo sobre el documento.

### 1.5.4. ADAPTACIÓN A LA LEY DEL SUELO LSCM 9/2001

La nueva formulación del PP del S5 se produce sobre el marco legal vigente.

Las anteriores redacciones se apoyaron en el cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para Planes Parciales (Industriales) y por aplicación de la Ley del Suelo de 1995 de la Comunidad de Madrid así como de la anterior Ley Estatal del Suelo 6/1998.

Sin embargo, **la redacción ex novo del Plan Parcial, o su modificación, ha de formularse de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus Modificaciones**, por lo que será de aplicación, tanto para su formulación como para su tramitación, lo referido de forma particular en el Título II en su Capítulo IV acerca del Planeamiento Urbanístico de Desarrollo en su Sección 1a, referida a los Planes Parciales y en su Sección 4a referida a la Modificación y Revisión de los Planes, así como de forma general lo referido en el Título II, en su Capítulo II, con relación a la Determinación de la Ordenación Pormenorizada.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 1.5.5. MANTENIMIENTO DE LA REPARCELACIÓN INSCRITA

La reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Parla en ejecución del planeamiento anulado es un acto firme, por lo que su validez queda preservada por lo dispuesto en el Art. 73 LJCA.

No obstante, es preciso que el plan parcial que se tramita dote a dichos suelos de un contenido urbanístico cierto.

Las determinaciones que resultan de este nuevo Plan Parcial no afectan a la equidistribución llevada a cabo puesto que la ordenación pormenorizada sigue siendo la misma que la que se tuvo en cuenta al tiempo de su redacción y aprobación, y **las modificaciones que se introducen en los parámetros de las Normas Urbanísticas no exigen una revisión de los criterios de reparto que afecten a la equidistribución llevada a cabo aunque se necesite de ajustes menores por distintas incidencias derivadas de los Informes sectoriales.**

Por otro lado, las cuotas de afección que se hacen constar en las fincas de resultado se refieren a la Cuenta de Liquidación Provisional pero, obviamente, estas garantías responderán del saldo definitivo que resulte de la total ejecución de las obras de urbanización en proporción a las cuotas de afección atribuidas.

Asimismo, la nueva redacción del Plan Parcial posibilita la incorporación de todos los ajustes y modificaciones normativas y parcelarias realizadas en los últimos 6 años a instancia municipal en la Unidad de Ejecución UE1.

**A estas premisas, se suma la necesidad de abrir un proceso en el que se lleven a cabo las siguientes actuaciones:**

1. **Ajuste de las determinaciones de las anteriores ordenanzas, ahora Normas Urbanísticas.**
2. **Concreción de las FASES DE EJECUCIÓN de la UE2 que aseguren la viabilidad de su ejecución, mediante sus respectivas viabilidades de suministro y vinculación a la ejecución de los Accesos de la A42, que permitan planificar la ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada etapa de ejecución, asegurando su conexión con el resto y su autonomía y funcionalidad, en cumplimiento del Art. 18.1.c) del TRLS.**

### 1.5.6. CRITERIOS DE FASES DE EJECUCIÓN

De esta forma, y derivado primero de la intención de la JC de graduar el esfuerzo inversor de la urbanización (no hay que olvidar que se trata de una inversión global sin IVA ni indemnizaciones de alrededor de 176 millones de euros), y segundo por las prescripciones de ejecución de los accesos vinculados a la ejecución de cada fase obligado por el cumplimiento de las condiciones del Informe de la Dirección General de Carreteras del Estado sobre la A42, se establecen **3 FASES DE EJECUCIÓN** de distinta localización y alcance que pretenden aunar:

- **Proporción en la Inversión por parte de la JC.**
- **Eficacia en el funcionamiento de las cargas de cada fase con la solución de la Accesos a la A42.**

(Ver Documento 4.01.2 PLAN DE ETAPAS. Fases de Ejecución)

## 2. INFORMACION URBANISTICA

### 2.1. INFORMACION GENERAL

#### 2.1.1. SITUACION

La existencia del Plan se hace capital, primero porque es el objetivo a lograr: "**división ajustada a Plan**" y segundo porque con el desarrollo iniciado del Programa de Actuación Urbanística se genera el instrumento legal que posibilita que unos terrenos sean UNIDAD de EJECUCION o SECTOR URBANIZABLE (contenedor de la actuación) mediante el obvio ejercicio de la programación, que con su aprobación definitiva, consigue que dicho sector adquiriera la condición de Urbanizable *-Programado-* o en su acepción de desarrollo *-Sectorizado-*.

El Sector está delimitado y su "ejecución" comenzó desde que el **PGOU quedó aprobado definitivamente para dicho ámbito -Mayo de 1999-**, y se dictó como sector urbanizable no programado, por tanto y según el Art.77.2.RGU esa aprobación también repercute en la del Sector. De la misma forma quedará patente en la aprobación definitiva del PAU.

El PGOU ratificado para su Revisión para compatibilizarse con el Documento de Bases del Plan Regional como Aprobación Definitiva por la Comunidad de Madrid el 17 de Marzo de 1999, aprobándose 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, ha venido impulsando una política activa de promoción de suelo terciario e industrial en su ámbito de competencias para dotar al municipio de Parla de un crecimiento acorde con las expectativas del mismo.

En dicho documento de innovaciones y modificaciones del documento de Revisión del PGOU derivadas de la anterior compatibilización 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 medioambiente 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 asumidos como Sistema General SG3 (Cerro de La Cantueña), y así como derivar, en suma, sistemas de evaluación del impacto ambiental en su conjunto.**

Por tanto, en la Revisión, el PGOU 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 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.

El crecimiento urbanístico de Parla se ha conformado como un hecho incontestable en los últimos 20 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 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 SG3 destinado a espacios libres del Cerro de La Cantueña, 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 del sector. Dentro del ámbito geográfico 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, obligarán a concretar decisiones para procurar la continuidad efectiva; y un tercer ámbito que se sitúa dentro de la superficie total a delimitar que se corresponde con la superficie de la nueva carretera M410 ya ejecutada a través del sector de forma unilateral por la Dirección General de Carreteras de la CM, y que conforma una Reserva de Uso Viario adscrita al Área de Reparto interno al sector, y que se denomina en el PAU5: **RUV-M410, y que en el Plan, por razón de su ejecución y de su uso viario, pasa a ser VIA-M410.**

**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 1200 m.
- Al Oeste limita con una línea teórica y continua de unos 3100 m, herencia de la premisa de cumplimiento del Plan Regional, pues era coincidente con la denominada línea de fuerza SN45 línea de borde que ha quedado como límite.
- Al Sur coincide con el término municipal de Griñón y de Torrejón de La Calzada, y conecta con el nudo Sur de acceso de Parla a la A42, teniendo como límite el deslinde externo de la vía pecuaria "Vereda Segoviana".
- Al Este con la carretera A42 en un tramo aproximado de 3600 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 M419, su 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 Parla pero sin haber proyectado dicha intersección, situación que sí quedó contemplada en la Revisión del PGOU, aprobada inicialmente en Diciembre de 2007 y en el Plan Especial, de tramitación independiente respecto de dicho acceso, actualmente en fase de redacción.

**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 de la siguiente manera y que han sido ejecutados de forma dispar:

**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 SG6. **Tiene pendiente de desarrollo su Plan Especial y la liquidación de su carga económica, concretándose su plazo de redacción en 1 año desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.**

**SG1.** Al norte del casco urbano y al sur del ramal del ferrocarril de cercanías de penetración a Parla. Ha sido desarrollado mediante su Plan Especial.

(Ver en PAU Documento 3.6 Cumplimiento de Cargas y Prioridades y Documento 4. Normativa del Programa de Actuación Urbanística PAU5).

**2.1.2. SUPERFICIE. DELIMITACION.**

Los terrenos objeto de ordenación constituyen el sector S5 que se delimita en los planos que se acompañan, resultando esta delimitación de la documentación al efecto del PGOU, del PAU aprobado definitivamente en Noviembre de 2005, del Plan Parcial original y de la MPPO1 aprobada definitivamente en Julio de 2006, así como por los ajustes más recientes motivados por la georreferenciación de los Dominios Públicos (Arroyos y Vías Pecuarias).

El PP comprende todos los terrenos que el PAU ha definido como integrantes de la unidad de ejecución o sector (Art. 77.1 RGU) de los que, obviamente, se desgajan los Sistemas Generales externos del ámbito -SG1 y SG3- que forman parte del Área de Reparto, y que se han de desarrollar por sendos Planes Especiales, pero que no forman parte del sector S5 ni, por tanto, del objeto del presente Plan Parcial.

Los criterios utilizados en la determinación de la delimitación han sido:

- **Ámbito señalado por el PGOU al efecto**, que ha sido matizado con exhaustividad por el PAU aprobado, 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, especialmente ajustada en 2019:**
- **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 municipal con el TM de Fuenlabrada**
- **Límite Sur en torno al Arroyo Humanejos con TMs de Torrejón de La Calzada y de Griñón deslindados por la vía pecuaria "Vereda Segoviana", siempre externa al 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 ha arrojado una superficie real frente a la designada por el PGOU de **5.780.652,11 m<sup>2</sup>** en la zona del ámbito del futuro Sector 5, que se desglosa en:

- SISTEMAS LOCALES SECTOR 5 4.404.477,11 m<sup>2</sup> (1)
  - SISTEMAS GENERALES EXTERNOS SG1/SG3 1.376.175,00 m<sup>2</sup>
- (1) Incluye 69.104,61 m<sup>2</sup> de VIA-M410  
43.724,75 m<sup>2</sup> de VIA-A42

Quedando desglosada el Área de Reparto total de 5.780.652,11 m<sup>2</sup> tanto de los Sistemas Locales como en la pormenorización de los Sistemas Generales en el siguiente cuadro:

<b>CUADRO DELIMITACION DE SUPERFICIES</b>	
	SUPERFICIES (M2)
SECTOR AREA INDUSTRIAL	2.442.596,87
SECTOR AREA TERCIARIA	1.961.880,24
SISTEMA GENERAL SG-1 "Equipamientos"	96.558,00
SISTEMA GENERAL SG-3 "Espacios Libres"	1.279.617,00
<b>TOTAL AREA DE REPARTO</b>	<b>5.780.652,11</b>

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <http://sede.sede.caja.com>



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:

<b>SNU-EPCR</b>	<b>Arroyos Humanejos-Moscatelares</b>	<b>34.508,18 m2</b>
<b>SNU-EPVP</b>	<b>Vía Pecuaria Colada de Pajeros</b>	<b>57.257,86 m2</b>

### ***Cauces y Riberas***

En estas superficies se han considerado con total precisión las que resultan de la delimitación de los dominios públicos hidráulicos de los Arroyos Humanejos y Moscatelares proporcionados por la CHT, por el Estudio Hidrológico del Sector en su Edición renovada de Octubre de 2017 y por el ajuste de Noviembre de 2019, excluyendo lógicamente las zonas de servidumbre y zona de policía que, a pesar de las limitaciones que derivan de la Ley de Aguas y de su Reglamento de desarrollo, son terrenos de titularidad privada incluidos a efectos del reparto.

### ***Vías Pecuarias***

Con relación a la Vía Pecuaria de la Colada de Pajeros, su dimensión queda determinada por los 25,08 m definidos en el informe de la Sección acerca del plano de clasificación de las Vías Pecuarias de Parla de Agosto de 1961 e informes subsiguientes, en especial, el derivado del Informe de Consultas Previas del ISA y por el ajuste territorial de Noviembre de 2019.

**Sobre estas cuestiones referentes a los límites con los DOMINIOS PÚBLICOS, se incluye una Justificación Gráfica de la Metodología de cuantificación del ámbito en la INTRODUCCIÓN al presente documento -Apartado J), Anexo 2- y en contestación al Informe de Coordinación Refundida de los SSTT del Ayuntamiento de Parla de 12/11/2019, síntesis gráfica de delimitación que está incorporada en los archivos abiertos en CAD del presente PP.**

**De forma adicional, la presente EDICIÓN FINAL ajusta finalmente el lindero occidental que en su contacto con el TM de Humanes de Madrid había producido una invasión de 285,97 m2s que, finalmente, son excluidos del Área de Reparto inicial, dado que a pesar de haber iniciado un Expediente de Alteración de Término Municipal y haber sido aprobado por el Ayuntamiento de Parla, tal situación no ha sido entendida correctamente en Humanes de Madrid y ha generado una incertidumbre sobre una imprecisión poco trascendente, pero que ha de tener respuesta en el documento final: Es por ello por lo que se ha optado por la única opción lógica de prescindir de tal pequeña superficie y ajustar todos los datos de aprovechamiento derivados, pasando el ámbito de una total de 5.780.938,08 a 5.780.652,11 m2s (media cienmilésima del total), superficie que se retira -de forma insignificante- de la calificación de viario estructurante del sector y que hace disminuir el aprovechamiento en 128,69 m2c como más delante se expondrá, afectando dicha disminución a la calificación ILN-MA de la JC y a la TE2-Sudoeste del Ayuntamiento de Parla (10% de cesión).**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES**  
Según Aprobación Definitiva del Programa PAU5 (Diciembre 2005) en Dic.2020

Uso	Categoría	Superficie
<b>USO INDUSTRIAL</b>		<b>1.238.847,22</b>
	Zona Industrial	956.131,26
	Zona Policía Arroyos Industrial	282.715,96
<b>USO TERCIARIO</b>		<b>873.674,96</b>
	Zona Terciaria	844.376,50
	Zona Policía Arroyos Terciaria	29.298,46
<b>USOS INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)</b>		<b>1.230.717,36</b>
	Zona Industrial-Terciaria	1.230.717,36
<b>VIARIO</b>		<b>488.147,19</b>
	Viario Estructurante	403.535,95
	RUV-M410	38.711,20
	RUV-A42	45.614,07
<b>ZONAS VERDES</b>		<b>573.376,35</b>
	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
<b>Sector 5</b>		<b>4.404.477,11</b>
<b>SG1 Equipamiento</b>	<b>96.558,00</b>	
<b>SG3 Espacios Libres</b>	<b>1.279.617,00</b>	
<b>Total PAU5</b>		<b>5.780.652,11</b>

Los datos que se presentan en este cuadro están derivados de Cuadro Pormenorizado de Superficies del Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente (*pag. 3 de la Memoria Informativa del Documento Refundido*) en el que se incluyó una pormenorización previa del uso Industrio-Comercial, siendo una extensión de las determinaciones de dicho Programa, que se adjunta como antecedente y referencia de cumplimiento, si bien adaptándose a la delimitación real que genera el S5 con los criterios vigentes de verificación en Diciembre de 2020.

**SUELOS EXTERNOS  
AL ÁMBITO**

<b>SNUEP VP Vía Pecuaria C. Pajeros</b>	<b>57.257,86</b>
<b>SNUEP CR Humanejos-Moscatelares</b>	<b>34.508,18</b>

<b>VIARIO ADICIONAL INTERSECCIONES CON SNUEP VP Vía Pecuaria C. Pajeros</b>	<b>12.109,40</b>
---	------------------

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

Anexo Topográfico



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 2.2. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

### A) MEDIO FISICO

Consideramos que la práctica totalidad de la descripción del Medio Físico existente respecto del Sector 5 se corresponde con las descripciones realizadas en el documento del PAU, en el propio Proyecto Básico de Urbanización, así como mención aparte en todos los Estudios sectoriales Ambientales que es donde el medio físico queda descrito con total exhaustividad, siendo descripciones reiterativas que se pretenden evitar en la presente edición del PP para su síntesis efectiva.

### B) MEDIO URBANO

Consideramos que la práctica totalidad de la descripción del Medio Urbano existente respecto del Sector 5 se corresponde con las descripciones realizadas en el documento del PAU, y en el propio Proyecto Básico de Urbanización.

**Con relación al Medio urbano es preciso destacar una serie de actuaciones preeminentes:**

- 1) El desarrollo edificatorio producido en la **Unidad de Ejecución UE1, unidad ejecutada y urbanizada por el Ayuntamiento de Parla**, donde se han producido desarrollos destacados de edificaciones industriales en los que el Ayuntamiento ha enajenado suelo público –por efectos de la cesión del Convenio adicional de suelo que la Junta de Compensación del PAU5 tiene acordado desde su origen con el Ayuntamiento de Parla- como por ejemplo la dotación de la Implantación de I+D de la entidad John Deere así como el parque comercial en torno a la implantación del Almacén comercial Decathlon en un parque comercial denominado "Parla Natura".
- 2) Se han desarrollado acciones parciales respecto de los accesos de Parla Centro incorporando una importante pasarela que dirige el tráfico peatonal hacia "Parla Natura" en la UE1, así como la rotonda que generará la distribución de accesos a la M410.  
Con relación a ello se halla en tramitación el Plan Especial de Accesos y Vías de Servicio de la M410, así como la redacción del Plan Especial relacionada con los accesos a la M419.
- 3) Se han producido también en los últimos años, en concreto en el periodo 2009-2010, acciones de movimiento de tierra entorno al viario más occidental del PAU5 como en la proximidad con la entrada por la M410 con objeto de acondicionar el viario finalista y de generar tierras de préstamo para las obras que desarrollaron la M410.

### **C) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Dadas las características de ejecución de planeamiento con la sistematización de la Junta de Compensación mediante su Constitución el 1 de diciembre de 2004, esta entidad ha ido avanzando en una serie de instrumentos, en especial con relación a la documentación acreditativa de la cuantía y titularidad de los terrenos aportantes en el ámbito del sector y sus sistemas generales, por lo que tal labor ha superado la que fue lógica en las primeras ediciones del PP, pero que al día de hoy han quedado desfasadas e innecesarias ya que está conformado un proceso de adhesión a la Junta que, en definitiva, está cerrado.

*A la vista de tales consideraciones se adjunta como Documento Anexo la ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD vinculada al proceso de aprobación, tramitación e inscripción de las Reparcelaciones efectuadas sobre el ámbito del sector.*

*De esta forma se adjunta en el Documento 5 -Documentos Anexos- en los apartados 11 -la Estructura de la Propiedad Reparcelada en UE2-, y en el Apartado 12 -la Estructura de la Propiedad Existente en la UE1- (Ver Documento 5 - Anexos 11 y 12).*

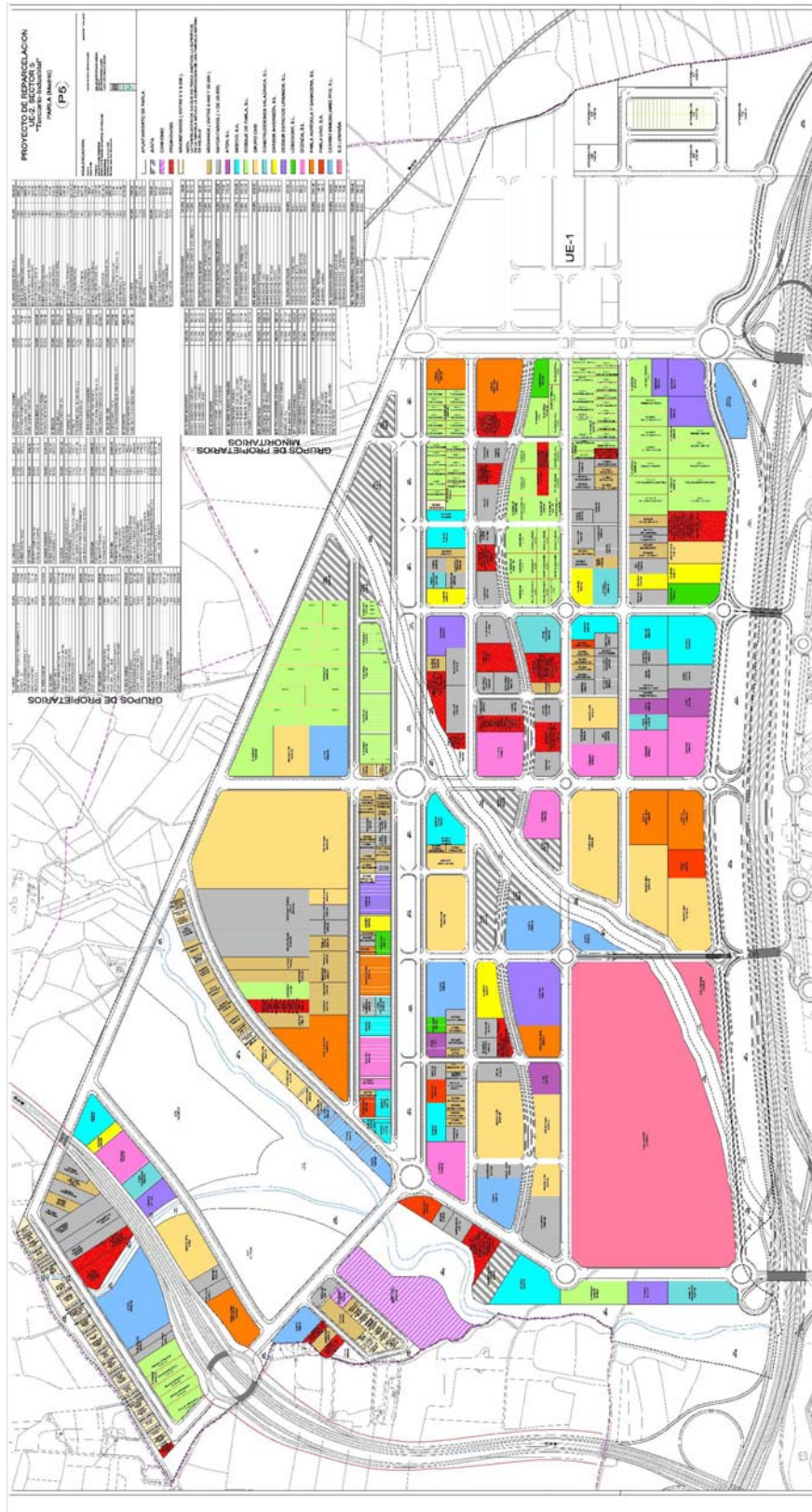
#### **2.2.1. REPARCELACIÓN INSCRITA**

**Los terrenos del ámbito del PAU5 están REPARCELADOS A LA FECHA, estando inscritos el Proyecto de Reparcelación de la UE1 y el Proyecto de Reparcelación de la UE2 desde Diciembre de 2012 tras varias Modificaciones y la Aprobación de las Operaciones Jurídicas Complementarias en Septiembre de 2012. (Ver Planos 6A a 6I)**

Dichos planos constatan una realidad reparcelada sobre la que el Plan Parcial está constreñido en las limitaciones de partida lógicas, ya que la aprobación definitiva del presente Plan Parcial fomentará una Modificación de la Reparcelación en las obligadas adaptaciones, bien por obligaciones sectoriales, bien por adaptaciones obligadas del proceso de planeamiento, **una de ellas será la referida al Canal de Isabel II** que deberá recoger lo acordado entre la JC y el Canal de Isabel II Gestión S.A. el 11 de Diciembre de 2012, acuerdo que se produjo con carácter previo a la inscripción en dicha fecha del Proyecto de Reparcelación de la UE2.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

- Plano del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente e Inscrito en el Registro de Propiedad de Parla número 1 (27 de Diciembre de 2012).



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**D) AFECCIONES****2.2.2. NORMAS Y PLANES DE ORDENACION**

El presente Plan Parcial queda afectado por las determinaciones derivadas de la aplicación del PGOU de Parla, así como del PAU5 aprobado al efecto de convertir el Sector 5 en una actuación programada y sistematizada.

**2.2.3. SERVIDUMBRES Y CARGAS Y OTROS CUMPLIMIENTOS NORMATIVOS**

1. Las servidumbres que afectan a los terrenos objeto de ordenación son únicamente las pautadas por la **Ley de Carreteras** por el trazado tangente con el SG de ámbito estatal de la A42, así como las zonas limítrofes de las zonas verdes con el desarrollo de la antigua carretera en la salida sur de Parla, así como las que se deriven de la carretera autonómica M410.  
(Ver Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y su inclusión en la Normativa del PAU5 respecto al desarrollo de los Sistemas Generales).

Se tendrá en cuenta dicha Ley de Carreteras, y en particular lo referente a las zonas de protección en ella establecidas, así como a las limitaciones a la propiedad.

Se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones y edificaciones existentes, dentro de la línea límite de edificación, establecida en el artículo 33.

En cumplimiento del artículo 33.7, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Normativa de aplicación:

- 1.1. **Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras.**
- 1.2. **Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid**
- 1.3. **Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.**
- 1.4. **Orden de 3 de Abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las Carreteras de la Comunidad de Madrid.**

En cumplimiento del Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado adscrita al Ministerio de Fomento con relación a la ejecución de los accesos a la Autovía A42 se recogen condiciones de vinculación de los mismos al desarrollo de las fases de ejecución de la urbanización en la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial (Ver Documento 3. NORMAS URBANÍSTICAS).

2. En otro orden de cosas, se ha de justificar en el Proyecto de Urbanización el cumplimiento sobre el **Decreto 170/1998 de la Comunidad de Madrid sobre Gestión de Infraestructuras Residuales de la Comunidad de Madrid de 1 de Octubre.**

(Se producirá el cumplimiento de las directrices emanadas del Plan Director de Saneamiento aprobado por el Ayuntamiento de Parla en Junio de 2001 y las determinaciones a tal efecto de la viabilidad y conformidad técnica que estime oportuno el ente gestor Canal de Isabel II Gestión).

3. Cumplimiento de la **Norma Granada**, como método aprobado por el Consejo de Gobierno (Acuerdo 7/11/91) para la valoración del arbolado ornamental, y matizada por **Ley 8/2005 de 26 de Diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.**

4. En el ámbito del sector S5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" se producen afecciones por la incidencia del SNUEPVP de VIAS PECUARIAS como ya se constataba en la documentación del Programa de Actuación Urbanística -**Ley 8/1998 de 15 de Junio de Vías Pecuarias**-

**5. Cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de octubre de la Consejería de la Presidencia de la Comunidad de Madrid, mediante el cual se asegura el soterramiento de las líneas eléctricas existentes y las proyectadas.**

**6. Cargas derivadas del cumplimiento del acto de aprobación definitiva del PAU que se resumen por el propio documento en:**

- 6.1.** 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 (*Dichas cargas quedan replanteadas por la aplicación automática de la LSCM*) 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 uas. Cesión anticipada mediante la Reparcelación y Urbanización de la UE1.
- 6.2.** 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 originales*) 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.  
El Plan Especial del SG3 está pendiente de redacción por parte de la JC, fijándose un plazo máximo para ello de 1 año desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.  
En términos generales es una carga que se puede englobar como las obligaciones generales de urbanización y que la valoración del EEF asciende aproximadamente a 164,31 millones de Euros, y que la realidad económica con toda seguridad corregirá.
- 6.3.** Conexiones a la ciudad existente y nudos con la A42 y M410 incluyendo los proyectos técnicos que los desarrollen.
- 6.4.** 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 presente Plan Parcial.
- 6.5.** Redacción de los Planes Especiales que desarrollen los SG1 y SG3 (Sólo pendiente de redacción el del SG3).
- 6.6.** Entronques y conexiones de infraestructuras, que se convierte en su atención en el bloque de las razones exógenas.
- 6.7.** 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.
- 6.8.** 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. Si bien las obras previas del nudo en su entronque con la M410 es obra ya ejecutada y certificada su finalización.
- 6.9.** Patrimonio Histórico -Arqueología. Programa de investigación sobre todo el ámbito.
- 6.10.** 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.



**6.11. 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.

Servidumbres derivadas de las infraestructuras existentes del Canal de Isabel II, a saber: Arteria Fundación Sur, Conducción desde el Depósito de Getafe al depósito de Parla, Arteria de Abastecimiento a Parla, Conducción desde el Depósito de Parla a Pinto, Tramo C-4 del emisario de saneamiento del sistema "Cuenca Media" del Arroyo Culebro.

Servidumbre de acueducto y de dominio respecto de canalizaciones provenientes de Fuenlabrada o con el sistema de extracción de pozos existentes.

Para garantizar la protección de dichas infraestructuras se tendrán en cuenta las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión, en lo referente a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP).

**6.12. Calidad Ambiental.**

Estudio de Contaminación de Suelos. Informes posteriores de control.

Estudio acústico con las medidas pertinentes de protección.

**6.13. 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 la Comunidad de Madrid para informe.

**7. Cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de Marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid y Ley 37/2003, de 27 de Noviembre, del Ruido y RD 1367/2007, de 19 de Octubre, de desarrollo de la misma Ley.**

**8. Cumplimiento del Ley de Ordenación de Transportes Terrestres -LOTT-.**

**9. Cumplimiento del Plan Hidrológico Nacional -PHN. (Derogado)**

**10. Cumplimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental.**

**11. Cumplimiento de Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.**

**12. Cumplimiento de Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista.**

### 3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

#### 3.1. FICHA DE PLANEAMIENTO DEL PGOU DE PARLA SOBRE EL SECTOR 5 Y PAU APROBADO DEFINITIVAMENTE

## 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 <sup>2</sup>	Terciario: .....	como mínimo 30%
S. Generales: .....	1.277.405 m <sup>2</sup>	Residencial: con los límites de intensidad y tipología que	fije el PAU
Total área de reparto: .....	5.719.405 m <sup>2</sup>		

#### SUELOS DE CESION GRATUITA

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

#### PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	EDIFICABILIDAD
Característico: Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial y Servicios del automóvil	Edificabilidad bruta para el Área de Reparto: ..... 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Compatibles: Equipamiento, Dotacional y Residencial	APROVECHAMIENTO: ..... 2.573.732 m <sup>2</sup> construidos
Prohibidos: Los demás.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: ..... a definir en el PAU

#### CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL AMBITO:

CARGAS	
De suelo:	<p>1º.- El suelo (1.210.000 m<sup>2</sup>) 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.</p> <p>2º.- El suelo (67.405 m<sup>2</sup>) del ámbito del Sistema General SG 1 "Equipamientos", al norte del casco urbano y al sur del ramal del ferrocarril de penetración a Parla.</p>
De urbanización:	<p>3º.- La ejecución de la rotonda de acceso al SG 1.</p> <p>4º.- La recuperación ambiental del SG 3 por la cantidad de 250 millones de pesetas.</p>
De aprovechamiento:	<p>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<sup>2</sup> construidos de uso y tipología característicos.</p>

PLANO DE RELACION CON EL MODELO ADOPTADO: (VER ANEXO) ESCALA:

### 3.2. PLANEAMIENTO GENERAL. CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERAL

El documento de compatibilización del PGOU con el Documento de Bases del Plan Regional, aprobado en 1999, en lo referido al "PAU5 y Sistemas Generales Adscritos" incluye una ficha - Datos e Información Gráfica-, que se ha adjuntado anteriormente y que, en síntesis, contiene lo siguiente:

- Describe y/o define un Sector junto con unos Sistemas Generales cuyas superficies las define con claridad en 4.442.000 m<sup>2</sup> y 1.277.405 m<sup>2</sup> respectivamente.
- Por tanto describe un Ámbito total de Suelo Urbanizable No Programado cuya superficie cifra en 5.719.405 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
- Incluye todo lo anterior en una única Área de Reparto cuyas Condiciones de Usos, como se afirma anteriormente, tienen 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (multiplicador) por los 5.719.405 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

#### 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 Área 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 5.780.652,11 m<sup>2</sup>s, lo que supone un margen de un 1,07 % al alza.**

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,

**EL APROVECHAMIENTO TOTAL EN LA REFERENCIA DEL NUEVO AMBITO TOTAL DELIMITADO es de 2.601.293,45 m<sup>2</sup> (5.780.652,11\* 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)**

**3.2.1. DETERMINACIONES DEL PAU**

El sector S5 es un sector que queda programado por el Programa de Actuación Urbanística PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL".

En el PAU5 se fijan las siguientes 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<sup>2</sup>c) e industriales (Entornos de 250 €/m<sup>2</sup>c):**

<b>IND</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>kIND = 1,00</b>
<b>TE</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>kTE = 1,70</b>

- **Características Normativas. Cálculo de Aprovechamiento**

Superficie de Sector 5 (Incluye RUV-M410 y RUV-A42)	4.404.477,11 m <sup>2</sup>
Superficie de SG 1 Equipamientos	96.558,00 m <sup>2</sup>
Superficie de SG 3 Espacios Libres	1.279.617,00 m <sup>2</sup>
<b>Total ámbito PAU-5</b>	<b>5.780.652,11 m<sup>2</sup></b>

**Coef. Edificabilidad Bruta** del PGOU en el PAU: **0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

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

<b>CONDICIÓN ESTRUCTURANTE:</b>	
<b><u>Aprovechamiento (Edificabilidad Total)</u></b>	5.780.652,11 m <sup>2</sup> x 0,45= <b>2.601.293,45 m<sup>2</sup>c</b>

**Aprovechamiento Tipo (Hipótesis de Partida)**

Asignamos un reparto 60-40 a las edificabilidades industriales y terciarias:  
 IND = 1.560.776,07 m<sup>2</sup>c  
 TE = 1.040.517,38 m<sup>2</sup>c

Ap. Ponderados = kTE\*TE + kIND\*IND = (1,70 \* 1.040.517,38) + (1,00 \* 1.560.776,07)

Ap. PON = 1.768.879,55 + 1. 560.853,28 = 3.329.732,83 m<sup>2</sup>uc

Por tanto, el aprovechamiento tipo del Sector será:  
 ATIPO = 0,5760 m<sup>2</sup>uc/m<sup>2</sup>

Esta asignación es un reparto teórico, porque luego la pormenorización con la introducción de tipologías con una determinada intensidad edificatoria y la articulación de las valoraciones entre los distintos usos, harán que el aprovechamiento tipo quede fijado de forma objetiva y sin aprioris y siempre y cuando se cumpla que el 30% de la superficie de suelo sea terciaria.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352707502514173157 en <https://sedeaplicaciones.gub.es>

## 4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION DE LA ORDENACION

### 4.1 ANTECEDENTES URBANISTICOS. SOLUCIONES ANTERIORES

Del análisis del modelo orgánico adoptado por el PGOU unido a las estrategias y propuestas viarias del Plan Regional, en el PAU5 se definen los siguientes elementos de adecuación para 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 los distribuidores del Plan Regional, en acuerdo, a su vez, con las directrices del Ministerio de Fomento.

- 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 medio plazo en el momento en que se disponga en carga el Distribuidor M419 (el que sustituye realmente a la SN45).

- Las conexiones desde la A42, aprovechando la ubicación de los actuales nudos de Parla-Centro y Parla-Sur, se producen mediante el futuro replanteamiento de dichos nudos en grandes rotondas distribuidoras de rasante elevada con el objeto de poder asumir una mayor intensidad de flujos y versatilidad de conexiones, para así también, interconectarlos con la aludida M410 y su futura extensión a lo largo del Sur de Parla hasta Pinto.

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, e implantados en las zonas de Sistemas Generales adscritas a la A42 y a la Red de Espacios Libres definida en el PGOU de Parla, ubicándose, por tanto, no en la precisa delimitación del Programa que nos ocupa, sino en la zona de la óptima resolución del interés general de las conexiones del PAU, por lo que tal planteamiento pudiera ser susceptible de Modificación Puntual del PGOU, si bien, se opera de forma tal que el PAU5 prevé Zonas Verdes y Espacios Libres en demasía para poder compensar con holgura más que sobrada la obtención de tales nuevos SG en zonas actualmente definidas por el PGOU como Espacios Libres. Por otra parte, e insistiendo en la solución de las conexiones viarias del PAU5 con la red regional-nacional aclaramos que el PAU5 puede resolver de forma autónoma dichas incorporaciones.

- 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, respetando los mandatos legales sectoriales.

### ALTERNATIVAS DE ORDENACION

El Modelo de territorio que se ha incorporado **desde la Aprobación Inicial (2001) -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 A42 y de la literalidad de la pretendida SN45, apareciendo como un tejido en extensión a modo de **pista-escapate-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.

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, **obligaron a invocar a un replanteamiento del Modelo Inicial (2001-2006).**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.gub.es/verificac>

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 Riberas 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:

a. La Delimitación y la puesta en valor de los Suelos No Urbanizables Protegidos que lo atraviesan.

b. Una voluntad de reimplantación de la trama destacando el paralelismo con la fachada actual: la A42.

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 A42, y que fuera atravesada por las circunstancias protegidas que ya lo circundan y que obtienen una segunda jerarquía de la trama urbana (Koolhaas).

c. 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.

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 sumar 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.

### PROPUESTA Y ZONIFICACION EN ESQUEMAS PREVIOS

El primer replanteamiento se conformaba 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 A42 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 sóla 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.

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 subcalificado por la potencia de la pantalla terciaria más amable frente a la ciudad residencial, frente a un uso industrial más volcado hacia la línea de fuerza y regional.

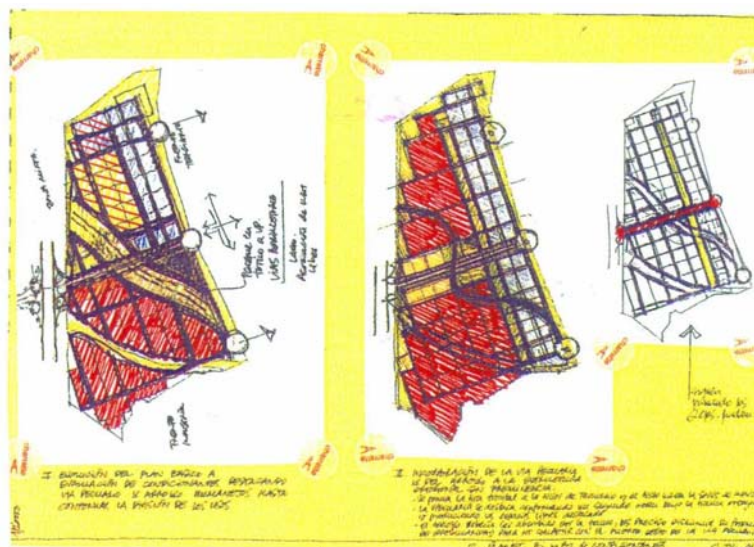
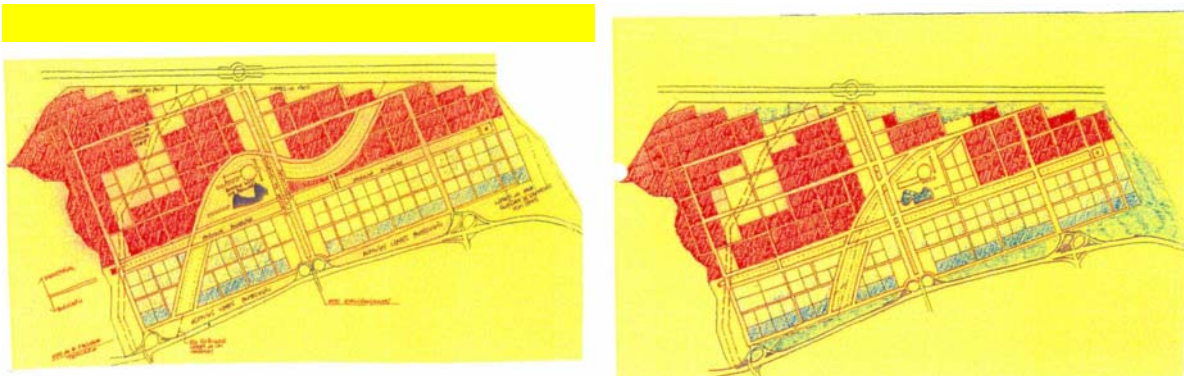
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

La potencia de esta definición lograba su sintaxis en 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**

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 una 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 Ha, dejando, a la vez, las implantaciones medias y de tipo escaparate para el eje local predeterminado por la M410.

Dicha ordenación se complementaba con la zona norte del PAU donde se producía una decidida mezcolanza de usos destinados a la cesión convenida para el Ayuntamiento de Parla cumpliendo así las intenciones pautadas para su emplazamiento, cuya ordenación era deseable, si bien, NO VINCULANTE, ya que era una zona donde la Administración podría alojar la implantación que considerase más acorde con sus intereses.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Ante las anteriores soluciones y esquemas de desarrollo del PP desde la estructura del PAU, obviamente su aprobación genera una estructura en la que desaparecen determinadas consideraciones que fueron determinantes en las aprobaciones inicial y provisional originarias del PAU.

Así, en el PAU aprobado definitivamente, nos encontramos con un "corrimiento" del Bulevar central hasta prácticamente conseguir el ancho útil de las zonas terciario-industriales y la conexión directa de este bulevar hasta su intersección con el Bulevar Norte y su entronque de la calle Leganés y su directriz hasta la M419.

De esta forma se logra una calificación terciaria-comercial neta en todas las importantes porciones de fachada a la A42, una calificación mixta en la banda intermedia, y todo un resto triangular en el sector central y un resto multiforme en las zonas paralelas con la M410 de usos de cercanía industriales, especialmente de escaparate y logística.

Esta estructura, determinada en gran medida por la rentabilización al máximo del suelo, produce en la zona central del sector 3 viales transversales principales, 2 laterales uno de ellos coincidente con el Bulevar Norte y otro paralelo con las directrices mayoradas del Arroyo Humanejos y su banda de protección, además de otros 2 viales transversales menores que logran subdividir la fachada a la A42 y coser el gran tejido de los usos con los pasos a través de la A42 o sobre ella.

La presente organización derivada de la estructura dimanada del PAU y que conforma un tejido urbano parcelario de máximos y de "macro adjudicaciones" del tipo Centro Comercial, Miniparque, Parque de Implantaciones de Mediana Superficie -"Parque de Medianas"- o incluso la posibilidad de implantaciones de tejidos "multifunción" asimilables al uso docente, supone un estudio parcelario de supermanzanas que pueden fomentar soluciones únicas para cada uno de ellos, situación que se combina con la parcelación acorde a las implantaciones en la denominada UE1 municipal, donde el tejido parcelario se ha acoplado a determinadas localizaciones industriales que se formalizaron para su rápida instalación y servicio a la ciudad.

Todo ello se multiplica por la disposición de los suelos netamente terciarios, por un lado entre el Bulevar central y la zona de diferenciación comercial con la denominada ordenanza Industrio-Comercial IC, generándose un vial de circulación lenta que parte la zona terciaria en 2 mitades irregulares en las que puede surgir de forma dispar tanto edificaciones terciaria relacionadas con las oficinas como edificios de plausible compatibilidad con los denominados Espacios Profesionales de Uso Terciario.

**La solución propuesta, vinculada al ISA y a sus determinaciones acerca de la ALTERNATIVA 0, produce una ordenación con un condicionante previo adicional a los planteamientos teóricos, como es la incidencia de la GESTIÓN PREVIA, esto es, del Proyecto de Reparcelación ya aprobado e inscrito con su parcelación asociada, que se ha mantenido como foto fija y condicionante de partida salvo situaciones sectoriales imponderables.**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

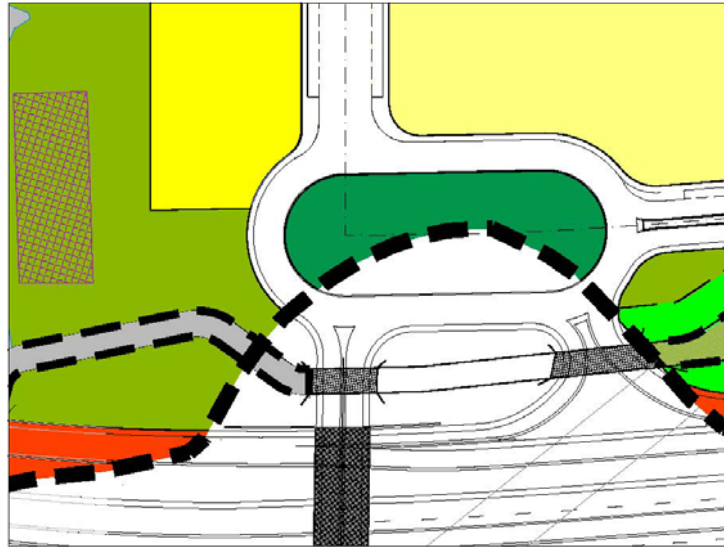


#### 4.2. A) INNOVACIONES Y CAMBIOS EN LA NUEVA FORMULACIÓN

Pasamos a relatar a continuación la serie de innovaciones planteadas en la nueva formulación del Plan Parcial de forma que las planteamos de forma somera en conjunto con su localización gráfica.

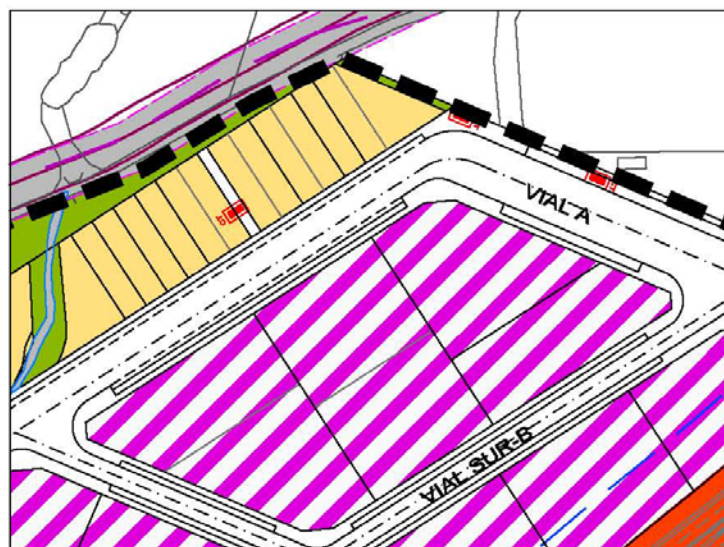
- **1. Solución y Aclaración Vía Pecuaría "Colada de Pajeros" a través del Sector**

Se aclara su condición de SNU dividiendo el ámbito y con la condición de ser una red supramunicipal con una dimensión constante y determinada que se observa en la documentación gráfica. Se aclara su conexión en el acceso sur existente, con la solución de acceso y conexión al Nudo Parla-Sur acomodado al Estudio de Tráfico.



- **2. Solución y Aclaración Vía Pecuaría "Vereda Segoviana" en límite SO del Sector**

Se ajusta la delimitación suroeste del sector para dejar plenamente liberada la delimitación de la Vereda Segoviana que se desarrolla totalmente exenta al sector. Esto ha determinado un ajuste de la parcelación de ILN en el límite SO con un nuevo planteamiento del viario adyacente.



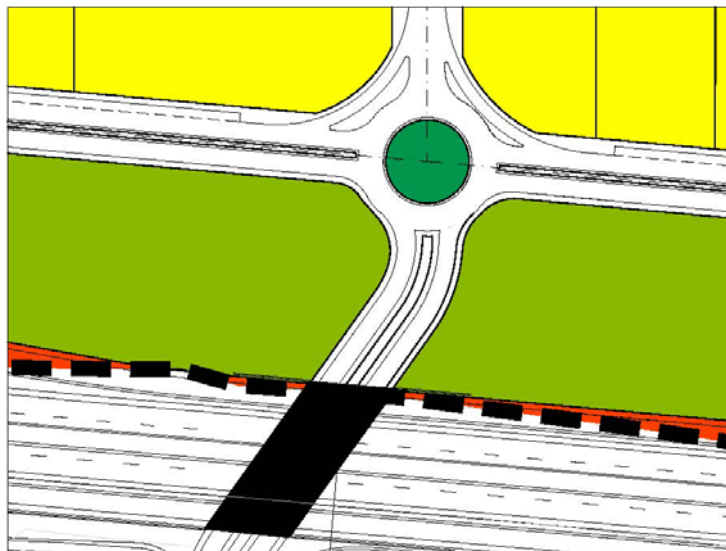
- **3. Aclaraciones por la incidencia de inundabilidad hidrográfica en parcelas TE**

Se han ajustado las determinaciones de parcelas TE afectadas por las condiciones de inundabilidad del arroyo Humanejos, afectando a la condición de no edificación en una determinada zona como servidumbre de cumplimiento.



- **4. Nueva solución de accesos y vías de servicios**

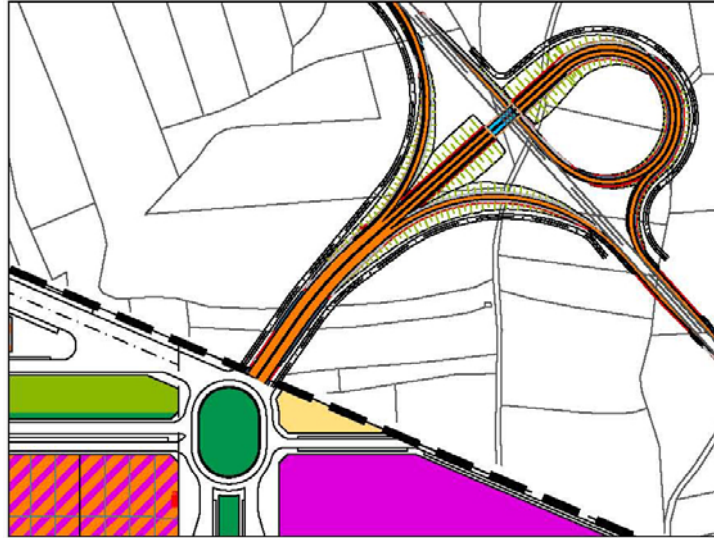
Redefinición del acceso Sur y nueva definición de vías de servicio y pasos a través de la A42 en su conexión con la ciudad existente. Eliminación de viarios soterrados.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

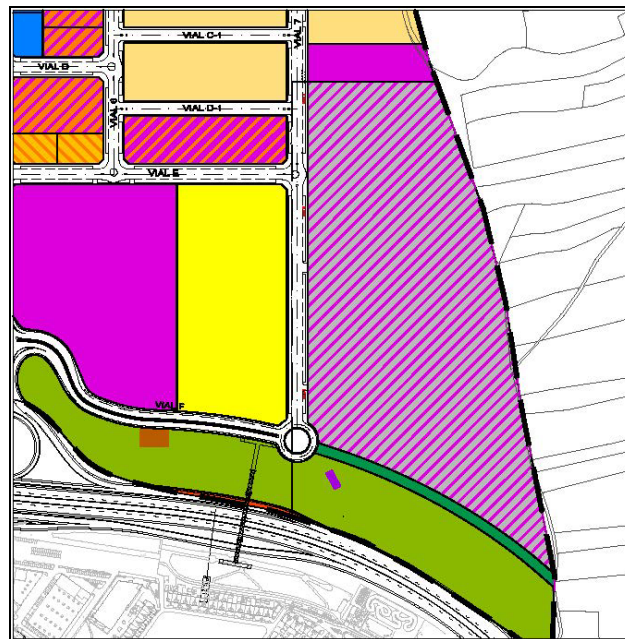
- **5. Incorporación del acceso a la M419 proyectado**

Se incorpora la solución proyectada de conexión a la M419. Dicho proyecto de conexión se haya incorporado en la tramitación de un Plan Especial específico actualmente en proyecto y se incorpora en las Fases de Ejecución de la Urbanización como Fase 3 de ejecución.



- **6. Ajuste de la de la UE2 Norte**

Se incorporan las determinaciones de la Norma Zonal GIN-UE2Norte, y ajustes de urbanización y demanda por criterio municipal.

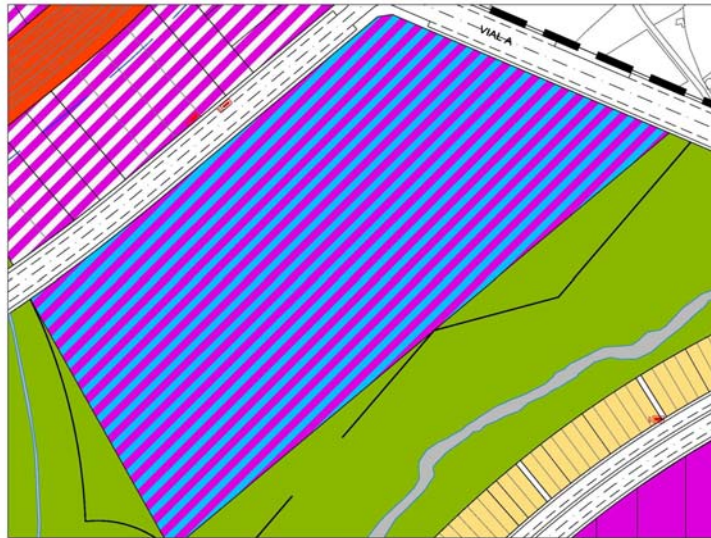


Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

- **7. Reequilibrio de aprovechamientos de la UE2 Norte municipal y nueva zona de uso terciario en el antiguo CEQ-1**

Dada la alta edificabilidad de la UE2 Norte se hacía necesario reequilibrar dicha zona de ordenanza con la posibilidad de generación de uso terciario de alta flexibilidad pero que pudiera formalizar un ejercicio de aprovechamiento estándar eliminado un resultado inicial que generaba un planteamiento que prácticamente imposibilitaba la formalización de edificabilidades cercanas a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ante ello el presente PP presenta como innovación el traslado de parte de esa edificabilidad a terrenos donde se situaba anteriormente la cesión CEQ-1 derivada del cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planes Parciales para usos industriales. De esta forma, y en aplicación de un razonado análisis según la Ley 9/2001 se ajustan dichos equipamientos dadas las evidencias de sobrado cumplimiento de redes locales.



- **8. Ajuste generalizado de ordenanzas -Normas Urbanísticas- y Replanteamiento Económico y de Viabilidad temporal -nuevas fases de ejecución-**

Introducción de limitaciones y condicionados de cumplimiento respecto del Estudio de Tráfico y Accesos a la A42 y por el nuevo Estudio Hidrológico e Hidráulico ante la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Prescripciones normativas de Vías Pecuarias.

Se producen ajustes por las determinaciones de cumplimiento del Plan de Fases de Ejecución de la Urbanización y los Accesos a la A42.

#### 4.2.1. DEFINICION DE UNIDAD FUNCIONAL

La configuración de los terrenos objeto de ordenación y el programa propuesto por las determinaciones del PGOU configuran una única solución de unidad funcional que se estructura con JERARQUIAS TEMPORALES Y DE EJECUCION y con la incorporación de un CONCEPTO FLEXIBLE DE LAS UNIDADES PLANIFICADAS, ya que dada la escala de desarrollo y el componente abierto de su destino deben tener un desarrollo ulterior DE DETALLE a definir, completando una estructura orgánica de viales y parcelas-manzanas, cuyos objetivos y criterios han sido los siguientes:

- Protección de los valores ambientales, potenciando los determinantes naturales del territorio hasta el punto de haber sido elementos básicos de la definición proyectual de partida.
- Distribución de las tipologías edificatorias con la máxima adaptación al terreno.
- Diseño de las infraestructuras locales de forma que se minimice el impacto sobre el terreno natural, acompañándose de posibilidades de diseños dotacionales medioambientales dirigidos a la autogestión de las actividades desde el punto de vista de la valoración de los residuos y de su gestión.
- Garantizar la continuidad de las áreas públicas de esparcimiento, así como su adecuación topográfica.
- Localización de reserva de suelo para jardines públicos como parte de la unidad paisajística.
- Implementar la articulación con los potentes ejes de transporte terrestre que rodean el ámbito, potenciando su jerarquía y fachada ante ellos.
- Localizar y garantizar el compromiso del Convenio acerca de las cesiones suscritas por encima de los mínimos legales, esto es, del 15% de los aprovechamientos, YA AFIANZADO Y EJECUTADO EN LA UE1.
- **Procurar un modelo referencial para la ciudad de Parla que se constituya a modo de hito y locomotora de las actividades socioeconómicas de la Segunda Corona Metropolitana de Madrid.**

El resultado de la coordinación proyectual realizada produce un modelo de desarrollo racionalista con la incorporación de una segunda jerarquía estructural motivada por los "elementos geográficos" que se asientan en una potencia planimétrica, bien por su propia naturaleza –cauces de los arroyos Humanejos y Moscatelares-, o bien por la potencia que deviene de los cumplimientos legales –Vía Pecuaría de la Colada de Pajeros-, que pretende evolucionar de una clara solución lineal anterior ante la hipotética SN45 para enfrentarse al distanciado trazado de la real M419, incorporando a su ordenación la importancia de la traza de la M410 y ante todo alzándose ante la realidad incontestable de la línea de fuerza existente y configurada por la A42 y los necesarios pasos de unión y entronque con la ciudad existente sobre dicha autovía.

Es por ello que la pieza que se planifica supone un asentamiento de características de "claustro", de grandes piezas aditivas, casi infinitas, sobre un patrón en principio hipodámico, convertido en un gran tejido de una escala al menos controvertida y sobredimensionada, en el que se especializan 2 grandes ejes, uno el de la línea de velocidad y grandes tránsitos y otro el de la movilidad peatonal y de esparcimiento articulados por los nodos de conexión a la A42 y al casco existente de la ciudad de Parla y a la futura M419, y el otro por el eje divisorio entre las plausibles implantaciones terciarias y de las industriales, que en su interior pueden crear centralidad por el favor de posibles implantaciones desjerarquizadas y flexibles en el que el motor se puede convertir la educación universitaria en su sentido más amplio o un tejido empresarial de mayor cualificación.

Se produce un esquema de líneas ortogonales y calles perpendiculares entre sí cuya malla viaria permite una perfecta comunicación entre las partes con incrustación de zonas de espacios libres entre las áreas edificadas para conseguir esponjamientos que aligeren los proyectos edificados.

La malla proyectada produce grandes manzanas que permiten desarrollos completos o parcelaciones a definir mediante posteriores Estudios de Detalle que quedarán predefinidos sin ninguna vinculación especial salvo sus condiciones mínimas en el presente documento.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.gob.es/portal/verificador-codigos-seguros>

#### 4.2.2. CONCEPTO ESPACIAL DE LA ORDENACION

Este aspecto de gran relevancia para el resultado final de la ordenación se configura:

- **1º.** En función de la **topografía del terreno**, habiéndose procurado en su futura ingeniería civil la máxima adaptación del conjunto urbano a la misma.
- **2º.** En función de la **tipología de la edificación**, predeterminando una solución acorde con los intereses de la iniciativa privada y que consigue un balance por la proporción edificatoria resultante frente a espacios libres públicos y privados, para que con tal homogeneidad se pueda conseguir una escena urbana de aceptable valor urbanístico.
- **3º.** En función de la **estructura viaria** que se ha procurado definir respetando los condicionantes de partida y la necesidad de lograr una mayor visualización de los panoramas existentes en el entorno inmediato en función de los itinerarios.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.2.3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

La propuesta arroja la siguiente aproximación a los usos, estructura urbana y zonificación:

• **CLASES E INTENSIDADES DE 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                      | TER   |
| - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | ZVEL  |
| - RED VIARIA                     | VIA   |
| - INFRAESTRUCTURAS               | INFRA |

El uso característico TERCIARIO es asimilable a los usos característicos de OFICINAS, COMERCIAL y HOSTELERIA que define el PGOU en el Art. 85.2 Libro 1.

A su vez, se definen usos característicos no aludidos como tales en el PGOU y que son asimilables por un lado a dotaciones privadas en donde se produce una realidad comercial pero sobre la base de la transacción de servicios sanitarios-asistenciales, educativos y culturales de amplio espectro –recreativos, ocio y deportivos- que tienen una utilidad y que se realiza bajo una gestión privada.

También debemos destacar usos que tampoco tienen referencia en el PGOU y quedan definidos *ex novo* ante el planeamiento general de Parla, tales como el de Red Viaria –VIA-, las Infraestructuras –INFRA-, la Industria de Servicios del Automóvil –ISA- y los Espacios Profesionales de Uso Terciario –EPUT-.

Esta intensidad de uso, que sería aparentemente directa, se compromete por la introducción del denominado Uso Mixto –Industrial/Terciario- que cualifica la posibilidad de ubicación de ambos usos en un sentido amplio y coexistente por la propia dinámica de dichos usos y su cada vez mayor compatibilidad, siempre y cuando se hayan introducido unas características limitadoras respecto determinados parámetros del Uso Industrial.

Lo vamos a definir como INDUSTRIAL-TERCIARIO

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| - INDUSTRIAL/TERCIARIO | INTER |
|------------------------|-------|

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

• **ZONIFICACION**

La zonificación es consecuencia de los planteamientos anteriores, quedando justificados sus estándares y reservas de suelo en el cuadro resumen de características y en el Plano de Ordenación-Zonificación **-Plano P5-**.

La parcelación que se planifica responde a un criterio de **gran manzana** que permite desarrollos acorde a las necesidades de los planteamientos urbanos en el tiempo, que podrán ser susceptibles de definirse en una segunda operación de diseño mediante un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización asociado, por ello la parcelación descrita del presente PP ES UNA DEFINICIÓN SUSTANCIAL DE SUELO que permite posteriormente una definición interior de la situación predial que se considere.

Así, la descripción de las **Supermanzanas** se ha incorporado, detallándose la edificabilidad asignada a cada lote parcelario para verificar su contraste con los parámetros que originan las ordenanzas reguladoras.

Si bien, se ha logrado desarrollar una pormenorización que incide en las posibilidades parcelarias últimas y, por tanto, proponer el presente PP como documento de desarrollo habilitado para el encaje de la Gestión urbanística y de la Reparcelación inscrita.

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

**ZONIFICACION PLAN PARCIAL S5 (Diciembre 2020)**

Den	Sistema/Uso	Superficie
IND-UE1	INDUSTRIAL	184.574,96
IND-UE2	INDUSTRIAL	847.088,80
TER-UE1	TERCIARIO	8.214,60
TER-UE2	TERCIARIO	967.733,60
INTER-UE1	INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)	88.428,77
INTER-UE2	INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)	556.002,10
CEQ	EQUIPAMIENTO	57.712,48
ZVEL	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	573.958,95
VIA-M410/A42	RESERVA DE USO VIARIO M410/A42	112.829,36
VIA	VIARIO	1.007.933,49
	<b>Total</b>	<b>4.404.477,11</b>

**NOTA**

Se producen de forma adicional **12.109,40 m2s de VIARIO externo** al Sector 5 por ser las intersecciones del viario del sector con los SNU de la Vía Pecuaria y los Arroyos, que queda urbanizado en las condiciones marcadas por la DG de Agricultura de la CM.



**LA PORMENORIZACION INDUSTRIAL**

El uso Industrial es el que tiene por finalidad llevar operaciones de elaboración, transformación, reparación, guarda, almacenaje, distribución, exposición, investigación y desarrollo de productos, materiales o tecnologías.

**El Plan Parcial que desarrolla el PAU5, fija una superficie neta de zonas para usos Industriales, de 1.031.663,76 m2 con un suelo adicional de usos mixtos Industrial-Terciario de 644.430,87 m2, datos con la cuantificación tanto del ámbito de la UE2 como el ya desarrollado de la UE1.**

Se han definido las tipologías edificatorias industriales más adecuadas a los objetivos que proponía el PAU en cumplimiento de las Estrategias Regionales del área, concretando para cada uso global los siguientes pormenorizados que generan los principales y sus tipologías, si bien hemos de concluir que en la evolución de las determinaciones iniciales -2006- hasta el día de hoy han pasado más de 13 años y lógicamente los planteamientos inmobiliarios acerca de los suelos industriales en convivencia con tejidos terciarios y con la ciudad existente en cercanía han derivado de tal manera que han obligado a cierto replanteamiento de dicha cuestión.

El PAU en su aprobación ha introducido el denominado **Uso Industrial-Terciario** como uso netamente aditivo y mixto de los dos usos, es decir, cada uno de ellos es plenamente plausible, si bien y por razón de dicha compatibilidad el uso industrial tendrá ciertas limitaciones por la lógica de la Sostenibilidad y comercialidad de dicho contacto funcional.

Por tanto será un uso susceptible de ser utilizado tanto por las actividades industriales como por las actividades terciarias con la limitación sobre la industria que se impedirá tener parcelaciones pequeñas y un excesivo loteo, tendiendo a resultados de mayor escala que favorezcan emplazamientos industriales sostenibles y controlables.

En todo caso el Sector 5 es capaz de alojar las siguientes tipologías:

**(GIN) Industria GRAN INDUSTRIA**

Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial que exige para su implantación grandes superficies, y superficies superiores a 4.000 m2 en la situación de GIN para usos logísticos o superiores a 2.500 m2 para casos de Industria Escaparate.

En todos los casos se permitirán oficinas ligadas a la actividad. Los grados GIN tendrán la limitación de los usos terciarios y/o comerciales frente al grado GIN-COF en el que se podrá compatibilizar cualquier uso terciario-comercial.

**(ILN) Industria LIGERA-NIDO**

Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, almacenamiento y distribución, restauración o reparación y venta de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series.

Se incluye dentro de la ordenanza el grado medioambiental que posibilitará la zona de gestión de la JC que incluye la gestión del obligado Punto Limpio (Centro de Recogida de Residuos no peligrosos) en cumplimiento del Art.30 de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Son actividades que pueden agruparse en naves adosadas, para colectivos gremialistas, y con una amplia participación de las industrias artesanales, pequeños talleres, y otras actividades que no requieren grandes superficies con una parcelación mínima de 400 m2s.

En todos los casos se permitirán oficinas ligadas a la actividad y la complementariedad con el uso terciario.

**Usos Asociados:****(ISA) Industria SERVICIOS DEL AUTOMOVIL**

Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusiva relación con los servicios de venta y postventa de vehículos, estaciones de servicio, Instalaciones de ITV, etc.

**(IFRA) Infraestructuras**

Comprende actividades cuyo objeto es el desarrollo de infraestructuras de servicios generales o locales que han de desarrollarse en parcelaciones acordes con su instalación.

**Normas Zonales:**

(GIN)	GRAN INDUSTRIA
(GIN-COF)	INDUSTRIA ESCAPARATE
(GIN-ID)	GRAN INDUSTRIA I+D EN UE1
(GIN-UE2N)	GRAN INDUSTRIA EN UE2 NORTE

(GIN-ID se presenta pormenorizada en una parcela de naturaleza exclusiva. Ver Norma Zonal GIN-ID de las Ordenanzas)

(ILN)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO
(ILN-MA)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO MEDIOAMBIENTAL
(ILN-UE1)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO TIPOLOGÍAS DE UE1
(ILN-UE1-ISA)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO DE UE1 DE SERVICIO AUTOMOVIL

**PONDERACIONES DE LA PORMENORIZACION INDUSTRIAL**

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

Uso Pormenorizado	kINDx	Valoración €/m2c
ILN	1,00	252,00
GIN	0,85	214,20
GIN-COF	1,15	289,80
GIN-UE2N	0,85	214,20

Con estas consideraciones, cada Manzana-Parcela tendrá un aprovechamiento referido al uso característico, asimilable al uso característico y establecido en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo (uas/m2s), así como un coeficiente de edificabilidad establecido por la ordenanza de aplicación.

Los coeficientes de ponderación sirven de elemento de intercambio entre los diferentes usos y tendrán que ser aplicados en cualquier operación de Modificación del Proyecto de Reparcelación puesto que garantizan la equitativa distribución entre los propietarios de los aprovechamientos patrimonializables en los distintos usos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

### • **LA PORMENORIZACION TERCIARIA E INDUSTRIO-TERCIARIA**

El uso terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor y mayor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, e incluyendo en la acepción terciaria las dotaciones sanitarias, educativas y de recreación –ocio, deporte y cultura- de carácter privado.

**El Plan Parcial fija para usos Terciarios una superficie neta de 975.948,20 m2s con un suelo adicional de usos mixtos Industrial-Terciario de 644.430,87 m2, datos con la cuantificación tanto del ámbito de la UE2 como el ya desarrollado de la UE1.**

El PAU en su aprobación ha introducido el denominado **Uso Industrial-Terciario** como uso netamente aditivo de los dos usos, es decir, cada uno de ellos es plenamente plausible, si bien y por razón de dicha compatibilidad el uso industrial tendrá ciertas limitaciones como se ha observado anteriormente. Por tanto, será un uso susceptible de ser utilizado tanto por las actividades industriales como por las actividades terciarias no produciéndose ninguna limitación para con el Uso Terciario.

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se han adoptado las siguientes clases de carácter industrio-comercial, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal de las actividades comprendidas en cada uso que generan los usos principales:

#### **(IC1) INDUSTRIO-COMERCIAL 1**

Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial, así como la destinada a las funciones del uso terciario, con excepción de los EPUT, con admisión de División de la Propiedad Horizontal y la consiguiente posibilidad de creación de Tiendas de multipropiedad, todo ello en actuaciones iguales o superiores a 2.000 m2.

#### **(IC2) INDUSTRIO-COMERCIAL 2**

Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial, así como la destinada a las funciones del uso terciario, con excepción de los EPUT, con admisión de División de la Propiedad Horizontal, con destino de edificación pareada por adosamiento lateral y por fondo.

Se ha graduado en IC21 y en IC22 por razón de localización. De forma independiente surge el grado IC23 para responder a las deslocalizaciones del casco urbano de Parla de una ordenanza suficientemente flexible para acoger múltiples situaciones empresariales, todo ello en actuaciones variables entre los 500 y los 1.200 m2.

Y las siguientes tipologías terciarias:

#### **(TE) TERCIARIO (Central y Estratégico)**

Destinado a proporcionar zonas de restauración y ocio; a proporcionar alojamiento temporal a las personas, con servicios complementarios de hostelería, restauración y ocio, y hotelería (hoteles-moteles-apartoteles) con exclusión específica de la pernociación permanente que se garantizará en el ejercicio de la actividad; destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, y destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas bien en centros comerciales o en pequeño o mediano comercio, incluyendo en la acepción terciaria las dotaciones sanitarias, educativas y de recreación –ocio, deporte y cultura- de carácter privado. Para lo cual se establece un tamaño mínimo de parcela de 2.000 m2.

Se establecerán 4 grados correspondientes al denominado **TE1** o **CENTRO** en el que se primarán las actuaciones con volúmenes medianamente destacados, y en la UE1 el grado **TE3** o **TERCIARIO EN UE1** y el grado **TE2 (TERCIARIO SUDOESTE)** que desarrolla la flexibilidad de usos de la UE2Norte vinculado al desarrollo del 10% del aprovechamiento municipal derivado de la cesión legal y a su compensación de aprovechamiento en la antigua calificación CEQ-1.

A su vez, se crea el grado TE1-EQ vinculado al plausible desarrollo en TE1 de su condición máxima de EPUT y que se relaciona con las zonas obligadas a formalizar dotaciones en toda su extensión incluyendo las relacionadas con instalaciones asistenciales y residenciales para la tercera edad, sanitarias, educativas, de recreación –ocio, deporte y cultura- y religiosas de carácter privado vinculadas. El desarrollo de este grado estará vinculado a la redacción de un Plan Especial específico en conjunto con las implantaciones potenciales de EPUT en el grado TE1.

**(GCO) GRAN COMERCIAL**

Destinado a desarrollar grandes centros comerciales bajo una explotación homogénea en el que se comparten determinados servicios comunes.

Su parcela se conformará de forma directamente proporcional al enfoque del proyecto unitario.

Se establecerá 3 grados correspondientes al propiamente **GCO** para el gran desarrollo del Parque Comercial al sur del sector, al denominado **GCO-A42** que son parcelaciones de al menos 6.000 m2 asociadas a implantaciones comerciales con División de Propiedad Horizontal en manzanas limítrofes con la A42, y a un grado específico de la UE1 denominado **GCO-A42-UE1**.

**Compatibilidades:**

**(EPUT) Espacios Profesionales de Uso Terciario**

Comprende actividades relacionadas con el desarrollo de actividades profesionales y serán desarrolladas mediante proyecto homogéneo en actuaciones superiores a 2.000 m2 de suelo no siendo mayor del 25% de la edificabilidad destinada a cada parcela, con exclusión de pernoctación permanente y obligación de desarrollo mediante el estudio pormenorizado previo en conjunto con el uso TE1-EQ de un Plan Especial que garantice la sostenibilidad ambiental de su actividad.

**(ISA) Industria SERVICIOS DEL AUTOMOVIL**

Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusiva relación con los servicios de venta y postventa de vehículos, estaciones de servicio, Instalaciones de ITV, etc.

**(INFRA) Infraestructuras**

Comprende actividades cuyo objeto es el desarrollo de infraestructuras de servicios generales o locales que han de desarrollarse en parcelaciones acordes con su instalación.

**Normas Zonales:**

(IC1)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 1		
(IC21)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 21		
(IC22)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 22		
(IC23)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 23		
(IC2-UE1)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 2 EN UE1		
(TE1)	TERCIARIO CENTRO	(TE2)	TERCIARIO SUDOESTE
(TE3)	TERCIARIO EN UE1	(TE-EPUT)	EPUT EN TERCIARIO
(TE1-EQ)	TERCIARIO-EQUIPAMIENTO		
(GCO)	GRAN COMERCIAL	(GCO-A42)	COMERCIAL A42
(GCO-A42-UE1)	COMERCIAL A42 EN UE1		

**PONDERACIONES DE LA PORMENORIZACION INDUSTRIAL-TERCIARIA Y TERCIARIA**

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

Uso Pormenorizado	kINDx	Valoración €/m2c
<b>IC1</b>	<b>1,20</b>	<b>302,40</b>
<b>IC2-1</b>	<b>1,20</b>	<b>302,40</b>
<b>IC2-2</b>	<b>1,05</b>	<b>264,60</b>
<b>TE/EPUT (25%)/EQ</b>	<b>1,15</b>	<b>289,90</b>
<b>GCO</b>	<b>1,40</b>	<b>352,80</b>
<b>GCO-A42</b>	<b>1,50</b>	<b>378,00</b>

Con estas consideraciones, cada Manzana-Parcela tendrá un aprovechamiento referido al uso característico, asimilable al uso característico y establecido en unidades de aprovechamiento por m2s (uas/m2s), así como un coeficiente de edificabilidad establecido por la ordenanza de aplicación.

Los coeficientes de ponderación sirven de elemento de intercambio entre los diferentes usos y tendrán que ser aplicados en cualquier operación de Modificación del Proyecto de Reparcelación puesto que garantizan la equitativa distribución entre los propietarios de los aprovechamientos patrimonializables en los distintos usos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <http://sede.cajaayuntamientoparla.es>

#### 4.2.4. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Las reservas para equipamiento se han definido de forma que completen la ordenación y sean elementos destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación así como a las sociales, culturales y sanitarias de índole público.

El Plan Parcial fija, como Reserva de Equipamientos, una superficie neta de **57.712,48 m<sup>2</sup>**, que proviene de la cesión de equipamiento del planeamiento anterior que ha quedado en el proceso urbanístico consolidado en favor del Ayuntamiento de Parla, comprendiendo Equipamientos Deportivos, Sociales y Culturales, y Medioambientales.

**Se han considerado las reservas para la totalidad del S5 con independencia de la Unidad de Ejecución en donde se sitúan, perteneciendo obviamente todo ello a un único reparto de zona por imperativo del PGOU y del PAU, con independencia de que suponen, a la luz de la aplicación de la vigente Ley del Suelo LSCM 9/2001 de la Comunidad de Madrid, una reserva de dotaciones públicas por encima de los estándares obligados en concepto de redes públicas por el obligado precepto autonómico.**

La reserva de suelo para dotaciones:

#### (CEQ) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

**Equipamiento sanitario-asistencial:** el que se produce en instalaciones, edificios o locales, destinados a tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos; así como el destinado a centros de tercera edad, centros de rehabilitación y otros similares.

**Equipamiento escolar-universitario:** el relacionado con la Enseñanza Pública o Privada en todos sus niveles. Para la implantación de un equipamiento escolar-universitario exento, será necesario disponer de una parcela que garantice instalaciones deportivas y al aire libre, complementarias de la educación y la enseñanza.

**Equipamiento Cultural:** incluye, museos, bibliotecas, y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos, así como los usos deportivos que se desarrollan preferentemente en espacios al aire libre para ocio y deporte de los ciudadanos, así como centros polideportivos o gimnasios cubiertos

Se recomienda como mínimo una parcela de 2.500 m<sup>2</sup>. En el caso de que su destino fuera cultural-deportivo se fijaría un mínimo de parcela de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Equipamientos de la Administración Pública:** incluye los destinados a albergar instalaciones, oficinas y otros servicios de la Administración, con excepción de las Empresas Públicas que operen bajo el régimen Mercantil.

**4.2.5. LOS ESPACIOS LIBRES Y DE PROTECCION**

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

**1. Z1. 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.

**2. Z2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE JARDINES Y AREAS PEATONALES**

Ajardinamientos del ámbito emplazados básicamente a lo largo del Bulevar-Parque del eje longitudinal Norte-Sur y del Bulevar Norte.

**En tales ajardinamientos se proyectará una pretendida coexistencia con soluciones funcionales de aparcamientos.**

**Tales posibilidades podrán ser desarrolladas mediante Estudios de Detalle o directamente por los proyectos de urbanización en las zonas afectadas en donde se definan con precisión el funcionamiento del aparcamiento en coordinación con las dotaciones de arbolado y con la necesaria justificación de un porcentaje máximo de la superficie destinada a aparcamiento en dicha zona verde que nunca podrá superar el 25% de ésta.**

**3. Z3. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES**

Se han dispuesto bandas perimetrales de protección de la Vía Pecuaría, elementos que permiten acolchar en mayor medida el impacto de las continuidades de la urbanización sobre dichos suelos no urbanizables protegidos.

En esta categoría se disponen también las superficies de bordes perimetrales con tratamiento de ZVEL.

**Quedando las siguientes superficies:**

<b>ZV1. UE1</b>	<b>32.378,38 m2</b>	
<b>ZV2. UE2</b>	<b>486.025,61 m2</b>	
<b>ZV3. PROT. SNU (UE2)</b>	<b>55.554,96 m2</b>	
<b>(ZV TOTAL)</b>	<b>573.958,95 m2</b>	<b>13,03 % sin SG</b>

*Habría que tener en cuenta otras zonas verdes funcionales que están adscritas a la red viaria VIA -VIA ZV- que por consideraciones de cómputo y para una mejor versatilidad futura de compatibilidades con los espacios y con las infraestructuras se consideran como red viaria VIA, totalizando una superficie sumatoria en los 2 ámbitos de la UE1 y UE2 de 67.130,90 m2s adicionales.*

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### 4.2.6. CUMPLIMIENTO ART.48.1 LSCM. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

##### a) Detalle de la conformación espacial con alineaciones y rasantes.

- En función de la topografía del terreno se ha procurado la máxima adaptación del conjunto urbano a la misma.

##### b) Regulaciones parcelarias.

- En función de la tipología de la edificación, predeterminando una solución acorde con los intereses de la iniciativa privada, se consigue un balance en la proporción edificatoria a resultar frente a espacios libres públicos y privados, para que con tal homogeneidad se pueda conseguir una escena urbana de aceptable valor urbanístico.

##### c) Regulación de obras y condiciones de la edificación.

- Se definen las condiciones de edificación y usos de cada parcela.

##### d) Régimen de usos pormenorizados.

- Se reservan las redes públicas con un nivel de optimización elevado, ya que por la razón misma de unión con la ciudad existente se han logrado optimizar las relaciones tanto de las Zonas Verdes y de los Espacios Libres, concentrados en las zonas de más sensibilidad ambiental y en las zonas de viario con mayor representación.

##### e) Delimitación de las Unidades de Ejecución y su sistema de ejecución.

- Se delimita su ejecución y gestión. (Ver Apartado 5 del presente documento y Documento 4 acerca de la Sostenibilidad Económica y Viabilidad de Desarrollo en su apartado sobre el Plan de Etapas)

#### Y por el Art. 48.2 LSCM se producen los compromisos y garantías de sostenibilidad:

##### 4.2.6.a y c) Estudios específicos de conexión. Saneamiento.

Dadas las características de contacto con suelos consolidados, el estudio de sostenibilidad de dicho suelo es obvio ya que se produce más por una necesidad de lograr la definición de un tejido urbano que lleva calificado con la aspiración de pasar de urbanizable a urbano más de 13 años, por lo que su "conectividad infraestructural" es una exigencia implícita de un desarrollo como toda la zona que urbaniza: el "otro lado de la A42", siendo una malla ya dotada de las necesarias relaciones infraestructurales y que, sin duda, reforzará positivamente una situación de borde del tejido urbano del casco lindante con dicho sector.

##### 4.2.6.b) Verificación técnica de la garantía de suministros de servicios.

**Se presentan Viabilidades Técnicas de las compañías de servicios afectadas.**

**Ver Anexo 6 -Documentos 5 Anexos-**

##### 4.2.6.d) Transporte Público y Movilidad.

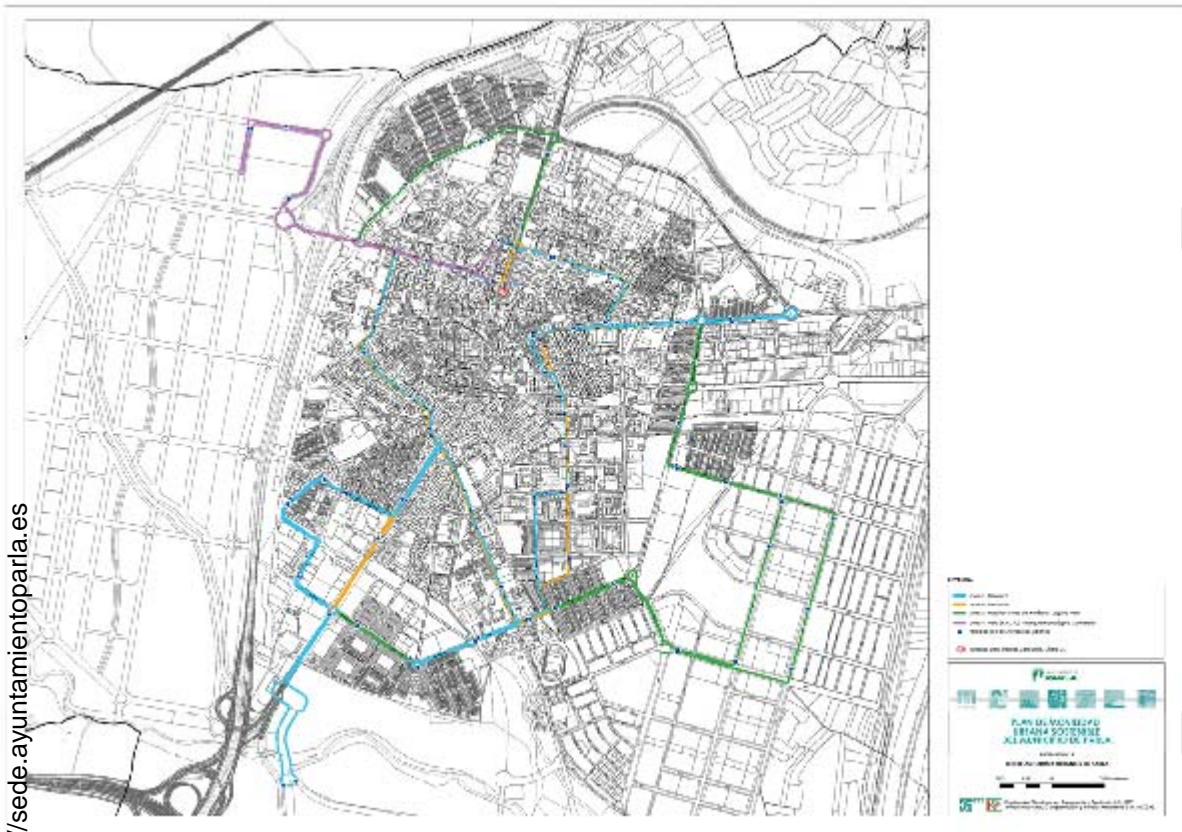
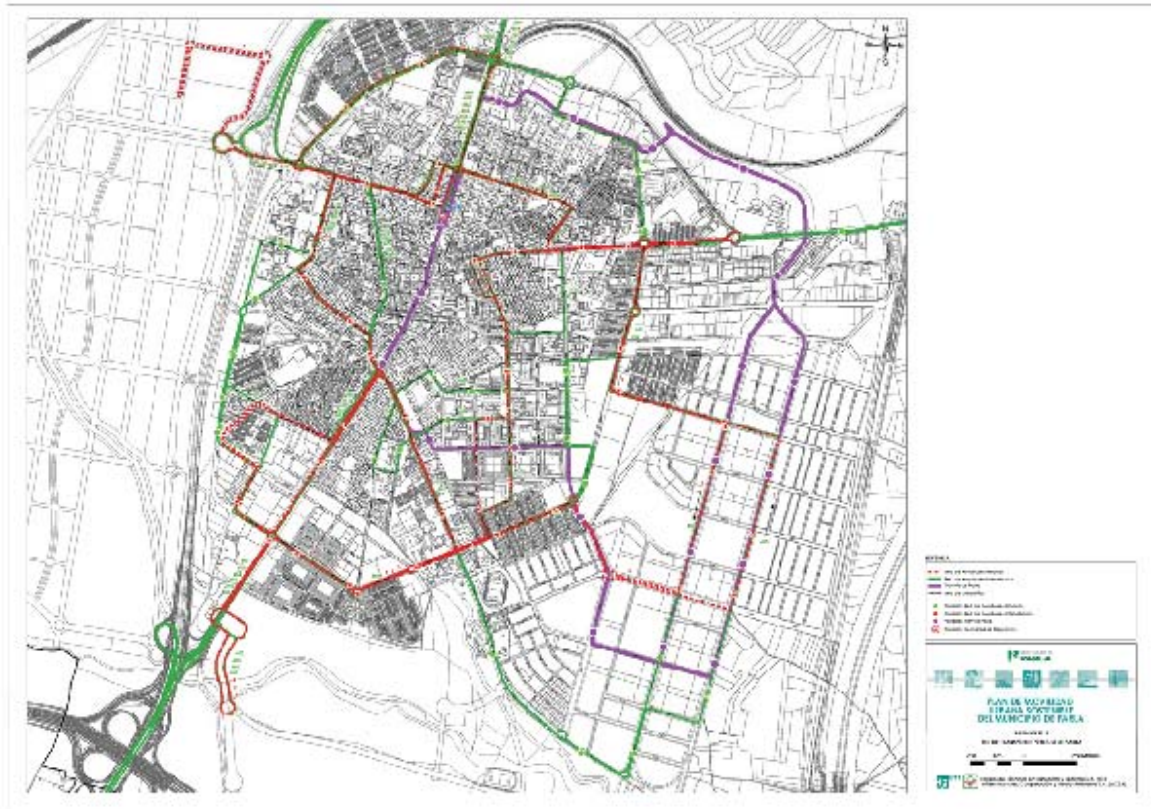
Se han incluido en la propuesta, diferidas por la revisión del PGOU más de 30 operaciones estratégicas para la mejora urbanística del municipio.

Pueden agruparse en dos tipos: "**Mejora de la movilidad y Red Viaria**" y "**Crecimiento y Transformación Urbana**":

El apartado que nos ocupa sería el de Mejora de la movilidad y Red Viaria, a continuación, se muestran una serie de imágenes (de los planos de movilidad del PGOU propuesto) que recogen la información de líneas de autobuses, conexiones de cercanías, conexiones con líneas de metro, Carriles bici y red viaria.

**(Exponemos a continuación las conclusiones del Estudio de Movilidad realizado en el marco de los Estudios sectoriales ambientales de cumplimiento en conjunto con un Estudio-Addenda sobre el sistema de transporte público existente en el entorno del Sector y las propuestas previsibles de desarrollo)**

Sistema de líneas de autobuses urbanos:

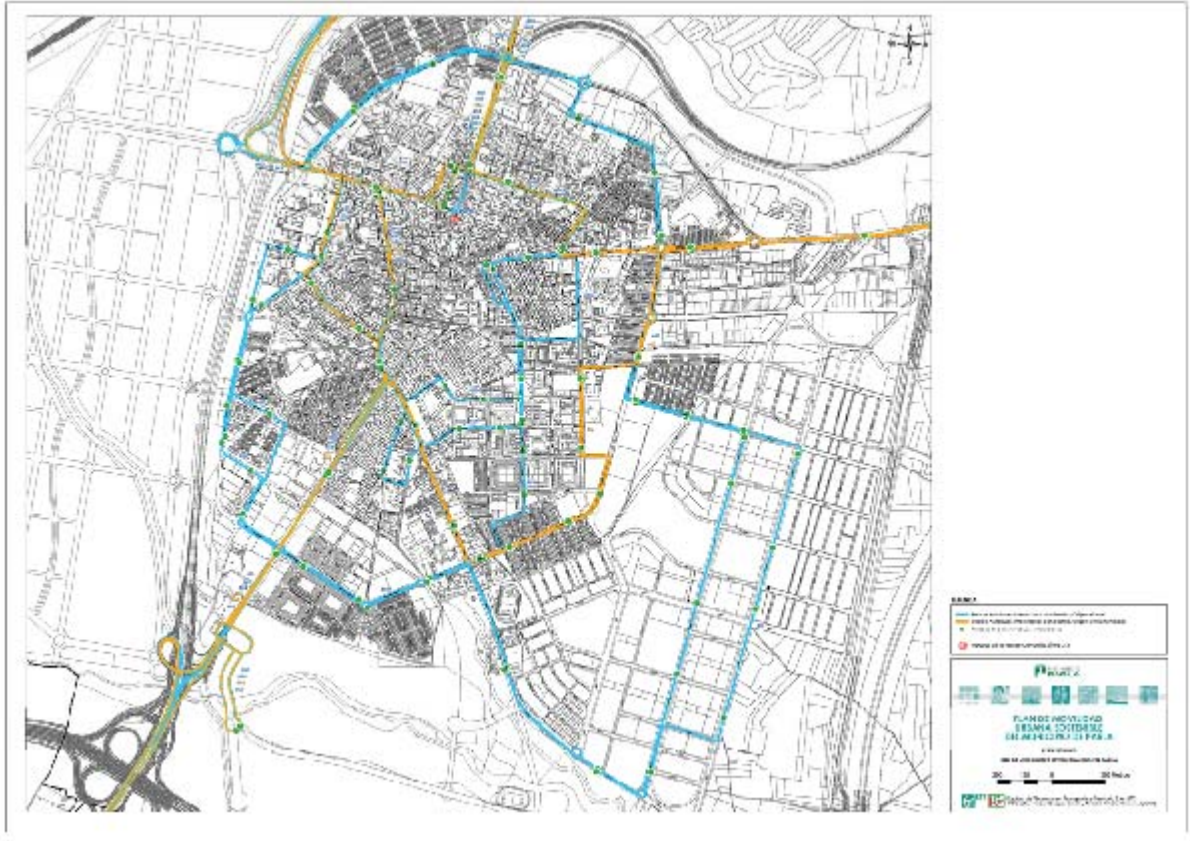


Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



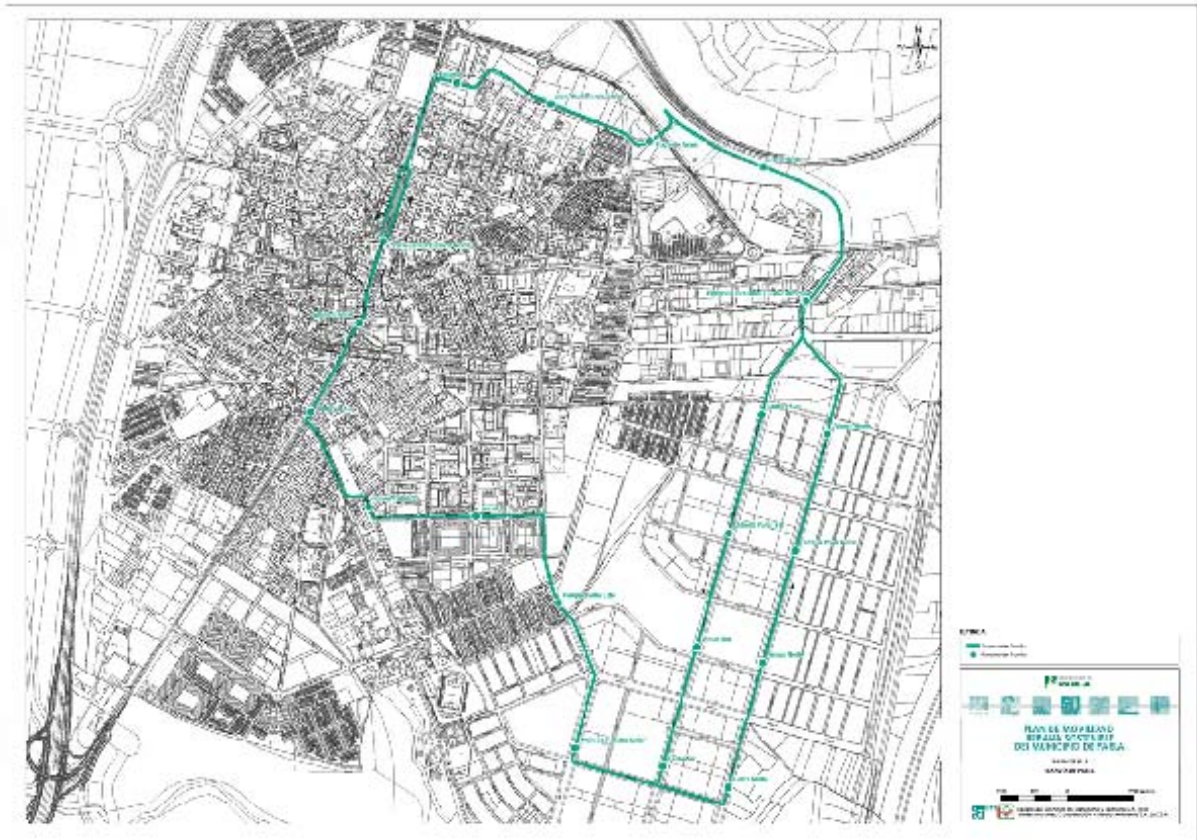
Sistema de líneas de autobuses interurbanos:

*Podemos analizar la propuesta de conexión con la línea de tranvía -L3- que le vincularía en una solución e transporte público con la red de cercanías de ferrocarril*

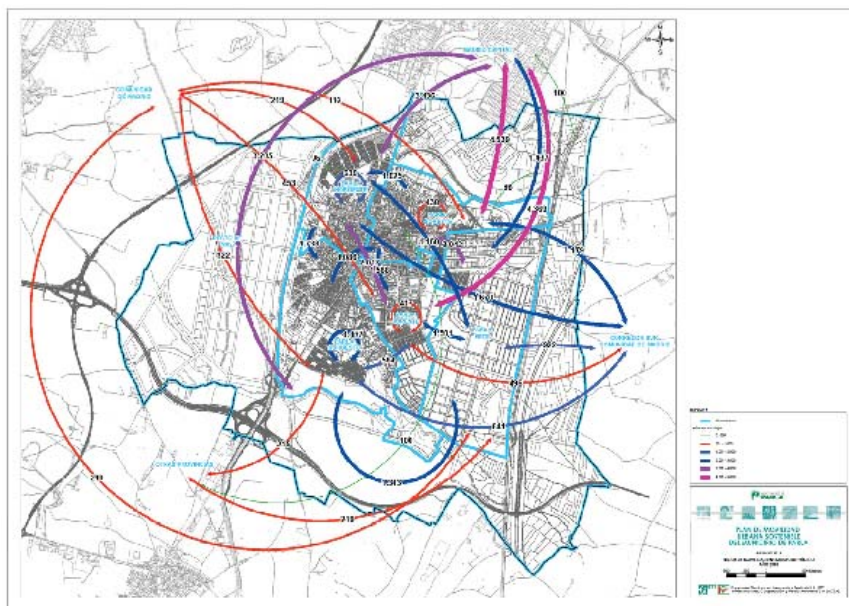


Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

Sistema de líneas de tranvía y conexión con estación FFCC de cercanías:



Sistema global de propuesta de transporte y conectividad del PAU5 con la red de transporte de la ciudad de Parla:



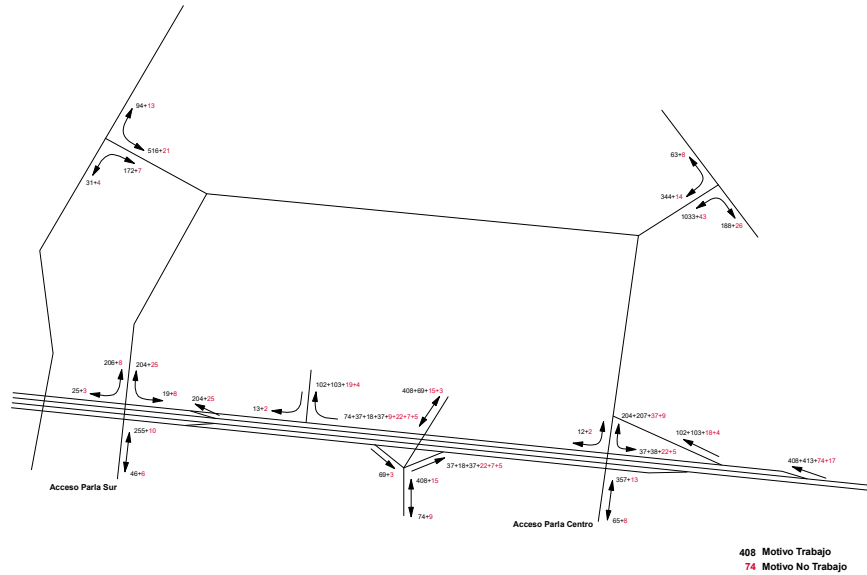
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.2.6.d)1. Conclusiones del Estudio de Movilidad**

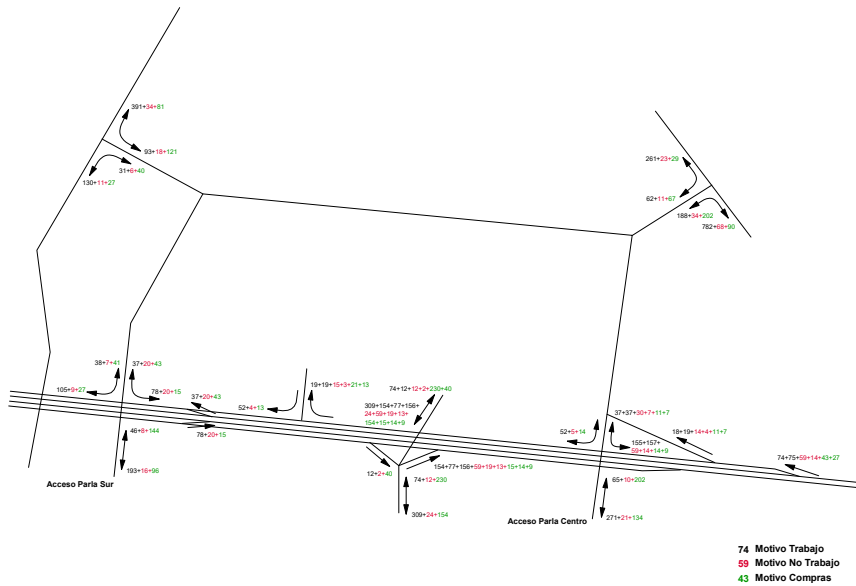
**-IMPACTO EN EL VIARIO DE ACCESO**

En las figuras adjuntas se refleja el tráfico en las conexiones del viario de acceso con el viario del Sector 5, en las horas punta de la mañana y de la tarde, derivado de la asignación de la demanda en vehículo privado y su distribución espacial estimada en el apartado 5.2.

**TRÁFICO EN EL VIARIO DE ACCESO HORA PUNTA DE LA MAÑANA**



**TRÁFICO EN EL VIARIO DE ACCESO HORA PUNTA DE LA TARDE**



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

Los puntos más conflictivos en el funcionamiento del viario de acceso son las glorietas de los enlaces de conexión de la A42 con el viario del Sector 5 y Parla, en particular las glorietas existentes del "lado" de Parla, en el enlace Centro y en el propuesto enlace intermedio. El análisis del funcionamiento de estas glorietas se va a realizar utilizando el método del CETUR.

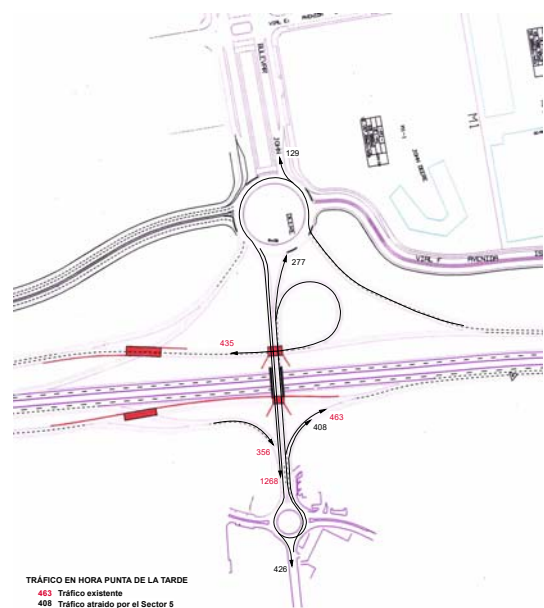
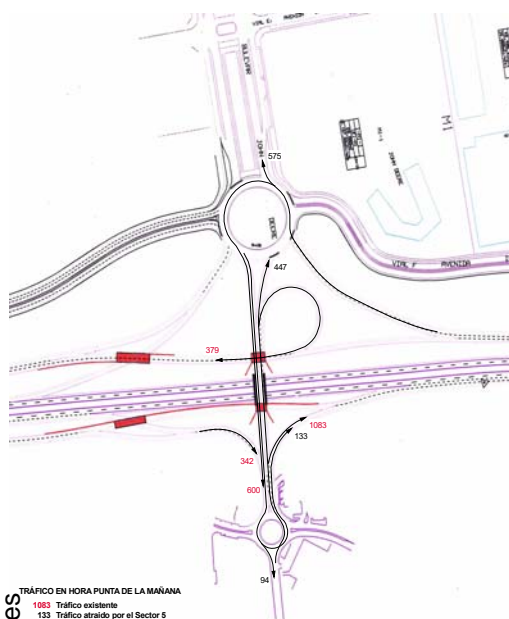
En este método se acepta que la capacidad máxima de una entrada es fija e igual a 1500 veh/hora, es decir, la capacidad de un carril a velocidad reducida pero sin interferencias, y que considera que una parte también de los vehículos que abandonan la calzada circular en la anterior salida (20%) pueden considerarse tráfico molesto, en la medida en que su decisión de salir y no pasar por delante de la entrada no es percibida por el conductor entrante con el tiempo suficiente para decidirse a iniciar la maniobra de entrada.

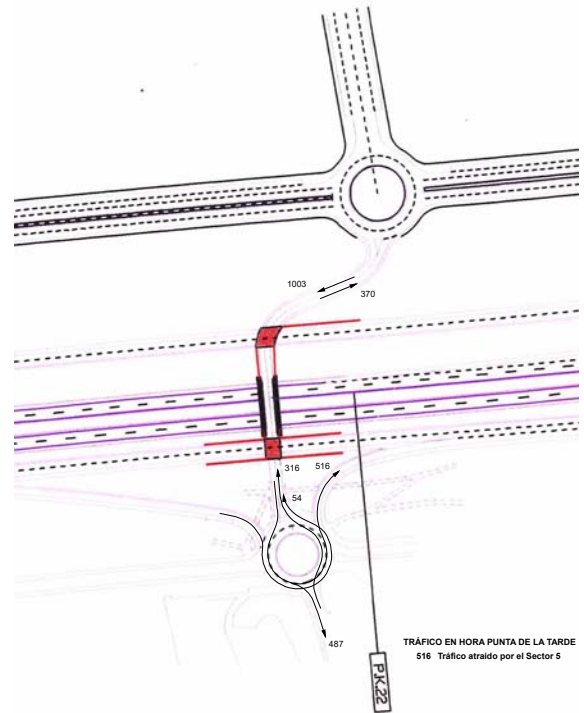
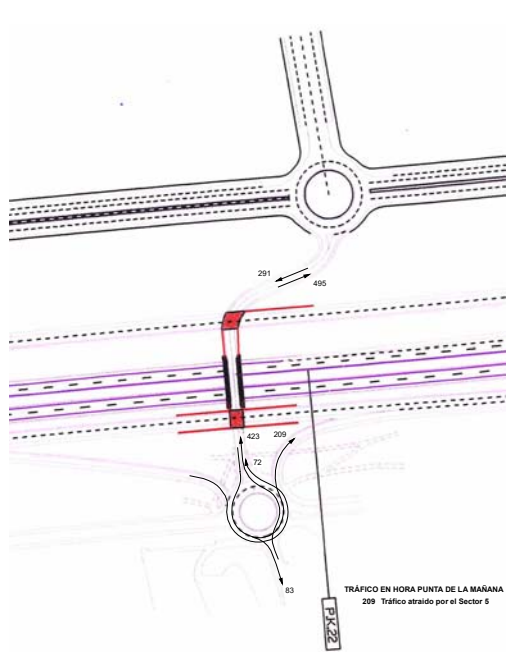
**Tráfico en las horas punta de la mañana y de la tarde**

En las figuras adjuntas se refleja el tráfico en las glorietas de los enlaces de la A42, accesos al Sector 5, añadiendo al tráfico existente, el tráfico atraído por los nuevos usos.

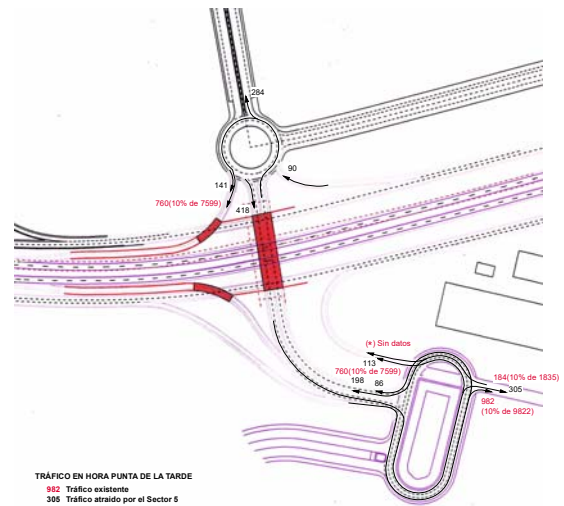
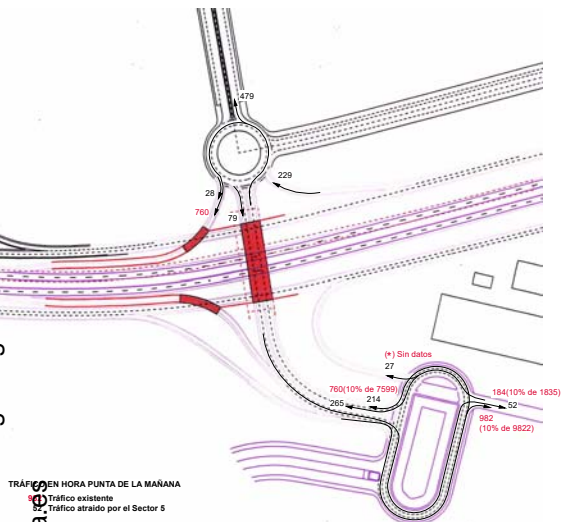
El tráfico existente en las horas punta de la mañana se ha estimado como la media de los observados de 7 a 8 horas y de 8 a 9 horas, mientras que en la hora punta de la tarde se ha estimado como la media de los observados de 18 a 19 horas y de 19 a 20 horas.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>





Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



Los 2.652.624 m2 edificables de usos lucrativos previstos en el Plan Parcial del Sector 5 "Terciario - Industrial" del PGOU de Parla, atraerán en un día medio 51.582 viajes de coche, con el reparto por zona de generación y hora punta que se refleja en la tabla adjunta:

**Tabla 1. Demanda de transporte en vehículo privado (viajes de coches atraídos por el Sector 5)**

Zona Generación	Diario	Punta Mañana		Punta Tarde	
	E + S	Entradas	Salidas	Entradas	Salidas
Parla	16.544	1.058	208	791	1.218
Madrid	7.116	711	170	470	670
Resto Exterior	27.922	2.866	568	591	2.627
<b>Total</b>	<b>51.582</b>	<b>4.635</b>	<b>946</b>	<b>1.852</b>	<b>4.515</b>

Estos tráficos se han asignado al viario de acceso del Sector 5: A42, M410 y M419, teniendo en cuenta la zona de generación y los puntos previstos de conexión con el viario exterior.

Los puntos más conflictivos en el viario de acceso son las glorietas Este (del lado de Parla) de los enlaces Centro e Intermedio, pues soportan los mayores niveles de tráfico y sus características geométricas (diámetro y carriles de acceso) son inferiores a los que se tienen en las de lado del Sector 5.

El funcionamiento de estas glorietas se ha analizado utilizando el método del CETUR para el tráfico en las horas punta de la mañana y de la tarde, añadiendo al tráfico existente, el tráfico atraído por el Sector 5 en dichas horas.

El acceso desde la A42 a las glorieta Este del Enlace de Parla Centro, de 2 carriles funciona sin problemas en la hora punta de la mañana (Nivel A) y en nivel de servicio F en la hora punta de la tarde.

Si el acceso a la glorieta se organiza en 3 carriles, de 3 metros de anchura, pasa a funcionar en nivel B en la hora punta de la tarde.

El acceso desde la A42 a la glorieta Este en el nuevo enlace intermedio, de un carril, funciona en nivel A en la hora punta de la maña y nivel B en la hora punta de la tarde.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### 4.2.6.d)2. Addenda. Sistema de transporte público en el sector. Preexistencias y propuestas.

Se pretende analizar cuál es el funcionamiento de la movilidad que existirá en el ámbito de planeamiento y su entorno una vez se desarrolle éste, determinando cuál es el volumen de desplazamientos generados en los diferentes modos de transporte y como se distribuirán por la estructura viaria definida, permitiendo analizar la suficiencia de esta red para soportar los flujos generados, así como extraer elementos de interés en relación para el diseño de ésta.

#### Características de la red de transporte público

La red de transporte público de la ciudad de Parla está formada en la actualidad por tres modos principales: Tranvía de Parla, Red de Cercanías de Renfe y Autobús. Este último se subdivide en dos grupos, las líneas urbanas y las líneas interurbanas, formadas, a su vez, por autobuses diurnos y autobuses nocturnos, que comunican el municipio con Madrid, Toledo, Getafe, Illescas, Valdemoro, Fuenlabrada o Pinto, entre otros municipios.

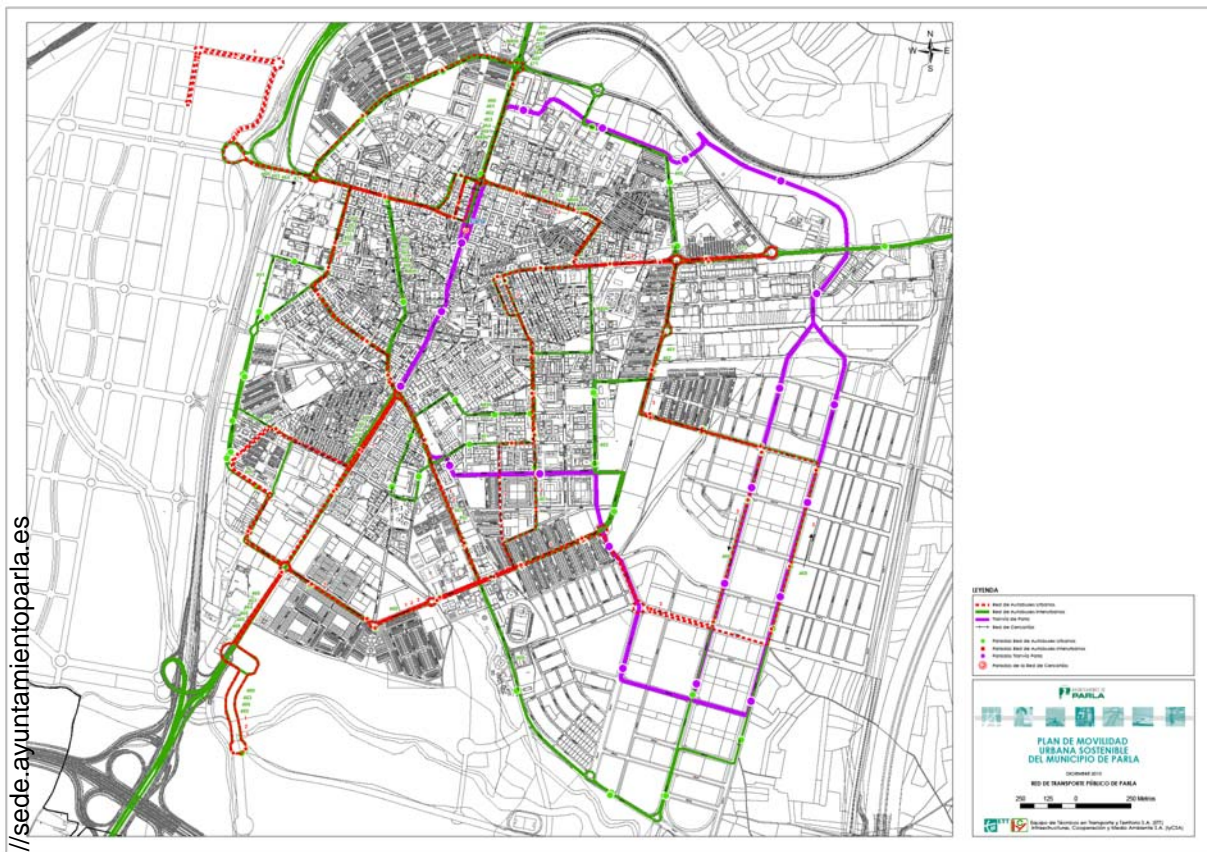
RED	CODIGO LINEA	NOMBRE	CONCESION	EMPRESA
Autobús Urbano	1	Circular 1	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	2	Circular 2	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	3	Hospital - Av. America - Laguna Park	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	4	Parla FFCC - Parque Tecnológico Comercial	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
Autobús Interurbano con Madrid	460	Madrid - Parla - Batres	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	461	Madrid - Parla	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	463	Madrid - Parla - Torrejón de Velasco	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	464	Madrid - Parla - Yuncillos	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	469	Madrid - Parla (Parla Este - Hospital)	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
Autobús interurbano con otros municipios	402	Madrid - Torrejón de la Calzada - Toledo		ALSA
	418	Madrid - Torrejón de la Calzada - Añover/Mora		Autocares SAMAR SA
	462	Getafe - Parla	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	465	Parla FFCC - Illescas - El Viso	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

RED	CODIGO LINEA	NOMBRE	CONCESION	EMPRESA
	466	Parla - Valdemoro	VCMA403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
	471	Humanes - Fuenlabrada - Parla - Pinto	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
Autobús Interurbano Nocturno	N806	Madrid - Parla	VCM403	Avanza Interurbanos del Sur SLU
Red de Cercanías	C-4a	Parla - Atocha - San Sebastián de los Reyes		Renfe
	C-4b	Parla - Atocha - Colmenar Viejo		Renfe
Tranvía de Parla	ML4	Línea Circular		Tranvía de Parla

A continuación, se adjuntan los planos de la red general de transporte público de Parla, y los planos de las distintas redes por separado, los de las redes de autobuses, tanto urbanos como interurbanos, la red de cercanías y el tranvía de Parla.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>





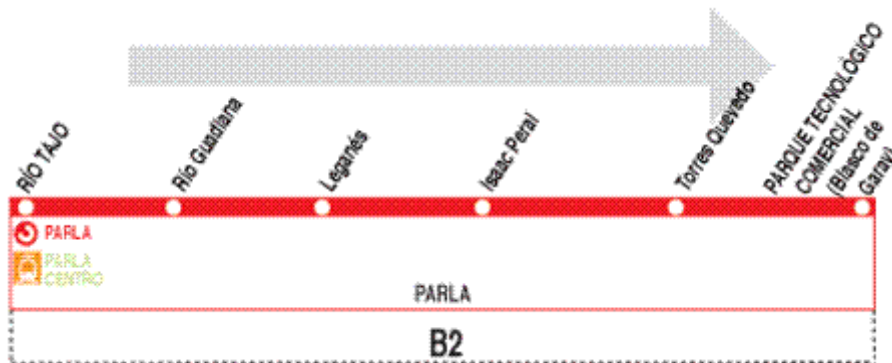
**Línea 4 de afección al sector**



**Línea 4. Parla Estación de Ferrocarril – Parque Tecnológico (PAU5-UE1)**

La línea 4, parte de la calle Río Tajo junto a la estación de ferrocarril de Parla en el Casco Viejo, para seguir por las Avenidas Río Guadiana, Leganés, cruzar la autovía de Toledo y llegar al PAU5, Parque Tecnológico, realizando paradas en Isaac Peral, Torres Quevedo y Blasco de Garay realizando un total de 6 paradas en sentido ida y 5 en la vuelta.

El intervalo medio de paso es de 30 minutos y realiza 33 expediciones en día laborable y 30 los fines de semana y festivos. La longitud del recorrido es de 2,4 km en ambos sentidos.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**Propuestas de medidas**

Las medidas propuestas se centran en dos ejes principales:

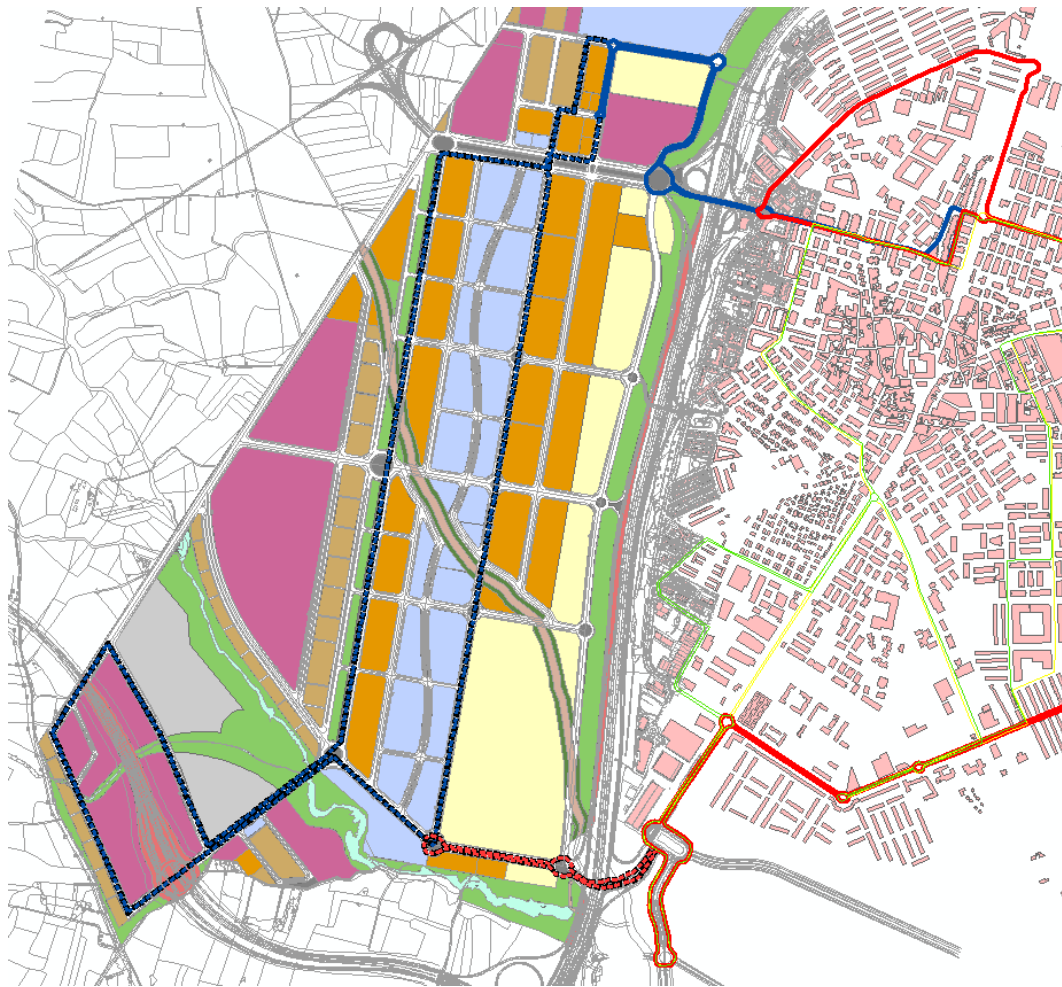
- **Garantizar la conexión con la red de transporte público existente**
- **Dar continuidad al carril bici propuesto en el PMUS (Plan de Movilidad Urbana Sostenible) de Parla.**

**Conexión con la red de autobuses**

Con el fin de conectar con la red de transporte público de Parla, se propone la ampliación de la línea 4, Parla Estación de Ferrocarril – Parque Tecnológico. La propuesta supondría un incremento de 9,5 km en la longitud de la línea.

Para dar conexión por el sur del sector, también se propone una ampliación de 1,8 km de la línea 3 Hospital – Avenida América – Laguna Park.

En la siguiente imagen se muestra un esquema de dicha propuesta:



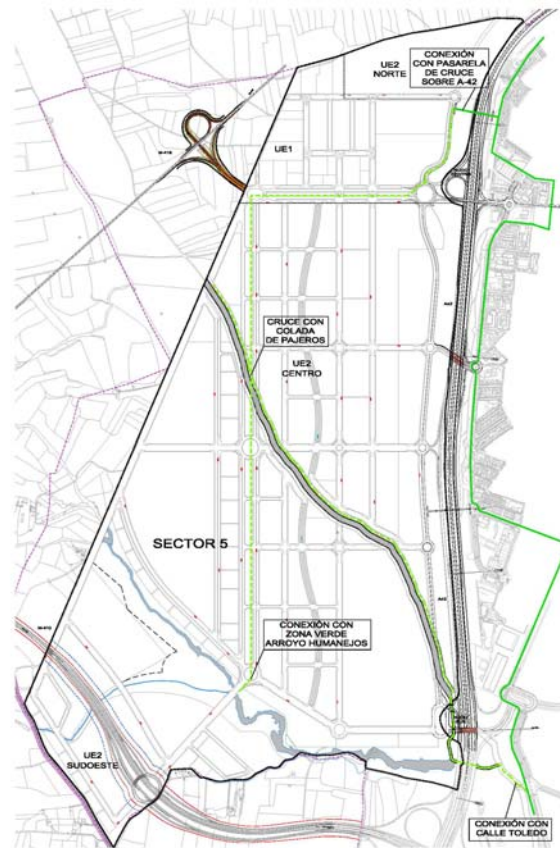
El trazo continuo se muestra las líneas actuales y en punteado las propuestas. Se representa la línea 4 en color azul y la línea 3 en color rojo.

### Conexión con el carril bici

El diseño del carril bici se ha realizado atendiendo a los siguientes criterios:

- Conexión con la pasarela de cruce de la A42, situada al noreste del sector.
- Conexión con la Vía Pecuaria "Colada de los Pajeros o Gallineros".
- Conexión con la zona verde del Arroyo Humanejos.
- Conexión del sur del sector con la Calle Toledo.

A partir de estas consideraciones se ha propuesto un esquema de carril bici de 3,3 km de longitud, tal y como se muestra en la siguiente imagen. En trazo continuo se muestra el carril actual y en punteado el propuesto. **En todo caso los Proyecto de Urbanización incluirán la implantación de una red capilar de carriles bici dentro del sector acompañando a los viales principales a fin de fomentar la movilidad no motorizada**



En todo caso, y en cumplimiento del apartado 5.8 del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica se sugiere al Ayuntamiento de Parla que actualice el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) o que se redacte uno nuevo dado el alcance que el Sector 5 puede tener en las interconexiones de movilidad en la totalidad de la ciudad, como también significa el Informe de la Aprobación Definitiva del Arquitecto Municipal, para que se proponga una solución sostenible respecto de la conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre-congestión en caso límite de los transportes existentes. A tal fin se realizarán estudios de movilidad para cada fase de ejecución y los Proyectos de Urbanización deberán incluir las nuevas obras necesarias que se deriven de tales estudios y de lo que determine el PMUs para el PAU5 con cargo a la JC incluyendo en ello lo determinado para la UE1 ya ejecutada.

#### 4.2.6.e) Plan de Alarma y Emergencia

El Sector S5 abarca una superficie de más de 441 hectáreas, pudiendo llegar a albergar aproximadamente 185.000 a 200.000 personas en una situación de ocupación del sector al 80% (datos del Estudio de Movilidad de IYCSA y Grupo Tema Consultor), de los que 46.350 personas se corresponden a empleos directos en dicha definición de ocupación y funcionamiento del sector.

Los usos que alberga el sector es una multiplicidad urbana que exige un replanteamiento de las capacidades de control de los gestores de la ciudad; prácticamente supone en el estadio de proyecto definido al 80% una situación de una ciudad simétrica, **una ciudad no residencial, sino de actividades**, en donde surge de forma preferentemente la naturaleza comercial de la evolución del tejido industrial y otras proyecciones terciarias en donde se han de producir todos los usos viables, con lo que los usos se producen en una consideración de no-permanencia excepto aquellos que por su naturaleza de dotación continua sí lo requieren.

Es decir, la planificación del sector está abierta a un contraste de usos generadores de ciudad en su máxima acepción, en donde pueden coexistir tejidos comerciales, con implantaciones industriales y con, por ejemplo, implantaciones educativas o de la tercera edad, si bien, el plan de por sí genera unas zonificaciones internas que hacen que dichos contrastes estén en la consideración del todo pero no en sus contactos particulares, que estarán plenamente regulados respecto de las actividades económicas e industriales con el control de las Licencias de funcionamiento de todas las actividades a desarrollar por parte de las instancias municipales pertinentes.

Un aspecto de importancia que no debe caer en el olvido es la relación entre urbanismo, ordenación del territorio y protección civil, tal como establece el **Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM**: las distintas Administraciones implicadas (Local y Autonómica fundamentalmente) deben aplicar, siempre que se pueda, criterios de Protección Civil (análisis de riesgos, zonas vulnerables, medidas de prevención) en las fases tempranas de los desarrollos urbanísticos, de manera que se eviten las situaciones de catástrofes o se mitiguen los efectos de las mismas sobre las poblaciones afectadas.

Así pues, y para dar cumplimiento a la normativa vigente, la Junta de Compensación del PAU5, Promotora del Plan Parcial, incluye la redacción del presente **Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos**, que acompaña al mismo a los efectos procedentes.

##### 4.2.6.e)1. Objetivos del Plan de Alarma

Al redactar este **Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos** para el S5 se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Conocer los riesgos potenciales que pueden dar lugar a una catástrofe en el territorio objeto de estudio, así como los puntos vulnerables del mismo.
- Identificar las posibles consecuencias que dichos riesgos pueden tener sobre la futura actividad a desarrollar en los sectores estudiados.
- Determinar los futuros mecanismos de alarma que aseguren un pronto conocimiento de la situación catastrófica por parte de la población asentada en los sectores estudiados.
- Establecer las pautas para garantizar, una vez desarrollados los planes urbanísticos, que la población allí asentada conoce y aplica correctamente los procedimientos de evacuación.
- Proporcionar al Servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Parla una herramienta de planificación para la intervención en situaciones de catástrofe así como para la prevención, planificación y actualización de los riesgos que pueden afectar a la población, el medio ambiente y los bienes en su término municipal.
- Promover, en su fase más inicial, las actividades de protección corporativa y ciudadana, tanto para las acciones de prevención como para la intervención en caso de catástrofe.

Todos estos objetivos, propios de un Plan Parcial que a su vez desarrolla el PGOU de Parla y el propio PAU, deberán tener su continuidad y desarrollo específico en las acciones urbanísticas que se llevarán a cabo posteriormente en las distintas parcelas del Sector.

#### 4.2.6.e)2. Marco Legal del Plan de Alarma

##### NORMATIVA ESTATAL

- Ley 2/1985 de 21 de Enero sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local
- RD 1378/85 de 1 de agosto sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- RD 407/1992, de 24 de abril que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- RD 513/2017 de 22 de Mayo por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales.
- RD 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico en la Edificación, BOE N°74 de 28 de Marzo de 2006, DB-SI, Seguridad en caso de Incendio.
- RD 2267/2004 de 3 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales (en adelante RSCIEI).

##### NORMATIVA AUTONÓMICA

- Decreto 85/92 de 17 de diciembre por el que se aprueba con carácter de **Plan Director el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Madrid, PLATERCAM.**
- Decreto 341/1999 de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

##### NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana de Parla de 1997 y aprobado sobre el ámbito de estudio en 1999.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 4.2.6.e)3. Análisis de Riesgos

Se puede definir el **concepto de riesgo** como los daños esperados o que se prevé pueden producirse en la vida y la integridad física de las personas y de los bienes como consecuencia de la ocurrencia de determinados eventos, no deseados, originados por la actividad humana o por causas naturales. Los riesgos constituyen realidades cotidianas, de origen múltiple, con las que es necesario convivir y aprender a enfrentarse.

Un riesgo supone una situación potencial que puede materializarse, en cuyo caso se materializan los daños y pérdidas, generándose una situación de catástrofe que requerirá de medios extraordinarios para su resolución.

La presencia inevitable de los riesgos produce inseguridad, de modo que es preciso buscar unas pautas de conducta que disipen esa inseguridad y proporcionen la tranquilidad necesaria. Se ha de buscar, por tanto, una protección contra el accidente y con ella se alcanzará el máximo grado de seguridad posible.

De esta manera, la protección contra las catástrofes debe comenzar por conocer cuáles son los riesgos presentes, lo cual puede permitir, en bastantes ocasiones, reducir el nivel de dichos riesgos y actuar conscientes de la presencia de éstos de forma que se puedan prever y por lo tanto planificar en función de éstos, como es el caso que nos ocupa.

De las distintas tipologías de riesgos que se pueden establecer, una de las más habituales es clasificarlos en función de su origen:

**Riesgos de origen antrópico** éstos se definen como los producidos directa o indirectamente por el hombre y/o se producen en su entorno social. Estos riesgos se relacionan directamente con la actividad y comportamientos del hombre.

**Riesgos de origen natural** están constituidos por aquellos elementos o procesos del medio físico y biológico, perjudicial para el hombre, causado por fuerzas ajenas a él, que dan lugar a sucesos extremos de carácter excepcional y pueden originar situaciones de grave peligro, catástrofe o calamidad pública. Son aquellos riesgos cuyos desencadenantes son fenómenos naturales, no directamente provocados por la presencia o actividad humana.

**Riesgos de origen tecnológico.** los riesgos se definen como aquellos que derivan de la aplicación y el uso de las tecnologías.

El Análisis de Riesgos constituye uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema de prevención, así como la principal fuente de información que permite definir las prioridades para desarrollar un adecuado sistema de planificación, integrando la planificación ante emergencias como un elemento más del Sistema Global de Planificación.

El Análisis de Riesgos debe tratar de definir y estudiar aquellos riesgos con una probabilidad razonable de producirse. Dicha probabilidad vendrá determinada, en unos casos, por la experiencia histórica o los datos estadísticos disponibles y, en aquellos casos donde no se disponga de datos, por extrapolaciones basadas en experiencias y estudios teóricos.

**Para la realización del análisis comparativo de riesgos del área objeto del estudio, se aplican una serie de criterios que se resumen a continuación.**

El análisis comparativo de riesgos constituye un procedimiento para clasificar los riesgos teniendo en cuenta la probabilidad de su ocurrencia y sus consecuencias (riesgo relativo), con el propósito de asignarles una prioridad en la programación de actuaciones de planificación. El riesgo relativo es usado posteriormente como un factor para determinar la prioridad que el problema debe recibir.

Por parte para este estudio de toda la información que se pueda recopilar sobre la ocurrencia de eventos que potencialmente puedan originar daños (estimación de peligrosidad) y del análisis de los elementos que puedan verse afectados como la población, bienes económicos, patrimonio histórico (estimación de la vulnerabilidad).

La fiabilidad de este método no reside en un análisis exhaustivo de las causas de los accidentes, sino de la frecuencia con que cabe esperar dichos accidentes, y la valoración de los daños esperados.

De acuerdo con el PLATERCAM los riesgos identificados en su territorio y que pueden generar situaciones graves de emergencia y exigir una respuesta extraordinaria por parte de los servicios de Protección Civil son los siguientes:

- **Riesgo de movimiento de laderas:**
  - Deslizamiento y movimiento de laderas.
  - Hundimientos.
  - Derrumbe de escombreras.
- **Riesgos climáticos:**
  - Sequías.
  - Grandes nevadas.
  - Grandes tormentas y Vendavales.
  - Avalanchas.
  - Temperaturas extremas.
- **Riesgos de origen industrial:**
  - Fabricación y almacenamiento de explosivos y municiones.
  - Tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos.
  - Extracción de minerales e industrias asociadas.
- **Riesgos asociados con el transporte y el tráfico:**
  - Aéreo.
  - Ferroviario.
  - Por carretera.
- **Riesgos asociados a la caída de satélites artificiales y meteoritos.**
- **Riesgos asociados con grandes centros de comunicación de la Comunidad de Madrid y apoyo a los restantes.**
- **Riesgo de derrumbes, incendios y explosiones:**
  - Edificios urbanos.
  - Establecimientos de gran concurrencia.
  - Obras de infraestructura (presas, puentes, viaductos, etc.).
  - Plantas industriales.
- **Riesgos de anomalías en el suministro de servicios básicos:**
  - Agua.
  - Electricidad.
  - Gas.
  - Teléfono.
  - Otros servicios que pueden afectar gravemente a la salud y protección de la población.
- **Riesgo de contaminación de aguas (en lo referente a la respuesta ante emergencias).**
- **Riesgo de accidentes en ríos, lagos, cuevas, subsuelo en general y montaña.**
- **Riesgos asociados a grandes concentraciones humanas.**
- **Riesgos de anomalías en el suministro de alimentos primarios y productos esenciales.**
- **Riesgos de epidemias y plagas.**
- **Riesgos asociados al terrorismo.**

Por otra parte, la Comunidad de Madrid está afectada por los riesgos que, de acuerdo con la Norma Básica de Protección Civil, dan lugar a Planes Especiales:

- **Inundaciones.**
- **Riesgo Químico.**
- **Transporte de Mercancías Peligrosas.**
- **Incendios Forestales.**
- **Sismos.**

Finalmente, recordar que la Comunidad de Madrid puede verse involucrada en la respuesta a los riesgos derivados de las situaciones bélicas y de emergencia nuclear o bioquímica, si bien la responsabilidad mayor está asumida directamente por el Estado.

Este listado exhaustivo no implica, ni mucho menos, que todos ellos afecten al territorio objeto de estudio. Por otra parte, no se debe olvidar que se trata de un territorio con desarrollo futuro, lo que imposibilita un estudio en profundidad de algunos riesgos. Lo que se pretende con este documento es disponer de un conocimiento inicial de los riesgos potenciales que permita establecer las líneas maestras de actuación para, en caso de catástrofe, asegurar la correcta alarma y evacuación de la población afectada.

Asimismo, este estudio debe servir de base para las futuras actuaciones concretas, que requerirán análisis de riesgos y planes de actuación específicos, pero siempre en consonancia con lo establecido en este Plan, y en función de las variaciones que surjan en el desarrollo urbanístico de la zona.

#### 4.2.6.e)4. Ámbito del S5 y el Riesgo

**Situado al oeste de la población actual se encuentra delimitado al este por la A42 y por todos los demás flancos con zonas no desarrolladas o suelo no urbanizable tanto del término de Parla como de otros TMs.**

En la Memoria del Plan Parcial se aportan, como Información Urbanística, los datos referentes a accesibilidad, superficie real, topografía, etc. del Sector.

La red viaria, que se proyecta relaciona el Sector con el casco de la población que se encuentra claramente limitado y dividido por la A42, pero a través de los viales y accesos que ejecutará el S5 se tendrá una clara conectividad.

#### 4.2.6.e) 4.1. Riesgos Naturales

En un principio, son los riesgos que con mayor profundidad se pueden estudiar en el estado actual del proyecto (esto es, en fase de planificación), ya que, por su propia definición, no dependen de las actividades humanas que en un futuro se desarrollen en el ámbito de estudio. No obstante, las consecuencias y los daños de la materialización de estos riesgos sí dependen en ciertos aspectos del desarrollo antrópico futuro, por lo que en algunos casos no es posible un análisis tan profundo como al analizar un territorio ya consolidado.

##### -Movimientos de ladera

En su forma más general, los movimientos de laderas son cambios en la forma geométrica externa de la superficie terrestre en zonas localizadas, debido a las fuerzas gravitatorias.

El tipo y forma de desarrollarse el fenómeno están en función de una gran variedad de parámetros y su clasificación depende de la naturaleza de la roca, cinemática y velocidad del movimiento, causas, edad y tiempo de la rotura, profundidad de las capas afectadas, forma de la rotura, etc.

El Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid elaborado por BELT IBÉRICA, S.A. considera tres tipos de movimientos de laderas: desprendimientos, deslizamientos y avalanchas.

En principio, la zona de estudio adaptará su topografía a zonas aterrazadas servidas por la red viaria de tal forma que queden asegurados cualquier posible deslizamiento del terreno. En todo caso los propios proyectos de arquitectura deberán aportar las soluciones constructivas adecuadas en cuanto a muros de contención, evacuación de pluviales, etc., dada la topografía inicial.



## Hundimiento y subsidencia

Se define la subsidencia como el hundimiento local y lento de la superficie del terreno, debido a fallos de la estabilidad del terreno.

Hundimiento es el mismo tipo de riesgo que la subsidencia, pero a una velocidad mucho mayor y que puede ocasionar colapsos y aperturas de oquedades. Estas oquedades suelen terminar por rellenarse, lo que puede producir una falsa estabilidad del terreno, pues este material a su vez puede disolver y colapsar al ser fácilmente deleznable.

Las áreas propensas a la subsidencia natural aparecen sobre rocas solubles (yeso, cal, caliza), donde los huecos generados por disolución producen una falta de soporte del recubrimiento. Las áreas propensas a la subsidencia producida por factores antrópicos se encuentran localizadas en los huecos de antiguas minas.

**Los terrenos que constituyen el S5 no presentan riesgo significativo de subsidencia.**

## Terrenos expansivos

Los suelos expansivos son aquellos que aumentan sustancialmente de volumen cuando hay agua presente. Las inestabilidades debidas a cambios de volumen determinan movimientos diferenciales del terreno que provocan hinchamientos y asentamientos que llegan a distorsionar las estructuras que soportan: edificios, obras públicas, etc.

Los minerales arcillosos con capacidad de hinchamiento intracristalino constituyen las arcillas expansivas, presentan esta propiedad los minerales del grupo de las esmectitas, illitas y montmorillonitas, que tienen gran atracción por las moléculas de agua. Cuando un suelo arcilloso tiene un elevado porcentaje de esmectitas, absorbe agua, se expande y se hincha.

La conversión de anhidrita en yeso al hidratarse es igualmente expansiva. La presencia de minerales de sulfato cálcico en los suelos los convierte en expansivos.

Los daños que pueden ocasionarse en terrenos expansivos son, esencialmente, los que siguen:

- Rotura de conducciones.
- Ruina de muros.
- Deterioro de taludes.
- Agrietamiento de estructuras.
- Deformación de pavimentos y rotura de soleras y aceras.
- Distorsión de las cimentaciones.

Para evitar estos daños potenciales, es necesario aplicar medidas de prevención y protección:

- Estabilización con sales cálcicas, que producen un efecto cementante que impida o dificulte el movimiento de las partículas, además impermeabiliza los núcleos arcillosos impidiendo el acceso de agua a los mismos.
- Sustitución del suelo hasta más debajo de la capa activa (3 metros).
- Drenajes superficiales para prevenir la infiltración del agua.
- Drenajes profundos, que estabilizan los movimientos de agua en el terreno.
- Barreras de humedad.
- Membranas impermeables verticales y horizontales.
- Medidas constructivas:
  - Conducciones subterráneas emplazadas en lugares sin riesgo.
  - Conexiones estancas y flexibles.
  - Cimentaciones que transmitan la mayor carga al terreno.

- Cimentaciones mediante pilotes profundos.
- Muros de hormigón armado.

**El sector S5 no tiene riesgos por la posible existencia de arcillas expansivas, por otra parte, bastante frecuentes en la zona. Esta conclusión se llega por el estudio geotécnico generalista realizado en la fase del Anteproyecto de Urbanización, si bien, deberán desarrollarse estudios particularizados en las zonas en donde se desarrolle la edificación de forma individual, tomándose las medidas técnicas oportunas tanto en los Proyectos de Urbanización como de Edificación.**

### Sísmos

Los terremotos son vibraciones o temblores del terreno de corta duración pero de intensidad variable, desde algunos apenas perceptibles, hasta los que provocan grandes catástrofes. Son riesgos ligados a la geodinámica interna, producidos por la liberación de fuerzas y tensiones en el interior de la tierra. Son producidos por la liberación súbita de enormes cantidades de energía tectónica en forma de ondas sísmicas a lo largo de grandes fallas.

**Los terremotos se pueden anticipar en zonas donde históricamente se han producido pero no es posible predecirlos. La Comunidad de Madrid se considera zona de baja sismicidad (magnitud menor de VI en la escala de Richter).**

### Riesgos meteorológicos

El clima de un territorio se define como la síntesis del conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas en un área determinada, correspondiente a un periodo de tiempo lo suficientemente largo para que sea geográficamente representativa. Se cuantifica por los valores estadísticos de los distintos elementos climáticos (insolación, temperatura, presión atmosférica, viento, humedad del aire, nubes, nieblas, lluvias, y otras precipitaciones, etc.) y por los estados y las evoluciones del tiempo tal como se manifiestan en los mapas sinópticos. Los valores climáticos no son fijos, sino que en ocasiones se ven alterados por la ocurrencia de episodios extraordinarios. Cuando se dispone de una larga serie de observaciones meteorológicas se pueden fijar valores medios normales y analizar las desviaciones respecto a ellos, en los años o periodos en que estos valores se alejan notablemente de la media, determinando los excesos o defectos. Ello permite definir y clasificar adversidades meteorológicas.

Los eventos meteorológicos adversos que han tenido o pueden tener representación en su territorio en mayor o menor grado son:

- Nevadas
- Heladas
- Olas de frío
- Granizo
- Olas de calor
- Grandes tormentas.
- Vientos fuertes
- Sequías
- Nieblas

La referencia a estos eventos atmosféricos se hace bajo la denominación de fenómeno meteorológico adverso, entendiendo por tal, según el Plan Nacional de Fenómenos Meteorológicos Adversos de la Dirección General de Protección Civil, a "aquel evento atmosférico que es capaz de producir directa o indirectamente daños a las personas y sus bienes, o son susceptibles de alterar la actividad humana de forma significativa en un ámbito espacial determinado".

**Todos ellos son riesgos que se han materializado en la Comunidad de Madrid, si bien en el caso de Parla no existen registros históricos destacables.**

Dentro de este tipo de riesgos, se deben aquellos que pueden aparecer de una forma más repentina y provocar daños inmediatos a la población, como son los vientos huracanados, las grandes precipitaciones, tormentas y nevadas. No se debe olvidar, asimismo, que se trata de un riesgo que lleva implícito la aparición de otros riesgos, lo que se llama riesgos interrelacionados: una densa niebla puede originar un accidente de tráfico con múltiples víctimas, al igual que una gran nevada o heladas en las carreteras. Se hacen imprescindibles en los riesgos meteorológicos contar con un buen sistema de predicción y avisos meteorológicos: una correcta y continua información a la población sobre los riesgos que se aproximan espacial y temporalmente (fuertes lluvias, periodos de viento extremo, olas de calor, etc.) reduce ostensiblemente el riesgo de accidentes graves que puedan causar muertes, pues la población actuará correctamente en todas las situaciones (ponerse a resguardo en episodios intensos de rayos, no hacer ejercicios físicos excesivos durante las olas de calor, tomar las medidas necesarias para paliar las olas de frío, etc.).

Con una correcta predicción y avisos del Instituto Nacional de Meteorología, se pueden poner en marcha los distintos planes territoriales de Protección Civil para intentar mantener todas las infraestructuras en funcionamiento, ayudas a los afectados y paliar al máximo los efectos a veces devastadores de estos episodios extremos. Asimismo, la Comunidad de Madrid cuenta con un Plan ante Inclemencias Invernales, que se activa en estos casos y que también se pondría en marcha si la zona en estudio resultara afectada. Uno de los aspectos fundamentales de estos planes es la posible evacuación de la población aislada por el fenómeno meteorológico adverso de que se trate.

### Inundaciones

Se trata de un riesgo geoclimático que puede tener un origen natural (avenida) o antrópico (rotura de presas, usos inadecuados del terreno, colapso de infraestructuras), si bien en la mayoría de los casos la catástrofe asociada a una inundación tiene su origen en múltiples componentes.

El riesgo de inundación se produce por un repentino aumento del nivel de las aguas debido a la conjunción de factores climáticos, topográficos y geomorfológicos con el consiguiente anegamiento de las zonas potencialmente inundables, lo que en muchas ocasiones lleva como consecuencia la destrucción de bienes y vidas instaladas en estas zonas. Las causas potenciales que pueden dar lugar a inundaciones son:

- Inundaciones generadas por fuertes precipitaciones y acarreo de sólidos. Por desbordamiento de los ríos.
- Por obstrucciones en los cauces, alcantarillado, gavias, sumideros, etc.

El desbordamiento de los ríos del cauce por el que circula habitualmente provocando el anegamiento de las zonas ribereñas ocupadas por el hombre es el caso más habitual de inundación, las inundaciones son un fenómeno normal en la vida de un río frente al que hay que tomar precauciones. Las causas que producen las avenidas en los ríos y que pueden dar lugar a la inundación de sus márgenes son:

- Lluvias torrenciales.
- Obstrucciones en los cauces producidos por deslizamientos con formación de presas naturales.

Igualmente, la acción del hombre ha provocado la existencia de situaciones que agravan estos sucesos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- Deforestación.
- Prácticas de cultivo erróneas que favorecen la pérdida de suelo.
- Obras públicas mal diseñadas que limitan la capacidad de drenaje.
- Invasión de cauces que limitan la capacidad de desagüe.

Los daños asociados a las inundaciones son:

- Daños a la población.
- Daños en las viviendas y en los bienes.
- Daños en la red viaria.
- Daños en los servicios básicos.
- Daños en instalaciones de riesgo.
- Daños en instalaciones y servicios necesarios para la organización de ayuda inmediata.
- Daños en medios de comunicación.
- Daños en el patrimonio artístico.
- Daños y pérdidas económicas en cultivos y cosechas.
- Daños medioambientales.
- Cambios de forma en los canales de los ríos y arroyos.

**En principio, el Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid no recoge el municipio de Parla entre los de riesgo alto por inundación.**

**Si bien, existen en el ámbito de actuación cercanía significativa a 2 arroyos. En todo caso los posibles riesgos serían los derivados de una eventual rotura de colectores, y a que la red de paso al otro lado de la A42 generaría un colapso y cierta condición de inundabilidad. Hay que tener en cuenta que la cuenca del Salmoral en la vertiente norte del ámbito está relacionada con pendientes muy escasas que generaban las zonas "lacustres" en la zona norte de Parla y que la A42 ha favorecido un cierto estancamiento en la hidrodinámica de toda la cuenca y por tanto, acarrear ciertos riesgos de inundabilidad.**

#### **4.2.6.e)4.2. Riesgos Tecnológicos**

##### **Transporte y Tráfico**

En la sociedad actual, dentro de los riesgos de origen tecnológico uno de los más importantes es el derivado del transporte en general, ya sea por carretera, ferrocarril, por vía aérea o marítima. Estos riesgos vienen determinados por los distintos medios de transportes utilizados, cada medio se define por unas características propias en cuanto el tipo de accidente que produce, así, en el área de estudio, se pueden distinguir:

##### **Transporte por carretera**

El riesgo específico es el accidente en la red viaria. La carretera ha sido la infraestructura que ha soportado en la última década un mayor incremento en los tráficos, situándose siempre unos puntos por encima del crecimiento económico. Se pueden distinguir dos tipos de tráfico rodado:

- Tráfico urbano
- Tráfico por carretera.

Habitualmente, el tráfico urbano es menos proclive a grandes accidentes y de menor importancia en relación con los de carretera.

La Comunidad de Madrid se caracteriza por un predominio absoluto del tráfico local. El tráfico de tránsito, aun siendo importante, resulta incomparable con el que se genera en los municipios de las Coronas Metropolitanas, que sobrepasa el 90% de los viajes motorizados de la Comunidad.

Este riesgo tecnológico ofrece distintas variables que hay que tener en cuenta, y que se pueden catalogar en:

- Accidente de autobús.
- Accidente de coche, con un número reducido de vehículos implicados.
- Accidente múltiple, con un número importante de vehículos implicados.
- Atropellos.

La consecuencia más importante en accidentes de tráfico en la red viaria es la pérdida de vidas humanas, así como las numerosas lesiones graves e irreversibles en las personas, pérdidas de bienes materiales, y otras pérdidas económicas en las que influyen los bloqueos de las vías de comunicación como consecuencia de estos accidentes.

Los daños, y en general la magnitud de la emergencia, se verán incrementados significativamente si en el accidente aparece implicado un vehículo que transporte mercancías peligrosas (ver el apartado siguiente).

El Catálogo de Riesgos de Territorio de la Comunidad de Madrid, en función de distintos parámetros, determina un riesgo medio en las carreteras de acceso e interconexiones con los municipios colindantes. No obstante, y dado el incremento en los flujos de tráfico que se esperan en toda la Comunidad de Madrid, es un riesgo a tener muy en cuenta, no sólo como potencial causante de una catástrofe, sino a la hora de la planificación de las posibles rutas de evacuación.

### Transporte de Mercancías Peligrosas

Se puede describir el riesgo de transporte de mercancías peligrosas como una forma de transporte de cualquier modalidad. Es especialmente peligroso por el tipo de mercancías transportadas, esto es, Mercancías Peligrosas, que se definen como "aquellas sustancias, materias u objetos, que ofrecen o presentan un riesgo durante su fabricación, manipulación o transporte, para la seguridad de las personas, de los recursos o del medio ambiente".

Se hace especialmente necesario el transportar estas mercancías con seguridad, tratando que no afecten de forma negativa a la población ni a los bienes. Estadísticamente, la circulación de vehículos de transporte de mercancías peligrosas es más segura que la del resto de los vehículos, aunque entraña dos peligros, el de la propia mercancía transportada, y el del vehículo que la transporta. Este tipo de transporte está reglamentado por Normativa Internacional promulgada por la ONU en el ADR (Acuerdo Europeo sobre Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera), que es aplicable a las distintas naciones.

El transporte de mercancías peligrosas por carretera reúne dos riesgos en uno; el genérico de cualquier transporte, y el propio específico de la sustancia transportada. El RD 387/1996 de 1 de Mayo por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Accidentes en los Transportes de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, establece que cuando un transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril se ve involucrado en un accidente, de éste pueden sobrevenir 5 tipos distintos de situaciones, de distinta gravedad, en función de los daños ocasionados en continente y contenido.

Las consecuencias de un accidente en carretera, o en el interior de las zonas habitadas, de un vehículo que transporte cualquiera de estas mercancías podría ser desastrosa tanto para la población como para los bienes materiales, variando la gravedad de las consecuencias dependiendo del tipo de accidente y del lugar concreto donde se produzca (urbano, próximo o zonas especialmente vulnerables como colegios, residencias, etc.). Los factores más importantes a tener en cuenta de cara a las consecuencias de un accidente de este tipo son:

- Clase de la mercancía transportada (explosiva, inflamable, tóxica...)
- Cantidad de mercancía transportada (no siempre se conoce con la exactitud deseada la frecuencia con que atraviesan la ciudad estos transportes y el volumen transportado en cada caso).

De cualquier forma, considerando siempre la hipótesis de accidente catastrófico, las principales consecuencias sobre las personas serán la aparición de víctimas mortales, heridos (politraumatizados, quemados, etc.) o bien, si se produce una nube tóxica, la posibilidad de tener que evacuar a la población afectada.

**En el Área en estudio caben 2 posibilidades: una, que ocurra un accidente en la red viaria que recorre el Sector, ocasionando daños colaterales a la población asentada (interrupción del tráfico, aparición de nube tóxica, etc.) o bien que el accidente pueda producirse en las carreteras que bordean el territorio.**

**A estos efectos, se debe señalar aquí la importancia de una buena planificación urbanística que, esbozada en este documento, debe concretarse en el momento del desarrollo detallado del Sector estudiado, de manera que no se diseñen rutas de transporte de mercancías peligrosas que recorran las proximidades de puntos vulnerables, en consonancia con lo detallado en el estudio de los riesgos de incendio y explosión de origen industrial que sigue a continuación.**

### **Incendios y explosiones de origen urbano y/o industrial**

Se define como **incendio urbano** aquel incendio que afecta a viviendas o edificios de uso vivienda, edificios de uso administrativo y locales en general.

Los principales daños asociados a la materialización de un incendio o explosión son:

- Las explosiones pueden producir daños por la sobrepresión que se genera, por impacto directo de los escombros y en determinados casos de la temperatura alcanzada.
- Pérdida de bienes materiales: edificios y viviendas, vehículos, infraestructuras civiles e industriales, etc.
- Contaminación atmosférica por humos o nubes tóxicas.
- Daños al medio ambiente en zonas de valor ecológico de la propia zona urbana.
- Dependiendo de la magnitud del siniestro, pueden verse afectadas las vías de comunicación próximas.

En lo referente al incendio urbano, se debe deslindar asimismo el propio de incendios en viviendas a aquellos que ocurran en lugares de pública concurrencia (oficinas, centros comerciales, etc.).

**Las medidas de prevención frente a este riesgo se dividen en las propias de las etapas de planificación y en las que se deben aplicar una vez completado el desarrollo urbanístico, por los propios habitantes del mismo (a través de iniciativas vecinales, con la ayuda del ayuntamiento, etc.):**

- Cumplimiento de la Normativa en cuanto a las medidas de seguridad en la construcción de edificios: Código Técnico de la Edificación en su DB-SI y el RSCIEI (Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales)
- Informar a la población sobre la adopción de medidas preventivas para evitar incendios.
- Fomentar la instalación en las edificaciones de detectores y alarmas contra incendios.
- Fomentar la renovación y revisión en los edificios, tanto de las instalaciones de servicios como de las de vigilancia y detección de emergencias.
- Realización de simulacros en las instalaciones en que sea necesario.
- Comprobación periódica y sistemática de aquellos elementos de organización y materiales que intervienen en los incendios (medios y recursos materiales y humanos, redes de hidrantes, etc.).

## Contaminación

En cualquier aglomeración urbana los tres tipos de contaminación que se consideran como consecuencia del crecimiento demográfico y el desarrollo industrial, así como por el medio donde se manifiesta son:

- Contaminación atmosférica.
- Contaminación de aguas.
- Contaminación de suelos.

Se entiende como **contaminación atmosférica** la presencia en el aire de contaminantes, esto es, de cualquier sustancia o forma de energía (ruido o vibraciones) que se encuentra en la atmósfera en una concentración superior a la normal, de forma que pueda suponer molestia, riesgo o daño sobre las personas y los bienes o el medio ambiente. Los focos contaminantes se pueden clasificar en:

- Focos fijos:
  - Industriales (procesos industriales)
  - Domésticos (instalaciones fijas de combustión).
- Focos móviles:
  - Vehículos automóviles.
  - Aeronaves.
- Focos compuestos:
  - Zonas industriales.
  - Áreas urbanas.

Es fácil entender que la zona objeto de estudio se puede encuadrar, en principio, dentro de la categoría de área urbana, donde los principales focos de emisión de contaminantes van a ser las instalaciones de calefacción, especialmente de los usos terciarios, (si bien se entienden que éstas, al ser de última generación, serán de energía limpia) y, sobre todo, los numerosos vehículos que transitarán por las carreteras de la zona, así como por el riesgo de los focos fijos debidos a las instalaciones industriales.

Los efectos producidos por la contaminación atmosférica sobre los receptores dependen de distintos factores como son: el tipo de contaminante, la concentración, tiempo de exposición, variaciones temporales en las concentraciones de contaminantes, sensibilidad de los receptores y efectos sinérgicos entre los contaminantes. Los grupos más vulnerables son los niños, ancianos y enfermos crónicos; las afecciones broncopulmonares, bronquitis, enfisema, asma, etc., son los daños más frecuentes en estas situaciones.

La contaminación del agua se define como la alteración física, química, biológica o estética del medio hídrico, provocada por la actividad directa o indirecta del hombre.

Los vertidos urbanos e industriales efectuados sin control pueden afectar tanto a las aguas subterráneas como a los cauces. Los vertidos pueden llegar a alterar tanto los acuíferos utilizados para abastecimiento de agua potable como los cauces empleados para abastecimiento o usos diversos (agricultura, recreativos, etc.). La Comunidad de Madrid cuenta con el Plan Integral del Agua en Madrid, PIAM que asegura la correcta depuración de las aguas residuales en su territorio.

La contaminación de suelos se debe principalmente a la acumulación de residuos químicos, la producción de tintes, pesticidas y fertilizantes; está asociada principalmente con la formación de grandes cantidades de subproductos y desechos. Su gravedad depende de 2 características: la **toxicidad** (depende de la toxicidad del elemento y de la concentración a la que se encuentre) y la **persistencia** (susceptibilidad de las sustancias a sufrir modificaciones) de los contaminantes, entre los que figuran Metales Pesados, Aceites Minerales, Hidrocarburos (particularmente los Aromáticos y Fenoles), y algunos muy tóxicos como el HCH, PCTs, PCBc, Arsénico y Mercurio.

La contaminación del suelo y su degradación acarrea la pérdida de muchas especies e individuos vegetales y animales y el deterioro en la calidad del agua y el aire. La contaminación del suelo va unida a la del aire y el agua. Los daños producidos por los suelos contaminados no están asociados necesariamente a consecuencias sobre la salud y el medio ambiente que puedan ser conocidas y registradas inmediatamente, sino que generalmente tienen un prolongado periodo de latencia. Esto supone que muy raramente van a dar lugar a una emergencia que necesite la activación del presente Plan.

**Es obvio que el ámbito de actuación del sector S5 está cercano a la vía rodada de la A42 con consideración de autovía y es una línea continua por su borde de implicación de riesgos, así como las vías que lo rodean -M410 y M419-.**

**En este caso y relacionado con cualquier riesgo del que se derivase la evacuación de las personas, habría que considerar específicamente el plan de evacuación de las personas usuarios de los edificios de los equipamientos, terciarios o empleados de las numerosas actividades proyectadas.**

**A este respecto diremos que los propios edificios dispondrán de su plan de emergencia y de evacuación. Teniendo en cuenta que la zona está limitando con suelo no urbanizable, y que la ordenación del sector incluye amplias zonas verdes, se considera que no se aprecian riesgos de importancia que no hayan de solucionarse en el propio proyecto de edificación y actividad final.**

#### 4.2.6.e)4.3. Riesgos Antrópicos

##### - Grandes Concentraciones Humanas

Este riesgo por concentraciones humanas se puede presentar en distintas situaciones:

- **Organizadas previamente:** son convocadas, tienen una finalidad determinada, una estructura jerarquizada, duración determinada, e incluso servicio de orden. Un ejemplo son los mítines políticos.
- **Convencionales:** en las que se conoce el lugar, fecha y hora de la reunión. Hay unas normas y un cierto orden en cuanto al lugar donde ocurre, pero no hay unos líderes predeterminados.

Los ejemplos más claros son las multitudes concentradas en los espectáculos.

- **Espontáneas:** se concentran ante cualquier evento, sin organización previa, aunque no existen jefes o líderes, éstos pueden surgir en cualquier momento de la concentración. Uno de los mejores ejemplos son las aglomeraciones de curiosos ante un determinado evento.

En cuanto a la ubicación de estas multitudinarias concentraciones se pueden dar dos casos:

- **En locales de pública concurrencia:** Se trata de establecimientos, recintos o instalaciones regulados como tales, en los que pueden reunirse un gran número de personas.
- **En lugares sin catalogación de locales:** acumulación de gran número de personas, más o menos regular, y en lugares que no tienen por qué estar catalogados como los anteriores (calles, parques públicos, etc.).

Los perjuicios principales que se ocasionan con la materialización de este riesgo son fundamentalmente daños a las personas: aplastamientos, asfixias, infartos, y personas heridas de diversa consideración, llegando incluso a haber fallecidos. Estos daños se pueden agravar por el posible estado de embriaguez de los afectados.

En cuanto a los daños materiales, serán habituales los destrozos de instalaciones y mobiliario en mayor o menor medida y posibles repercusiones negativas o perjudiciales para el medio ambiente (generación de residuos, vertidos incontrolados, daños a la flora y a la fauna si se trata de concentraciones en el medio natural).

El principal problema que una concentración humana acarrea es el de la evacuación del lugar donde ésta se produce, ya sea motivada por un riesgo real para la integridad física de las personas (incendio, hundimiento parcial, etc.), o no (falsa alarma de incendio, apagón, etc.).

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.gub.ri.es>



Estas situaciones originan un estado de pánico que dificulta la correcta reacción de las personas, produciéndose avalanchas que impiden el rápido desalojo del recinto y la eficaz acción de los equipos de intervención.

Como medida preventiva fundamental se debe señalar la planificación, tanto en los niveles iniciales de desarrollo urbanístico, para evitar usos incompatibles que incrementen la peligrosidad (por ejemplo, una estación de servicio en las inmediaciones de un centro escolar) como en los niveles posteriores.

En este último aspecto, se deben mencionar las siguientes medidas:

- Cumplimiento de la legislación vigente en materia de autoprotección.
- Perfecta organización de los eventos a celebrar.
- Planificación ajustable al comportamiento previsible de las gentes.
- Sistema de alarma. Alerta oportuna y adecuada.
- Sistema para la evacuación y señalización correcta.
- Formación e Información tanto a los asistentes al evento como al personal de la organización.
- Educación en centros escolares.

En caso de ocurrir una catástrofe de esta naturaleza, en un principio se activarán los planes de autoprotección de cada uno de los locales o eventos; en un segundo escalón, y dependiendo de la magnitud y desarrollo de la emergencia, será necesario activar, parcial o totalmente, este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.

#### **Anomalías en el suministro de servicios básicos**

Se entiende como servicios esenciales aquellos que son indispensables para el normal desarrollo de las actividades humanas y económicas del conjunto de la población. Se dará este riesgo cuando por cualquier circunstancia queden interrumpidos alguno/s de los siguientes servicios:

- Suministro de:
  - Energía eléctrica
  - Agua potable
  - Gas natural.
  - Combustibles
  - Alimentos.
- Servicio de recogida de basuras.
- Transporte público (por huelga del servicio o derivado de la ocurrencia de otro riesgo).
- Fallo en los sistemas de saneamiento.
- Fallo en los sistemas de comunicación.

Este tipo de riesgo no está exento ninguna población que tenga disponibilidad de estos servicios y suministros.

Se puede dar un fallo en el servicio o suministro debido a distintas causas, como pueden ser averías, huelgas, sabotaje, etc. Esto debe ser resuelto por el responsable de cada uno de los servicios en el más breve plazo de tiempo para que la falta de este suministro afecte lo menos posible a la población. **A tales efectos, las distintas compañías suministradoras deberán contar con un Plan de Emergencia que asegure el restablecimiento del servicio en el menor tiempo posible.**

Las consecuencias pueden ser múltiples, todo ello dependerá del tipo de servicio o suministro que falle o quede interrumpido, y del tiempo que se tarde en restablecer. Como ejemplos significativos por su mayor frecuencia, se puede citar:

- Corte de suministro eléctrico, cuyas consecuencias pueden ser desde un caos circulatorio (al no haber señalización luminosa que regule el tráfico), éste a su vez puede dar un bloqueo de las vías de comunicación de la población, accidentes de tráfico, etc. También serán significativas las pérdidas materiales a todos los niveles por interrupción del sector servicios, deterioro de productos perecederos, etc.
- Interrupción del servicio de recogida de basuras, este hecho provocará la acumulación de la basura en todo el Sector con el consiguiente problema de olores, contaminación, epidemias, etc.
- Huelga en el transporte público, la consecuencia inmediata es un aumento del transporte por medios privados con el consecuente aumento de tráfico, atascos y subida de la contaminación atmosférica. Además, provocan retrasos de la población para la incorporación a sus puestos de trabajo, lo que ocasiona pérdidas económicas en las empresas.

**No parece, a priori, muy probable que este riesgo se concrete en una catástrofe de elevadas magnitudes en la zona que desarrolla el presente Plan.**

### Sanitario

En los riesgos sanitarios se pueden dar los siguientes tipos de emergencia:

- Intoxicación: Una intoxicación está producida por exposición, ingestión, inyección o inhalación de una sustancia tóxica. Diferentes enfermedades como botulismo, salmonelosis, gastroenteritis o la fiebre tifoidea se engloban dentro de las intoxicaciones. La intoxicación alimentaria es el resultado de la ingestión de alimentos en mal estado.

La intoxicación alimentaria en niños es más grave y peligrosa que la de los adultos. En ellos se presenta con los mismos síntomas, aunque, además de causar fiebre elevada, también puede producir hipotermia y el riesgo de deshidratación es mayor.

Este tipo de riesgo no tiene un contagio directo persona a persona, por lo cual la intoxicación afectará únicamente a un número determinado de ellas, generalmente reducido, en consecuencia es previsible que pueda hacerse frente a la emergencia con los medios ordinarios del municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

- Epidemias: Se considera epidemia el aumento de los casos de una enfermedad infecciosa por encima de lo normal. En principio, la mayoría de los brotes epidémicos pueden ser atendidos y controlados con los medios disponibles en el municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Sin embargo, dado que las vías de transmisión de estas contaminaciones bacteriológicas son variadas y en ocasiones desconocidas, los efectos de las mismas suelen ser graves y generalizados. El origen de una contaminación bacteriológica está en microorganismos o toxinas capaces de provocar la muerte o la enfermedad del hombre, animales o plantas. El principal agente de una contaminación bacteriológica es el agua, ya que en caso de estar contaminada, afectaría de forma directa a la totalidad de la población.

- Control de Plagas: Otro importante problema de salud ambiental es la presencia de algunas enfermedades transmitidas por artrópodos y roedores. Al ocurrir un desastre y empeorar las condiciones habituales pueden presentarse brotes epidémicos. Estas situaciones se dan sobre todo en huracanes e inundaciones.

### Actos vandálicos

Los actos vandálicos o antisociales describen situaciones de agresión de grupos o dementes y delincuentes individuales, esporádicos u organizados, que pudieran dirigirse en algún momento determinado imprevisto y en espacios urbanos de cierta consideración, contra las personas en particular (robos, asesinatos, violaciones, secuestro, intimidación), o bien contra bienes de interés público o privado de diverso carácter (espacios públicos; edificios de la Administración, industrias; monumentos; centros de comunicaciones; obras de infraestructura viaria o hidráulica, etc.)

Son hechos imprevisibles y numerosos pero rara vez adquieren la dimensión suficiente como para activar los mecanismos previstos en este Plan, se consideran encuadrados en el campo de la Seguridad Pública.

#### 4.2.6.e)5. Plan de Alarma y Evacuación

En caso de situaciones de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, la evacuación es una medida necesaria para la protección y seguridad de las personas, con el objetivo de alejarlas del riesgo a que están expuestas.

La evacuación es un proceso de traslado de un colectivo desde su lugar habitual de residencia hasta otro con garantías de seguridad frente al riesgo materializado, pero que a veces puede resultar desconocido para la población evacuada. Debe realizarse cuando se dé la alarma, iniciándose de forma parcial, esto es, evacuando en primer lugar la zona o zonas afectadas por el siniestro.

Esta es una medida que resulta compleja y difícil y, por tanto, sólo se justifica si el peligro al que está expuesta la población es lo suficientemente importante, y siempre que dicho peligro no sea mayor en el traslado que el que se debiera afrontar permaneciendo en sus residencias habituales.

**En Protección Civil, el término evacuación** se asocia a aquellos casos en que la medida se realiza de forma urgente porque la amenaza está próxima. En contraposición a este concepto de urgencia, en los casos en que el peligro se ve lejano en el tiempo o la situación está controlada y el movimiento de las personas puede hacerse con cierta calma, la evacuación se denomina traslado.

Al realizar una evacuación, se deben tener en consideración los siguientes parámetros:

- **Población a evacuar:** es importante hacer una estimación de la población a evacuar, ya que si ésta es muy numerosa, el proceso será más complejo.
- **Situación de los itinerarios:** ya que no es lo mismo que las rutas de evacuación transcurran por vías amplias y despejadas (que es, en principio, el caso de este Proyecto) que si es necesario evacuar por rutas angostas y estrechas.
- **Condiciones climáticas:** si la evacuación transcurre en un día despejado y seco, resultará menos complicada que si las condiciones son adversas, en este último caso, es incluso posible replantearse el refugio en sus propios hogares en lugar de recurrir a la evacuación (siempre que la situación lo permita, obviamente).
- Aspectos como **hora del día, estación del año, si es festivo o laborable** influyen no sólo en el proceso de evacuación (por ejemplo, si es de día, será más fácil y rápida la colaboración de los ciudadanos que si están durmiendo) sino también en temas como tipo y número de población a evacuar (por ejemplo, si es verano los centros de enseñanza estará vacíos; si es festivo, las oficinas estarán vacías, pero los lugares comerciales y de ocio pueden estar al completo).
- **Riesgo residual,** es decir, el riesgo que persiste después del cese de la causa que ha provocado la emergencia (por ejemplo, la contaminación atmosférica que sucede a un accidente con mercancías peligrosas); así pues, si el riesgo residual es duradero, la evacuación aparece como una medida fundamental para proteger a la población.
- **Estructura y medios adecuados:** no sirve de nada decidir una evacuación si no se tienen medios de transporte adecuados o si no se dispone de lugares preparados para recibir y alojar a la población que se haya decidido evacuar.

- Preparación de la población: si ésta se encuentra informada y entrenada en evacuaciones y, en general, con los procedimientos de Protección Civil, resultará más sencillo y se contará con más colaboración por parte de los ciudadanos.

#### 4.2.6.e)5.1. Ventajas e inconvenientes de la Evacuación

La evacuación es una medida de protección bastante compleja y que puede ocasionar polémicas, en contraposición con otras medidas como el confinamiento de la población en sus hogares. Por ello, es necesario evaluar correctamente las ventajas y los inconvenientes de la misma.

Las **ventajas** de la evacuación son:

- Alejamiento del lugar de la catástrofe: las condiciones óptimas se darán cuando el alejamiento se lleve a cabo antes de que la causa que provoca la emergencia afecte a la población.
- Mejor atención a la población en el nuevo lugar: si la evacuación está debidamente planificada por las autoridades municipales en el Plan de Emergencia, los ciudadanos serán trasladados a lugares razonablemente cómodos, donde no sólo recibirán apoyo material, sino también social y psicológico, aspectos muy a tener en cuenta ya que se trata de situaciones de catástrofes que pueden alcanzar un alto nivel de estrés.
- Mejores condiciones higiénicas: las zonas afectadas por una catástrofe son, con frecuencia, un foco de enfermedades, ya que pueden existir gases tóxicos, aguas y alimentos contaminados o en mal estado, aspectos que no se presentan en un albergue.
- Menor riesgo residual: al alejarse del lugar de la emergencia, la posibilidad de que los ciudadanos resulten afectados es reducida, ya que se dirigirán a lugares (más o menos alejados) que se consideren seguros.
- Mejores relaciones sociales: con la evacuación se logra una unidad de objetivos ante la desgracia común que han sufrido todos los evacuados, teniendo además cubiertas sus necesidades más perentorias.
- Facilidad de actuaciones: para los equipos de emergencia que actúan en la zona del siniestro, ya que la presencia de afectados dificulta, aún sin quererlo, las labores de intervención y/o rehabilitación propias de dichos equipos.

Los **inconvenientes** de esta medida son:

- Actitud rebelde ante algo impuesto: habitual que, en una situación de catástrofe, algunas personas se aferren a su lugar de vida, sobre todo teniendo en cuenta que pueden darse situaciones de fallecimiento o pérdida de seres queridos. Así, convencer a los ciudadanos de la necesidad de la evacuación puede convertirse en la tarea más ardua del proceso.
- Riesgos inherentes a la propia evacuación: fundamentalmente se trata de los riesgos asociados al transporte, ya que suele haber víctimas derivadas de los accidentes que se producen en el transcurso de la evacuación.
- Posibilidad de efecto multiplicador: la catástrofe al abandonar el lugar con urgencia y sin la responsabilidad suficiente, puede originar pequeñas catástrofes. El uso indebido de los diferentes suministros, como agua, gas o electricidad, provoca accidentes asociados, como pequeñas explosiones, cortocircuitos, inundaciones, sobrecarga en las líneas telefónicas, etc., que se deben prevenir mediante la reiterativa emisión de indicaciones y consejos a la población afectada por parte de las autoridades de Protección Civil.
- Inseguridad ciudadana: al desalojar una zona habitada, ésta se convierte en presa fácil para los robos, pillaje y actos vandálicos, lo que hace imprescindible montar un servicio de seguridad (fundamentalmente, Policía Local, auxiliada por otras FF y CC de Seguridad del Estado), que haga frente a esta eventualidad.
- Riesgos en grupos críticos: se entiende como grupos críticos aquellos ciudadanos que, por sus cualidades físicas, personalidad, edad, sexo o condiciones específicas, tengan una respuesta diferente a la del resto frente a una emergencia son grupos críticos los enfermos, los ancianos, los niños, las mujeres embarazadas, los discapacitados físicos o psíquicos, etc., cuyas necesidades específicas deben ser atendidas de forma diferencial si se pretende lograr la evacuación con éxito. Por ejemplo, es muy probable que los enfermos requieran un traslado en ambulancias.

**El sector S5 puede tener todo tipo de riesgos al ser proyectado con una gran variabilidad de riesgos. En cualquier caso como hemos indicado con anterioridad serán los propios Planes de Emergencia y Evacuación los que prevean la prevención y modos de actuación ante estos riesgos, ya que la planificación de la zona cuenta con viales que conectarán con la red general viaria del municipio e incluso con la estatal y autonómica, y con zona de espacios libres y/o carentes de edificación importantes, que proporcionan lugares seguros accesibles para la evacuación inmediata de las personas.**

#### **4.2.6.e)5.2. Planificación y Programación**

Es necesario reiterar en este punto la complejidad del proceso de evacuación, por lo que debe ser planificado con anterioridad, siendo también fundamental el entrenamiento de la población en esta medida.

Resulta indudable que la **planificación** tendrá características distintas según se trate de:

- Evacuación parcial en el mismo municipio.
- Evacuación inmediata.
- Traslado (evacuación diferida).
- Evacuación a un albergue próximo.
- Evacuación de largo recorrido (más de 24 horas).

La **programación** es la plasmación en acciones concretas de la planificación previa de la evacuación para un caso determinado.

Los aspectos a tener en cuenta en esta programación son:

- Avisos a la población.
- Información.
- Puntos de concentración.
- Itinerarios a tomar.
- Organización.
- Medios móviles disponibles.
- Régimen de evacuación.

Todas estas acciones requieren un desarrollo formativo previo a la población de medidas de autoprotección que deberá ser impartido por las autoridades competentes de Protección Civil del municipio.

#### AVISOS A LA POBLACIÓN.

##### ¿Qué avisar?

- Que tienen que abandonar sus edificaciones para dirigirse a otro lugar seguro y cuál es el motivo que justifica este abandono.
- Que pueden hacerlo con sus medios o con medios colectivos.

**En este caso, se indicarán los lugares exactos de concentración identificados en este Plan en las zonas verdes incluidas en el sector.**

- Que los grupos/familias/colectivos que tengan personas del grupo crítico (inválidos, enfermos, embarazadas) avisen a las Autoridades para que envíen ambulancias, otros medios adecuados, o les den las indicaciones pertinentes.

En estos casos además debe ser responsable los personales de las distintas edificaciones de usos especiales.

- Lugar de destino o dirección de la evacuación.
- Información complementaria, que variará según se disponga o no de tiempo (indicar éste), tiempo que se prevé estar fuera y la información que detallamos en el apartado siguiente.
- Que solamente se debe llevar la documentación mínima de identificación personal, medicinas habituales y alimentos de niños si los hubiere.

¿Cómo avisar?

• Mediante megafonía fija y móvil, y o señales previamente establecidas: sirenas, campanas, apagones de luz, etc. Se completará con mensajes a través de los medios de comunicación (radio, TV local o autonómica, etc.). También se puede actuar a través de las nuevas tecnologías de la información (e-mail, páginas web de servicios de emergencia, redes sociales, etc.)

¿Cuándo avisar?

• Cuando lo decida el Director de la Emergencia, que legalmente es el Alcalde (según especifica la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local), como máximo responsable de Protección Civil y, por tanto, de la emergencia, en el municipio.

• Debe tenerse en cuenta que el adelantar mucho la decisión no es conveniente porque puede suceder que la evolución del suceso desaconseje la evacuación. Por el contrario, retrasar mucho la decisión tampoco es bueno, porque si la situación empeora puede suceder que se deba hacer una evacuación bajo el efecto del propio peligro que se quiere evitar.

¿A quién avisar?

• A toda la población afectada.

INFORMACIÓN

La información a la población se puede dividir en 3 fases bien diferenciadas tanto en su extensión como en su contenido y tratamiento:

Información preventiva:

- Características de los peligros y sus consecuencias.
- Cómo protegerse de ellos.
- Entrenamiento en actuaciones de evacuación.

Información durante la emergencia:

- Mensajes con consignas breves de actuación y autoprotección.
- El medio más idóneo suele ser las emisoras de radio locales.

Adaptadas a las circunstancias, pueden servir las que se detallan en el epígrafe 5.4 de este apartado.

Información después de la emergencia:

- Evolución de la situación.
- Instrucciones para el regreso.
- Forma de paliar los efectos.

CENTROS DE CONCENTRACIÓN

Son lugares seguros, amplios, con fácil acceso y capacidad para recibir un número determinado de personas en función de su superficie.

Los lugares más idóneos son grandes plazas, solares despejados, estaciones de ferrocarril, estaciones de autobuses, superficies ajardinadas, zonas deportivas, etc.

Según la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 "Condiciones de Protección contra incendios en los edificios" que incluye también a las construcciones abiertas, estadios deportivos, auditorios, plazas de toros, etc., en un espacio exterior la superficie debe contener a razón de 0,50 m por persona, aunque ésta es la medida ideal, en situaciones extremas puede modificarse.

En los traslados se activarán todos los centros de concentración y cada vecino acudirá al suyo.

Si la evacuación es inmediata y parcial, los centros de concentración recogerán únicamente a personas procedentes de la zona afectada y estarán situados fuera de dicha zona.

### ITINERARIOS PARA EVACUACIONES

Se clasifican en dos tipos: las rutas por el interior de la zona urbana, que, a su vez, distingue entre rutas a seguir por los evacuados a pie, evacuados por sus propios medios y evacuados en transportes públicos puestos al efecto; y las rutas exteriores que conducen a lugares de albergue u otros itinerarios.

#### **a) Rutas por el interior del área urbana:**

Las normas para elegir los itinerarios son a veces contradictorias entre sí. Se debe elegir:

- Los caminos más cortos desde la vivienda al centro de concentración asignado.
- Es preferible que haya diversos accesos para evitar colapsar un solo itinerario.
- En el centro de concentración deben evitarse aglomeraciones de público y medios. Cuando se complete un autobús u otro medio de transporte designado al efecto, debe salir y entonces proceder a cargar el siguiente.
- Vigilancia en puntos críticos para la regulación del tráfico.

#### **b) Rutas por el exterior de la zona:**

Los centros de concentración deben tener accesos a la mayor cantidad de las salidas posibles de la zona, para abandonarla por la vía más segura, tanto por lo que respecta a la emergencia como al estado del camino o carretera.

### ORGANIZACIÓN

Una vez tomada la decisión por el Alcalde del Municipio en su calidad de Director de la Emergencia, las actuaciones a realizar son las siguientes:

1. Elaboración de los mensajes, si bien deben estar previamente confeccionados, se necesitará concretar algún detalle con arreglo a las circunstancias particulares de cada caso.

- Salida de los equipos de megafonía móvil, enlazados por radio con el Centro de Coordinación Operativo, y del personal que ha de situarse en los puntos críticos y centros de concentración.
- Petición de los medios de transporte colectivo necesarios. Se calcula un 60% de la población, no más.
- Petición de ambulancias para grupos críticos.

2. Difusión de la alarma por megafonía fija y/o móvil: Se cursan los mensajes preestablecidos por la emisora local.

3. Inician la evacuación los que lo hacen por medios propios, se dirigen a los centros de concentración el resto del público.

4. En los centros de concentración se van completando los autobuses u otros medios de transporte, de tal manera que hasta que no esté completo el primero no se empieza a subir en el segundo, cuidando no se originen embotellamientos que dificulten la circulación. En cada medio de evacuación, o al menos en el primero y último, va personal responsable para acompañar la caravana hasta el punto de destino.

### REGIMÉN DE EVACUACIÓN

Centrando este punto en la evacuación terrestre con autobuses, se pueden dar 2 casos:

#### **a. Que el albergue esté próximo.**

En este caso sólo hay que preocuparse de los viajeros, procurando que la intranquilidad sea la menor posible. En el albergue ya se habrán tomado medidas para la recepción de los evacuados.

#### **b. Evacuación a larga distancia.**

En este caso conviene hacerla por grupos familiares y establecer:

- Paradas: de unos 20 minutos cada 2 ó 3 horas o cada 200 km.
- Descansos: paradas de 2 a 3 horas para:
  - Alimentarse.
  - Reposo
  - Información sobre el albergue y formación del Comité para la gestión del albergue.
  - Cumplimiento de fichas de identificación, de tal forma que antes de llegar al albergue podamos conocer donde están ubicados, familias, problemáticas, etc.
- Acampadas: La acampada, además de constituir una parada y un descanso lleva implícita la idea de dormir. Las acampadas se deben realizar en alojamientos dignos: hoteles, pensiones, edificios acondicionados, etc. Si no es posible en estos lugares, se podrá levantar un

campamento a tal efecto, intentando que cuente con las mayores comodidades posibles. Antes de acostarse se realizará una reunión general con el Comité de albergue.

Este tipo de evacuación en la zona que estamos estudiando es poco probable dado que la mayoría de los evacuados se realojarían bien en núcleos familiares propios, o en alojamientos que se proveerán por las autoridades municipales.

#### **4.2.6.e)5.3. Contenido de los Avisos a la población**

Para mitigar al máximo las consecuencias de la emergencia, resulta de vital importancia evitar los movimientos de población sin orden ni concierto. Una huida desorganizada puede causar más daño que el peligro originario. Para evitar esto, las autoridades responsables deben facilitar información precisa y suficiente, evitando caer en la tentación de que es mejor no preocupar a la población con datos sobre la catástrofe.

Seguidamente se recogen una serie de consejos generales que los ciudadanos deben tener en cuenta cuando se vean desplazados de su residencia habitual como consecuencia de una evacuación:

- No se deje llevar por el pánico y no propague rumores o comentarios alarmistas.
- Lleve consigo la documentación personal, dinero, tarjetas de crédito. Pequeños objetos de valor, medicamentos personales, útiles de aseo y cubiertos, una radio de pilas, una linterna y pilas de repuesto. No acarree objetos innecesarios, solamente el equipaje indispensable que pueda transportar una persona a mano, con facilidad de movimientos.
- Deje en su vivienda las puertas y ventanas cerradas, así como las acometidas de agua, gas y electricidad.
- Lleve una tarjeta cosida (si le es posible) a una prenda de vestir exterior en la que conste su filiación completa, domicilio habitual y punto de destino.
- Si tiene algún enfermo o impedido, notifíquelo a la autoridad y espere la llegada de la ambulancia.
- Si dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
  - Prepare el equipaje familiar: ropa, medicinas habituales, víveres y mantas.
  - Mantenga la disciplina de tráfico impuesta por las autoridades. Siga los itinerarios que los agentes de tráfico y puestos de regulación así lo indiquen.
  - No efectúe paradas inútiles. Sobre todo, en cruces o bifurcaciones de rutas.
- Si no dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
  - Cumpla las instrucciones que le indiquen las autoridades respecto al lugar y la hora de concentración, medio de transporte a utilizar y modo de identificarlo, y lugar de destino en la evacuación.
- Al llegar a su destino:
  - Ponga en conocimiento de la autoridad de recepción de desplazados, su filiación, procedencia y lugar donde se va a alojar.
  - Si se aloja en un domicilio particular, no olvide ser cuidadoso en el respeto a la intimidad y costumbres de la familia que le alberga.
  - Si se aloja en un albergue colectivo, respete al máximo las normas sociales de convivencia y las instrucciones que reciba.
  - En todo caso, la evacuación debe efectuarse por grupos familiares, de convivencia o amistad, no disgregando los mismos.
- Al regresar a su edificio/residencia:
  - Efectúe una inspección previa por si hubiera riesgo de desprendimiento.
  - Limpie su edificio y colabore en la limpieza del entorno.
  - Absténgase de beber agua que no reúna garantías higiénicas.
  - Siga las normas sanitarias y de higiene dictadas por la Autoridad.



#### 4.2.6.e)5.4. Centros de Concentración y Rutas de Evacuación

De acuerdo con los criterios expuestos en los apartados anteriores, y teniendo en consideración las características del Plan Parcial objeto de este estudio, se han definido en el mismo las rutas de evacuación con sus respectivos centros o puntos de concentración.

Se ha procurado un reparto equitativo de la población potencial, teniendo en cuenta tanto los usos del suelo como la densidad de urbanización establecida en el Proyecto. Igualmente, las rutas de evacuación se determinan en función de dichos parámetros, así como contando con la capacidad de absorción de cada una de las posibles salidas.

Se incluye dentro de la documentación gráfica como Plano **P23 -Gráfico 2-** un Plan de Evacuación y Seguridad Civil en supuesto catastrófico, elementos que se pueden analizar por las siguientes consideraciones de riesgo:

- **Ubicaciones de Centros de Transformación Eléctrica.**  
(RIESGO MEDIO: Incendios)
- **Ubicaciones de Balsas de Laminación de Tormentas.**  
(RIESGO MEDIO: Inundabilidad)

En dicho plano **P23** se grafía el recorrido básico de emergencia en caso de incendios y los recorridos fundamentales de acceso de los vehículos de Bomberos, disponiéndose radios de giro según Reglamento de Prevención de Incendios de la CM, situaciones totalmente holgadas dadas las condiciones de diseño de viario para circulaciones de vehículos industriales.

Tales circunstancias reglamentarias tienen especial incidencia en las calles de coexistencia donde constructivamente no se produce diferenciación entre el acerado y la calzada y sobre las que se disponen de forma estratégica las instalaciones de hidrantes a distancia suficiente para barrer las pastillas parcelarias como si se trataran de edificios únicos.

A su vez, el municipio dispone también de servicio de emergencia de ambulancia propio para traslado de accidentados, con instalaciones ambulatorias ubicadas en la zona sur de la localidad, dando traslado inmediato a la dotación sanitaria suficiente del Hospital de Parla Infanta Cristina en un tiempo de atención prácticamente inmediato.

#### 4.2.6.e)5.5. Consideración final

Como se puede comprobar, se ha planteado un modelo de evacuación total del Sector. Lo más normal, en la práctica, es que sólo se proceda a desalojar parcialmente algún área, lo cual no supondrá mayores problemas. Otra posibilidad más compleja es que, por las características de la emergencia, quede anulada total o parcialmente la posibilidad de emplear algún centro de concentración o alguna de las rutas de evacuación (por ejemplo, un accidente de tráfico en una de las vías principales). Dado que las situaciones teóricas serían infinitas, no resulta adecuado contemplarlas en este estudio. No obstante, se considera que las pautas proporcionadas en este estudio son suficientes para que, llegado el momento, se planteen con éxito las distintas alternativas más adecuadas a cada situación real de emergencia.

**Por otra parte, se plantea aquí un Plan muy concreto, para un sector del ámbito territorial del municipio, que sin embargo se encuadran en un contexto mucho más amplio: el de todo el término municipal, y éste a su vez, en la Comunidad de Madrid. Quiere esto decir que todos los aspectos tratados en este Plan deben encuadrarse en dicha globalidad.**

Así, el fomento de la autoprotección ciudadana y corporativa es misión esencial de las autoridades municipales, al igual que lo será la dirección de la emergencia en caso de catástrofe. Una herramienta fundamental, es la elaboración e implantación del Plan de Protección Civil Municipal, en el cual se deberá integrar este Plan y que a su vez deberá integrarse en el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, (PLATERCAM).

### 4.3. DETERMINACIONES SOBRE REDES DE LA LSCM 9/2001 DEL SUELO

Como hemos concluido con anterioridad y del mandato de la LSCM –Ley 9/2001– se deriva que la pormenorización en la ordenación es el objetivo de un PP.

Así del Art. 20.2 LSCM observamos que dicha pormenorización ha de determinar:

- a) La vinculación legal de los terrenos al sistema de ejecución.
- b) Fijación del sistema de ejecución y afectación de los terrenos públicos sustituidos serán iguales, y si son inferiores se percibirá aprovechamiento por la diferencia.
- c) La afección a la cesión del 10% cediéndose urbanizado.
- d) El derecho a la adjudicación en solares en proporción a su participación, salvo que no asuman la ejecución.
- e) La afección a título gratuito de los terrenos de cesión.

#### 4.3.1. CUMPLIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS

Dentro de las determinaciones pormenorizadas que ha de contener el Plan Parcial, el artículo 35.3 LSCM contempla la definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conformen las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales.

De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta, desde su entrada en vigor, las cesiones de redes locales establecidas en la ley autonómica son exigibles en los ámbitos de suelo urbanizable programado cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial, en cuyo caso este instrumento de planeamiento establecerá las cesiones de acuerdo con la LSCM cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

En este sentido hemos de recordar que el Plan Parcial del Sector fue aprobado en desarrollo del PAU por acuerdo de fecha 4 de diciembre de 2001 (publicado en el BOCM de 3 de octubre de 2006) por lo que, al amparo de lo señalado en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3º, se tramitaron con arreglo a la legislación anterior, esto es, con arreglo a las cesiones previstas en el RPU.

**En este caso, nos encontramos ante un nuevo Plan Parcial que supone el ejercicio pleno y ex novo de la potestad de planeamiento de desarrollo en un suelo urbanizable programado, por lo que en su tramitación se habrán de tener en cuenta las disposiciones que la Ley 9/2001 establece respecto de las cesiones de redes públicas.**

Para su cálculo, hemos de considerar los siguientes datos de partida que resultan del Cuadro de Características del Sector 5:

Superficie con SG	5.780.652,11 m2s	
Superficie sin SG	4.404.477,11 m2s	
Edificabilidad	0,4500 m2/m2	<b>(2.601.293,45 m2c)</b>
<b>Ratio Edificabilidad/100 m2c</b>	<b>26.012,9345 m2c/100 m2c</b>	

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.3.1.A. RED SUPRAMUNICIPAL****rsup**

Dadas las modificaciones legales de la propia LSCM introducidas por la Ley 9/2010 de 29 de Diciembre, **no es necesario incluir la previsión de la cesión de redes supramunicipales en los sectores de uso industrial**, siendo éstas las que previamente existan en el ámbito o las que se tengan que ceder por mandatos sectoriales de otras determinaciones jerárquicamente superiores como cumplimientos legales de dominios por carreteras o por cauces y riberas o por definición de las vías pecuarias y otras situaciones similares, en concreto por las protecciones de la M410 y de la A42.

**El PP dimensiona de forma subsidiaria con tal fin como RED SUPRAMUNICIPAL:**

**rSUP: 112.829,36 m2s**

**NOTA**

*Es preciso tener en cuenta que el tránsito de la vía pecuaria de La Colada de Pajeros, como los cauces del arroyo Moscatelares y Humanejos son elementos geográficos que discurren a través del ámbito pero son SNU de Especial Protección tanto por su condición de vía pecuaria como por Cauces y Riberas y que cuantitativamente son externos al sector aunque conforman una unidad "geográfica" que debe resolverse en el diseño y que, obviamente, no están computando a ningún efecto sobre el planeamiento que se tramita.*

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.3.1.B. RED GENERAL**

**RG**

Para ello es preciso disponer de 20 m2s/100 m2c, referido a usos NO INDUSTRIALES, ya que el uso industrial implica el no generar tal tipo de cesión de red pública.

Tal definición del estándar de dicha red pública nos obliga a calcular de forma previa la relación de usos no industriales en el presente Plan Parcial.

Tal cuantificación no puede ser otra que la dimanada por el Cuadro de Características respecto de los usos no industriales, ahora bien, el presente Plan Parcial presente un uso mixto Industrio-Terciario del que no se puede derivar una definición netamente industrial o netamente terciaria, porque puede ser los 2.

Ante tal tesitura, evaluamos la potencia edificatoria de tales usos y consideramos de forma desfavorable que van a actuar sobre el uso terciario en una hipótesis del 100% de su potencial.

Exponemos los usos no industriales con referencia a sus edificabilidades en el Cuadro de Características del Plan. Con relación a este dato se incorporan las condiciones de compatibilidad máxima de teóricos usos industriales que pueden alojar en sus determinaciones usos no industriales por aplicación de la Normativa Urbanística de sus ordenanzas respectivas:

**Usos Red General (NO INDUSTRIALES) UE2**

Uso/NZonal	Edificabilidad	Edif. No Industrial	Comp. IND-TER
GCO	142.829,32	142.829,32	100%
GCO A42	141.113,28	141.113,28	100%
IC 1	156.099,48	156.099,48	100%
IC 21	131.453,78	131.453,78	100%
IC 22	159.529,78	159.529,78	100%
IC 23	40.224,63	40.224,63	100%
TE1 (Centro)	684.835,21	684.835,21	100%
TE1-EQ	47.290,74	47.290,74	100%
TE2 (Sudoeste)	130.780,28	130.780,28	100%
GIN	255.801,31	127.900,65	50%
GIN-COF	125.585,27	125.585,27	100%
GIN-UE2N	129.349,06	45.272,17	35%
ILN	179.020,13	179.020,13	100%
	<b>2.323.912,27</b>	<b>2.111.934,73</b>	

	POSIBILIDAD DE USO NO INDUSTRIAL EN USOS COMPLEMENTARIOS	EDIFICABILIDAD UE2	EDIFICABILIDAD UE1	EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS NO INDUSTRIALES
GIN	50%	255.801,31	74.111,74	164.956,53
GIN-UE2N	35%	129.349,06	0,00	45.272,17
RESTO DE USOS	100%	1.938.761,91	203.385,26	2.142.147,16
<b>TOTAL</b>		<b>2.323.912,27</b>	<b>277.497,00</b>	<b>2.352.375,86</b>

Por tanto, la superficie de cesión de suelo con destino a RG por usos no industriales del S5 es:

$$2.352.375,86/100 * 20 \text{ m2s} = 470.475,18 \text{ m2s}$$

**El PP dimensiona con tal fin mediante INFRAESTRUCTURAS:  
RG: 478.037,97 m2s**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.3.1.C. RESERVAS MÍNIMAS DE REDES LOCALES**

**RL**

**RED LOCAL DE DOTACIONES PUBLICOS**

(Zonas Verdes y Espacios Libres, Equipamientos y Servicios Públicos)

Para ello es preciso disponer de 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, por lo que hay que generar **780.423,90 m<sup>2</sup>s**. (26.014,2213 \* 30 m<sup>2</sup>s)

Asignándose en el PP, las siguientes superficies:

Red Local	Superficie m <sup>2</sup> s
<b>ZONAS VERDES (ZV1-ZV2)</b>	<b>518.403,99</b>
<b>ZONAS VERDES Prot.VP (ZV3)</b>	<b>55.554,96</b>
<b>RED VIARIA LOCAL</b>	<b>462.764,62</b>
<b>RED VIARIA ZV</b>	<b>67.130,90</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>57.712,48</b>
<b>Total Redes Locales</b>	<b>1.161.566,95</b>

Dentro de dicha cesión es preciso cumplimentar:

**I) ESPACIOS LIBRES PUBLICOS ARBOLADOS**

Ha de destinarse un 50% mínimo de la Red anterior, esto es, **390.211,95 m<sup>2</sup>s**.

En el presente PP se destinan (ZV1+ZV2+ZV3) **573.958,95 m<sup>2</sup>s** para espacios libres arbolados, superior al mínimo obligatorio.

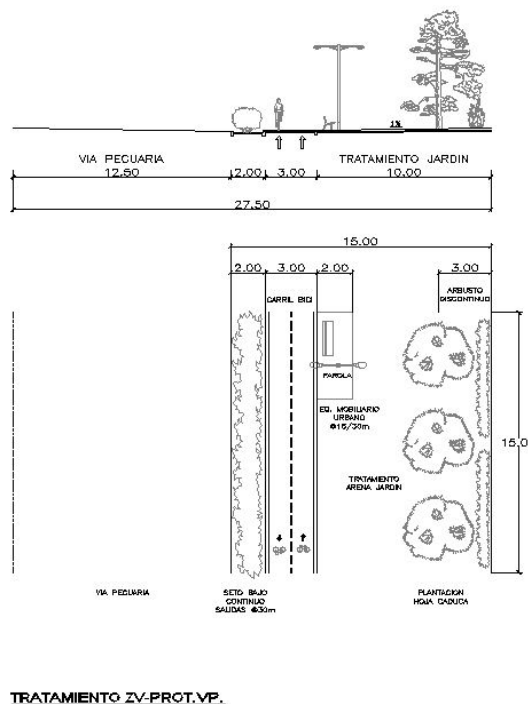
Siendo el resto de la Reserva de Red Local la superficie destinada a viario local, a zonas verdes vinculadas a la Red Viaria y a la parcela de Equipamiento del sector que totaliza:

**585.880,47m<sup>2</sup>s**.

Protecciones Especiales en Zonas Verdes

**a) ZONA VERDE DE PROTECCIÓN DE VIA PECUARIA (Colada de Pajeros)**

En el Plano P12 se define la zona verde de Protección de Vías Pecuarias mediante 2 bandas continuas que incorporan dotaciones de parque lineal y proyección de Carril Bici.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**b) CONTACTOS DE ZONAS VERDES CON ZONAS CONSTRUIDAS**

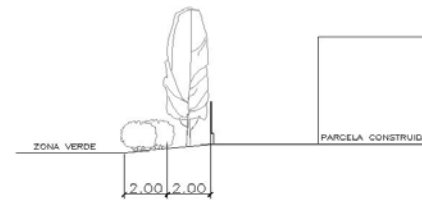
Se producirán 2 situaciones relacionadas con la cota de los terrenos de la zona verde:

**I) Con cota de parcela plana o elevada respecto de la Zona Verde**

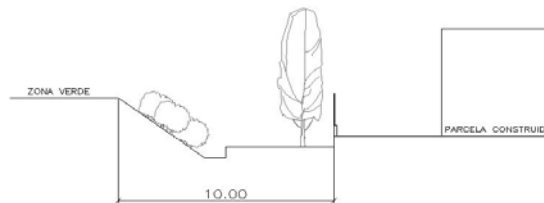
Se plantará arbolado intercalado de hoja perenne de porte elevado en los 2 primeros metros de contacto exterior con el vallado con 2 líneas de seto bajo adicional de línea de protección en los siguientes 2 m.

**II) Con cota de parcela deprimida respecto de la Zona Verde**

Previamente se ataluzará la pendiente en un intervalo de 10m, produciéndose la plantación del arbolado descrito en I) y con la plantación del seto bajo en el talud en pendiente.



I. COTA PLANTA ELEVADA

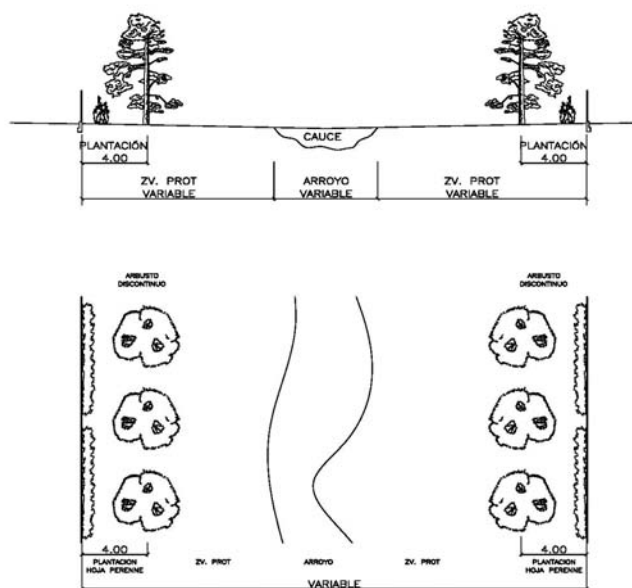


II. COTA PLANTA DEPRIMIDA

**PROTECCIÓN ZV-ZONAS CONSTRUIDAS**

**c) ZONA VERDE DE PROTECCIÓN DE ARROYO HUMANEJOS**

En el Plano P12 se define la zona verde de Protección del Arroyo Humanejos, que incorpora una banda perimetral arbolada en contacto con las parcelas industriales. Ver consideraciones normativas en Art. 4.5.8 NNUU sobre Mantenimiento de Cauces y vegetación asociada.



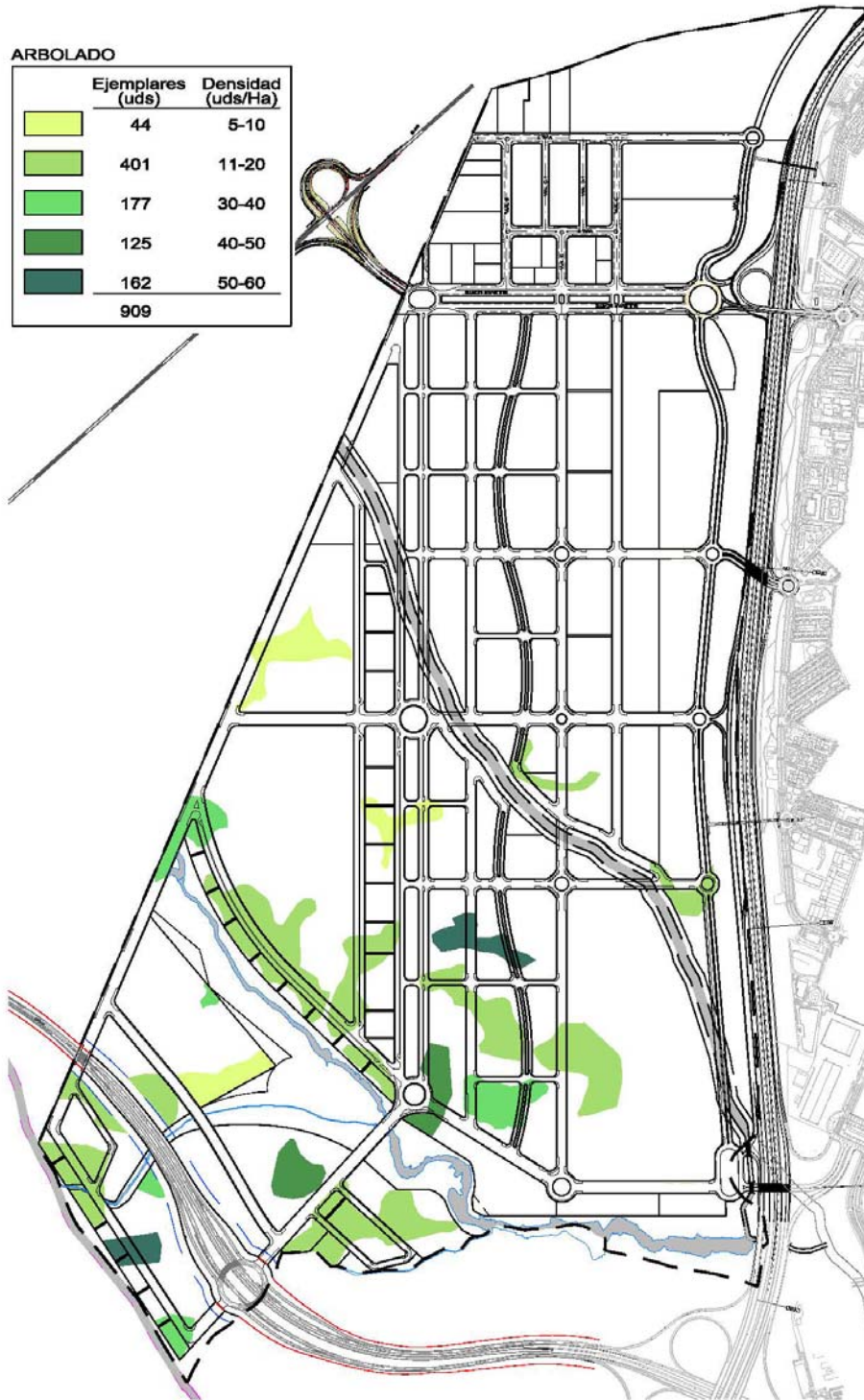
**TRATAMIENTO ZV-PROT ARROYO HUMANEJOS**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**d) CUANTIFICACIÓN ARBOLADO EXISTENTE**

El Informe de Evaluación Ambiental requería el plano informativo sobre el arbolado existente sin reparar que el mismo está presente en este documento de Memoria.

Con ello hemos creado este apartado para significar la cuantificación del Arbolado existente y remitirlo también al Plano P12 para su mejor explicación.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

A continuación, detallamos en cuadros pormenorizados el cálculo de superficies de todas y cada una de las zonas verdes y Espacios Libres del Sector, extremo de cálculo que queda vinculado con el plano 7-2 referido a la implantación de cada una de las zonas Verdes

### ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES SECTOR 5 (Julio 2019) - Plano P7-2

Sistema	Subzona	Superficie	Subtotal
<b>ZV3</b>	1	5.666,69	
	2	4.201,32	
	3	1.447,81	
	4	2.029,51	
	5	1.651,44	
	6	3.437,19	
	7	6.302,17	
	8	5.228,56	
	9	2.699,19	
	10	3.963,83	
	11	8.723,98	
	12	5.272,69	
	13	1.189,19	
	14	3.741,39	<b>55.554,96</b>
<b>ZV1-ZV2</b>	1	16.893,14	
	2	487,29	
	3	3.852,74	
	4	2.659,74	
	5	425,82	
	6	150.688,75	
	7	81.062,08	
	8	7.391,64	
	9	7.450,00	
	10	5.935,00	
	11	4.996,31	
	12	5.001,20	
	13	1.274,34	
	14	711,84	
	15	3.390,03	
	16	1.143,45	
	17	6.085,00	
	18	6.060,26	
19	5.829,53		
20	56.362,66		
21	27.275,90		
22	56.384,41		
23	842,92		
24	28.597,10		
25	37.354,84		
26	248,00	<b>518.403,99</b>	
<b>ZVEL</b>			<b>573.958,95</b>

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



Adicionalmente se producen los siguientes Espacios Libres, vinculados a la NZ de Viario, bien como zonas de protección de las grandes infraestructuras circundantes - M410 y A42- o como zonas verdes funcionales adscritas a la norma de Viario y que tienen en su conjunto un tratamiento de espacios libres:

**ESPACIOS LIBRES VIA-ZV  
SECTOR 5 (Noviembre 2019) - Plano P7-2**

Sistema	Subzona	Superficie	Subtotal
<b>VIA- M410/A42</b>	M410	69.104,61	
	A42	43.724,75	<b>112.829,36</b>
<b>RES.M410-A42</b>			<b>112.829,36</b>

Sistema	Subzona	Superficie	Subtotal
<b>VIA-ZV</b>	1	1.809,81	
	2	2.551,76	
	3	1.809,56	
	4	3.787,49	
	5	1.446,25	
	6	1.452,00	
	7	1.149,00	
	8	977,13	
	9	3.959,19	
	10	690,45	
	11	1.017,86	
	12	1.393,70	
	13	1.416,89	
	14	1.033,19	
	15	1.075,21	
	16	635,04	
	17	1.179,00	
	18	1.174,05	
	19	1.155,00	
	20	530,38	
	21	1.108,68	
	22	1.139,41	
	23	1.116,92	
	24	1.153,56	
	25	1.131,35	
	26	490,87	
	27	1.075,21	
	28	855,30	
	29	855,30	
	30	1.845,41	
	31	855,30	
	32	2.951,02	
	33	4.866,90	
	34	274,27	
	35	1.744,01	
	36	274,27	
	37	2.551,75	
	38	4.417,86	
	39	345,86	
	40	1.438,30	
	41	226,62	
	42	701,14	
	43	5.468,63	
<b>VIA-ZV</b>			<b>67.130,90</b>
			<b>67.130,90</b>

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

**II) RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Todas las normas zonales cumplimentan como mínimo 1,50 Plazas/100m<sup>2</sup>c, si bien se producen usos vinculados a usos comerciales o netamente terciarios en donde tal previsión legal queda sobredimensionada, de la misma forma se introducen matices respecto del cumplimiento de los usos industriales dadas las características de funcionamiento de tales actividades, especialmente las logísticas.

El cumplimiento de plazas de aparcamiento según las distintas NZs queda pormenorizado según el siguiente cuadro

**CUMPLIMIENTO PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN NORMAS ZONALES**

Uso/NZonal	Edificabilidad	Plazas mínimas/100 NZ	Total Plazas
GCO	142.829,32	2,00	2.857
GCO A42	141.113,28	2,00	2.822
IC 1	156.099,48	1,50	2.341
IC 21	131.453,78	1,50	1.972
IC 22	159.529,78	1,50	2.393
IC 23	40.224,63	1,50	603
TE1 (Centro)	684.835,21	2,00	13.697
TE1-EQ	47.290,74	2,00	946
TE2 (Sudoeste)	130.780,28	2,00	2.616
GIN	255.801,31	1,00	2.558
GIN-COF	125.585,27	2,00	2.512
GIN-UE2N	129.349,06	1,00	1.293
ILN	179.020,13	1,00	1.790
			<b>38.400</b>

Extremo legal que quedará cumplimentado y, a la vez, **suplementado con las plazas de aparcamiento adicionales en superficie sobre la anterior reserva legal** situadas a lo largo de distintos viales. Para ello se disponen de 38.500 m lineales de disposiciones de aparcamiento en línea y/ o batería o en disposición de conjuntos agrupados, totalizando **26.500 plazas en la totalidad del sector**, a lo que habría que sumar las expectativas de reorganización que tiene la calificación VIA-ZV por su potencial de coexistencia en la formalización de aparcamientos en superficie mediante Estudios de Detalle.

**De forma adicional y en cumplimiento del Art.7.c de la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid en los nuevos aparcamientos en superficie se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de aparcamiento.**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

4.3.1.D. RESUMEN DE REDES PÚBLICAS

**RESUMEN REDES PUBLICAS LSCM 9/2001**

**CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DE CESIÓN**

RANGO	función	standard TRLSM 9/2001 (Art. 36)		CÓMPUTO SUPERFICIES DE PP	P.Parcial	
		estándar (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c)	superficie (m <sup>2</sup> s)	denominación	superficie (m <sup>2</sup> s)	
RED SUPRAMUNICIPAL				VIA-M410 VIA-A42	112.829,36	
RED GENERAL	Infraestructuras (red viaria)	20 (para suelo no industrial)	470.475,17	VIA RG	478.037,97	
	Equipamiento Social y Servicios					
RED LOCAL	Espacios Libres y Zonas Verdes					
	Espacios libres Públicos Arbolados		50%	390.194,02	ZV RL	573.958,95
	Resto Red Local	30		780.388,03	CEQ	57.712,48
				VIA RL		529.895,52
<b>TOTAL CESIONES COMPUTABLES</b>					<b>1.639.604,92</b>	<b>388.741,71</b>

**Por tanto, EL PP DEL S5 PRESENTA UN SUPERÁVIT DE CUMPLIMIENTO DE REDES PÚBLICAS DE 388.741,71 m2 SEGREGADOS EN:**

- A) +7.562,80 m2 de REDES GENERALES**
- B) +381.178,37 m2 de REDES LOCALES**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### 4.3.1.E. OBSERVACIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS REDES LOCALES EN EL PLANEAMIENTO COMPARADO 2005-2006

El planeamiento proyectado genera un total de superficie destinada a Redes locales de 1.159.839,42 m<sup>2</sup>s, en donde se ha producido un ligero incremento respecto del Plan Parcial-MPPO1 de 2005/2006, donde las Redes Locales totalizaban 1.191.768 m<sup>2</sup>s.

En el presente Plan Parcial se ha eliminado una parcela de Equipamiento -CEQ1- redefiniendo su geometría con incremento de zonas verdes perimetrales y destinando dicho lote al exceso de aprovechamiento que presentaba la Manzana 87 (ahora Manzanas 87 y 88) en la UE2 Norte destinado a alojar la cesión del 10% de aprovechamiento.

La circunstancia de imposibilidad lógica de materialización de dicho aprovechamiento ha implicado la necesidad de relocalizar parte de su aprovechamiento sobredimensionado en la localización Sudoeste donde se implantaba anteriormente el CEQ1.

Estimamos que la aplicabilidad del Art.67.2 LSCM queda suficientemente justificada por el tenor que preside dicha modificación del CEQ1, dado que se produce en la solución de la pormenorización para equilibrar y materializar la cesión legal del 10% SIN MENOSCABO DE LAS CESIONES DE REDES LOCALES, habiéndose generado un planeamiento adaptado al marco legal autonómico en donde los suelos adscritos y susceptibles de tener aprovechamiento han disminuido en 268.575,37 m<sup>2</sup>s en beneficio de las redes públicas adscritas al sector, como queda patente en el cuadro comparativo entre las determinaciones del PAU, el Plan Parcial de 2006 y el presente Plan Parcial 2014/19.

#### Cuadro comparativo de cumplimiento de Redes PAU-PP2006-PP2014/2020

##### CUADRO COMPARADO SINTESIS PLANEAMIENTO REDES PÚBLICAS (PAU-PP2006-PP2014/20)

Uso	PAU	PP2006	PP 2014/20	ΔPlanes
<b>Redes privadas</b>				
INDUSTRIAL	1.238.847,22	890.603,16	1.031.663,76	141.060,60
TERCIARIO	873.674,96	835.221,99	975.948,20	140.726,21
INTER	1.230.717,00	1.172.074,08	644.430,87	-527.643,21
Subtotal RP	3.343.239,18	2.897.899,23	2.652.042,83	<b>-245.856,40</b>
<b>Redes Públicas</b>				
VIARIO-RG	84.325,27	84.325,27	590.867,33	506.542,06 (1)
ZVEL-RL	573.376,35	590.582,42	585.534,89	-5.047,53
ZVEL PRVP-RL		51.473,75	55.554,96	4.081,21
VIARIO-RL	236.702,46	607.564,76	462.764,62	-144.800,14
EQUIPAMIENTO-RL	176.568,47	182.366,30	57.712,48	-124.653,82
Subtotal RG+RL	1.070.972,55	1.516.312,50	1.752.434,28	<b>236.121,78</b>
Total	4.414.211,73	4.414.211,73	4.404.477,11	

(1) La RG de Viario incluye la red supramunicipal de VIA-410/A42

### 4.3.2. DESCRIPCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS. Elementos Infraestructurales.

#### A. REDES INFRAESTRUCTURAS

##### 1. Red de Comunicaciones

- **RED VIARIA**

- Adecuación de las vías proyectadas a los sistemas estructurantes definidos por el PGOU.
- Adaptación a la topografía.
- Configuración de un esquema básico que posibilite una buena intercomunicación
- Diseño viario generoso, adaptando las necesidades viarias inmediatas a un relanzamiento importante de toda la zona occidental del municipio.
- Todas pendientes de los viales no superan el 2%, con lo que los hacen de abierta disponibilidad para el tráfico motorizado y humano.
- Se cumplimenta con creces las dotaciones de aparcamiento (Ver punto 4.3 de esta Memoria, Cumplimentación de las Determinaciones de la LSCM).  
Plantación de 1 árbol por cada plaza de estacionamiento en superficie (Art. 7.c Ley 8/2005 CM).

#### **Estructura viaria interior**

La estructura viaria que propone el Plan Parcial, está constituida por una doble malla ortogonal que se conecta por vías transversales en los extremos y en el centro de la urbanización.

La estructura de diseño, permite hacer recorridos periféricos, recorridos cortos y directos interiores, y salidas rápidas a las vías perimetrales (A42, M410 y M419).

Las vías de la malla que recorren la urbanización, tienen sección variable, respondiendo a su carácter de vías principales, vías colectoras, o viales de distribución.  
Los criterios son:

#### **Sección tipo I (92 M). Vial Colector: BULEVAR CENTRAL**

Se trata del vial principal que discurre en dirección Norte-Sur. Tiene una conexión con la M-410 a través del VIAL SUR-DIAGONAL –en continuidad- transcurriendo paralelamente a la actual A42, hasta el otro extremo de la actuación, rematado en sus extremos por dos amplias glorietas. Este bulevar tiene una vía de circulación en cada sentido de 9,50 m de ancho, y en el centro, entre ambas vías, un gran "parque" lineal de 36 m de ancho, con zonas ajardinadas y de paseo.

Bordeando el parque lineal una acera de 2.50 m de ancho, mientras que al otro lado se ubica un seto a modo de mediana que separa la vía de servicio, de 7.00 m de ancho; a esta vía de servicio se asoma de forma lineal una banda de aparcamientos en espiga, en alternancia con alcorques, de 4.00 m de ancho. El conjunto queda rematado por una acera de 2.50 m de ancho.

Dimensiones al eje:

$(2.50 + 4.00 + 7.00 + 2.50 + 9.50 + 2.50 + 18.00 \text{ (ZV)}) /$

#### **Sección tipo II (28 M). Vial Colector: BULEVAR TERCIARIO**

Se trata de un vial principal que articula las manzanas de tipo terciario, discurriendo en dirección Norte-Sur. Tiene una directriz curva, dándole un carácter más urbano. De hecho, este bulevar tiene una vía de circulación en cada sentido de 3.50 m de ancho, y en el centro, entre ambas vías, un jardín lineal de 6.00 m de ancho, con zonas ajardinadas.

Bordeando el parque lineal una acera de 2.50 m de ancho, mientras que al otro lado se ubica una banda de aparcamientos de 2.50 m de ancho. El conjunto queda rematado por una acera de 2.50 m de ancho.

Dimensiones al eje:

$(2.50 + 2.50 + 3.50 + 2.50 + 3.00 \text{ (ZV)}) /$

#### **Sección tipo III (28 M). Vial Tipo**

Se tratan de los viales tipo de la urbanización con disposiciones achafianadas en las intersecciones para procurar con facilidad los radios de giro de los vehículos industriales. Es un vial de doble sentido con doble dotación de acerado y líneas de aparcamiento de 4.50 m cada elemento, y con dotación de 2 carriles por sentido.

Dimensiones al eje:

$(2.50 + 4.50 + 7.00 /$

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**Sección tipo V (30 M). Vial Distribuidor**

Se trata del VIAL SUR-C, correspondiente a la UE2-SUDOESTE, que actúa como vertebrador de la zona en paralelo a la M410. Es un vial con 2 carriles de circulación por sentido, de 14.00 m en total, con franjas de aparcamiento de 5.00m a ambos lados –en alternancia con alcorques, y acera de 3.00m.

Dimensiones al eje:

(3.00 + 5.00 + 7.00 /

**Sección tipo VI (35 M). Vial Distribuidor**

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

Es un vial de doble dirección con doble dotación de acerado y líneas de aparcamiento de 4.50 m cada elemento, en alternancia con alcorques, y con dotación de 3 carriles por sentido.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 4.50 + 10.50 /

**Sección tipo VII (30 M). Vial Distribuidor**

Se trata de un vial –VIAL B- que actúa como complemento al Bulevar central en su ubicación entre la Industria Ligera Nido y el Gran Industrial. La particularidad es que, al igual que el Bulevar Central, dispone de una vía de servicio como acceso a la pequeña industria.

Es un vial de doble dirección, con dos carriles en un sentido y uno en paralelo y con el mismo sentido que la vía de servicio, esta separada de los anteriores por una mediana de 2.50m de ancho. Dispone de doble dotación de acerado y líneas de aparcamiento.

Dimensiones totales:

(2.50 + 2.50 + 11.00 + 2.50 + 5.00 + 3.50 + 3.00)

**Sección tipo VIII (15.00 M). Vial Distribuidor**

Se tratan de viales ortogonales a los viales Tipo y bulevares, que actúan como distribuidores de estos hacia las distintas manzanas que componen el Sector.

Son de único sentido con dotación de aceras a ambos lados, sin dotación de aparcamiento.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 5.00 /

**Sección tipo IX (21 M). Vial Distribuidor UE1**

Se tratan de viales de la urbanización del espacio denominado UE1, que actúan como distribuidores de los viales principales.

Es un vial de doble sentido con doble dotación de acerado y sin líneas de aparcamiento, y con dotación de 2 carriles por sentido.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 8.00 /

**Sección tipo X (81 M). Vial Colector: AVENIDA o Bulevar Norte**

Se trata del vial principal que discurre en dirección Este-Oeste entre las conexiones con Parla y una futura conexión con la carretera M-419 (en proyecto). Se trata de un vial que actúa como eje central de la urbanización, a modo de avenida ajardinada, como acceso al polígono desde un paso elevado que se prevé entre los ya existentes de Parla Sur y Parla Centro.

Esta amplia avenida se estructura entre dos glorietas o rotondas, y que servirán sin duda para elevar "el nivel y categoría" de una urbanización como la que se proyecta. Tiene dos vías en cada sentido de circulación, de 10,50 y 7,00 m respectivamente separados por una mediana de 3,00 m, con aceras de 2,50m y con dos líneas de aparcamientos, de 2.50 m y de 4.50m, a los lados de la avenida; con un gran paseo central de 16,00 m de ancho con carácter de parterre-bulevar ajardinado se completa la sección de dicho bulevar.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 4.50 + 7.00 + 3.00 + 10.50 + 2.50 + 2.50 + 8.00 (ZV) /

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**Sección tipo XI (17 M). Vial Borde**

Se tratan de un vial de borde del polígono en la UE1 fundamentalmente en su contacto occidental con el SNU, delimitando dicha unidad de ejecución. Es de doble sentido con dotación de aceras al lado de las alineaciones y de zona verde de borde del lado de la delimitación, y con dotación de aparcamiento, de 2,50m.

Dimensiones al eje:

(2.50 + 2.50 + 3.50 /

**Zona Verde de Protección de Vía Pecuaria**

Se trata de una zona de doble banda de protección de dicho SNU con un ancho por banda de 15 m dotado de banda de seto bajo, carril bici de 3 m de ancho y parque abierto con plantación de árboles de hoja caduca en 3 unidades por cada 15 m de largo. Incorpora dotaciones de alumbrado y mobiliario urbano.

**Zona Verde en contacto con zonas construidas**

Se producirán 2 situaciones relacionadas con la cota de los terrenos de la zona verde:

**I) Con cota de parcela plana o elevada respecto de la Zona Verde**

Se plantará arbolado intercalado de hoja perenne de porte elevado en los 2 primeros metros de contacto exterior con el vallado con 2 líneas de seto bajo adicional de línea de protección en los siguientes 2 m.

**II) Con cota de parcela deprimida respecto de la Zona Verde**

Previamente se ataluzará la pendiente en un intervalo de 10m, produciéndose la plantación del arbolado descrito en I) y con la plantación del seto bajo en el talud en pendiente.

**(Todas estas secciones están detalladas gráficamente en los planos P12 y las intersecciones y rotondas en el plano P13)**

**Características constructivas del viario**

Se ejecutará siguiendo las recomendaciones que el PGOU hace en su capítulo relativo a los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización; así como a las Normas recomendadas en el Pliego de Prescripciones para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid, y en el de la Dirección General de Carreteras, así como a las consideraciones derivadas de la Addenda Ambiental

La propuesta más recomendable se basa en una explanación mejorada sobre suelo seleccionado (aportado), compactado al 100% del proctor normal, y una base de hormigón de 20 a 25 cm de espesor acabado en 6 cm de aglomerado asfáltico en caliente.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado (preferentemente achaflanados en toda su longitud), y las aceras, sobre una base hormigonada de 10/12 cm de espesor, se terminarán con un solado de baldosa hidráulica combinado con hormigón impreso coloreado.

En cualquier caso, será el Proyecto de Urbanización quien con mayor detalle justifique tanto la sección tipo de los viales, como el resto de detalles técnicos del sistema viario interior, y de las conexiones exteriores con las autovías y con la ciudad.

**La red viaria se documenta replanteada.**

- **RED DE TELECOMUNICACIONES**

Se prevé que en el Proyecto de Urbanización se defina la ejecución de la red de Telecomunicaciones de acuerdo con la normativa vigente.

Dicha viabilidad se desarrolla conforme a la infraestructura existente en el entorno urbanizado de la UE1 y, en especial, a partir de las cámaras de registro (CR) existentes en el BULEVAR NORTE con una dotación de 5 CRs en las esquinas del BULEVAR CENTRAL y de los VIALES C-D-E-F, CRs a las que se podrán conectar para la realización de la extensión a la UE2.

## 2. Red de Infraestructuras Sociales

### • RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Todos los datos de dotaciones y dimensionamientos atenderán a los que se disponen en la Normativa de cálculo de redes del Canal de Isabel II y conforme al Convenio de Gestión Comercial y sus Modificaciones suscritos por el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Parla. Para el cálculo de la red se considera el conjunto del S5.

Se cumplimentará la Normativa del CYII obteniéndose la viabilidad y conformidad técnica del departamento de Redes de dicho organismo para las obras que se han de proyectar en el Proyecto de Urbanización o en los respectivos proyectos conformes a cada fase de ejecución.

En cumplimiento del Convenio de Gestión Comercial se verificará:

***"El Sector debe asumir la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de los mismos conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II".***

La red a proyectar seguirá los criterios descritos en la Viabilidad de suministro conforme al documento emitido por la Dirección Comercial del Canal de Isabel II-Gestión el 4 de Noviembre de 2015. En dicha viabilidad se presentan las adaptaciones realizadas en el ámbito de la UE1 y la futura conexión que realizará la UE2 en el entorno de la Avenida de las Lagunas.

Dicha viabilidad de suministro queda refrendada por el Informe del Ente en el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica.

#### Datos Previos:

-Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2012), el caudal medio que demanda la UE2 del Sector 5 es de 220,78 l/s (19.075,6 m<sup>3</sup>/día) correspondiéndole un caudal punta de 350,70 l/s.

-Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el caudal medio de vertido de aguas residuales que genera la UE2 del Sector 5 es de 16.290,4 m<sup>3</sup>/día.

-Demanda de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas según las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II, de la UE2 del Sector 5 es de 812 m<sup>3</sup>/día.

**a) La infraestructura hidráulica de Abastecimiento de Agua** se completará con las siguientes conexiones:

-Conexión principal en la arteria Alta Presión de Ø 1.200 mm de acero (AC) así como la conducción de diámetro 800 mm de fundición dúctil (FD) hasta un depósito de 20.000 m<sup>3</sup> a la cota 665 m en el límite noroeste del PAU 5.

-Nuevo depósito de 20.000 m<sup>3</sup> al noroeste del PAU 5.

-Estación de bombeo y tubería de Ø1000-FD desde el nuevo depósito a conectar con las conducciones existentes de diámetros 800, 600 y 500 mm ejecutadas por la UE-1.

-Semianillo de distribución de Ø600 mm que conectará las conducciones de diámetro 600 mm y 500 mm existentes en las Avda. de Blasco de Garay y Avda. de Ronda respectivamente.

-Prolongación de la tubería existente Ø 800 y FD por la Avenida de las Lagunas hasta conectar con la tubería del mismo material y diámetro de la calle Santander del casco urbano de Parla.

La red de distribución interior del PAU5 partirá del semianillo de diámetro 600mm anteriormente citado, discurrirá por viarios o espacios libres públicos no edificables, será mallada y de fundición dúctil. Las conexiones C5 y C6 quedarán unidas mediante una tubería de diámetro 800 mm y FD. Con esa red se podrá suministrar al Sector 5 desde la Arteria Depósito Getafe-Cerro Cantueña.

Si alguna infraestructura existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. En caso de que estas infraestructuras afectadas fuesen las conducciones de diámetros: 800 mm, 600 mm o 500 mm que forman parte de la UE1 y discurren por la

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



actuación deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste del Canal de Isabel II Gestión para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas, así como para la definición y características del punto de conexión principal mencionado anteriormente. Igualmente se deberá poner en contacto con la citada subdirección para la conexión prevista en la arteria Alta Presión de diámetro 1.200 mm.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización de PAU 5 Terciario-Industrial deberá recoger la conexión y red anteriormente descrita, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de dicha empresa para su aprobación.

La solución para el abastecimiento recogida en este punto tendrá una vigencia máxima de 2 años desde la fecha de emisión de este Informe hasta la presentación del Proyecto de Abastecimiento de agua para consumo humano para la obtención de la Conformidad Técnica de la red de distribución. Igualmente, la solución de abastecimiento dejaría de tener vigencia en el caso de que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías, edificabilidades. Si sucediera cualquier de los casos anteriormente expuestos, el promotor de la actuación deberá solicitar actualización del Informe de Viabilidad a través de la Ventila Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A.

#### **b) Red de riego de zonas verdes.**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha.

Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A. Se sugiere la utilización de aguas regeneradas.

Con fecha 25 de Enero de 2006 el Ayuntamiento de Parla y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Parla. A dicho convenio le acompañó un Plan Director que recogía las infraestructuras necesarias para atender las demandas requeridas por las zonas verdes públicas del municipio, entre otras, las previstas en el Sector 5.

En el caso de requerirse agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del Sector se deberá solicitar a través de la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior, debiendo incluir en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

En las zonas verdes de uso público del Sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

En todo caso, la red interior de riego del Sector 5 debería partir de la principal a definir en el informe de viabilidad a emitir y discurrirá por viarios o espacios libres públicos no edificables.

Los materiales y diámetros de las tuberías a ejecutar por el promotor deberán ser acordes con los existentes y con los caudales a transportar, evitándose, en la medida de lo posible, mezclar

distintos materiales que dificulten más adelante los trabajos de explotación y mantenimiento de las redes.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2007) y deberá remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

La solución para el suministro de agua regenerada a recoger en el informe a emitir tendrá una vigencia máxima de 2 años desde la fecha de emisión de éste hasta la presentación del Proyecto de Riego con Agua Regenerada para la obtención de la Conformidad Técnica de la red de distribución.

### c) Depuración Aguas Residuales.

En la actualidad, el municipio de Parla depura sus aguas residuales en el Sistema de depuración Arroyo Culebro, formado por la EDAR de la Cuenca Media y la EDAR de la Cuenta Baja, situadas en el TM de Getafe y gestionadas por el Canal de Isabel II S.A.

Con fecha 11 de Abril de 2014, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe, en cumplimiento de la tramitación definida en la Ley estatal 9/2006, en relación con el Plan Parcial del Sector 5 "Terciario-Industrial". En el mismo, y con respecto a la depuración de los vertidos, se informó que, al encontrarse el Sistema próximo a su límite de tratamiento, los vertidos de aguas residuales del Sector deberían ser tratados en la ampliación prevista.

No obstante, y de manera transitoria hasta la entrada en servicio de dicha ampliación, los vertidos podrían ser tratados en el actual Sistema de depuración Arroyo Culebro.

De acuerdo con el informe del ente gestor, una vez realizados los estudios y comprobaciones necesarios, se mantiene lo recogido en el citado informe con respecto a la depuración:

***"Los vertidos generados por la UE2 del Sector 5 "Industrial-Terciario" serán tratados en la ampliación del Sistema de Saneamiento Cuenca del Arroyo Culebro y de manera transitoria en las actuales depuradoras del Sistema".***

### d) Red de Saneamiento.

Cumplimiento concluyente:

- La red debe ser de tipología separativa, debiéndose disponer en cada área edificable 2 acometidas de saneamiento (negras y pluviales).
- Las aguas negras se conectarán al emisario existente denominado C4 según el Catálogo de Colectores y Emisarios de Diciembre de 2009 de la CM, actualmente en tramitación.
- Las aguas de lluvia deberán verter a cauce público, debiendo contar con la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- La zona sur de la UE2 -UE2 Centro-, situada al sur de la UE1, conectará las aguas negras en el Sistema de Saneamiento Cuenca Media del Arroyo Culebro mediante una única conexión en el Colector- Emisario variante de Parla, Pinto y Humanes de Madrid, en un pozo situado tras el cruce del colector con la carretera A42.

- La zona norte de la UE2, situada al norte de la UE1, conectará las aguas negras a la red de alcantarillado municipal existente en las inmediaciones de la actuación. Para evitar problemas de inundaciones aguas abajo del punto de conexión, se debería ejecutar y entrar en servicio la actuación ALC\_PAR\_P1A\_07 (renovar los colectores que transcurren paralelos a la línea del AVE por la zona noreste del término municipal). Previamente a su desarrollo, los promotores deberán solicitar informe al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. quien estudiará las condiciones de conexión y estado de la red.

- No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II S.A. y titularidad de la CM o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.gub.es>

Con respeto a la evacuación/conexión de los vertidos de aguas de lluvia, se deberá cumplir lo siguiente:

- La zona sur de la UE-2 evacuará las aguas de lluvia en el arroyo de Guatén. La evacuación de estas aguas deberá cumplir los requerimientos y condicionantes técnicos y administrativos que imponga la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La zona norte de la UE-2, conectará las aguas de lluvia en la red de alcantarillado municipal. Se deberán realizar las actuaciones que se estimen oportunas para dotar de capacidad a la red afectada, entre otras, la anteriormente indicada ALC\_PAR\_P1A\_07. Igualmente se deberá estudiar la necesidad de ampliar/adecuar las infraestructuras de laminación de aguas de lluvia existentes.

- De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en parcela pública o privada, que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de aguas de lluvia o bien disponer de un tanque de laminación. En este sentido, se debe indicar que la gestión de los SUDS no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

En el caso de que el Sistema de Colectores y Emisarios de Parla, Pinto y Humanes de Madrid se viera afectado por las obras de urbanización de la UE2 del Sector 5, éste deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. Para el inicio de la tramitación técnica y administrativa de esa actuación, el promotor deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.

El Proyecto de la red de alcantarillado interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá respetar la conexión exterior anteriormente descrita, cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II (2016) y remitirse a la Ventanilla Única para Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

#### **e) Condicionantes para las Conformidades Técnicas, Inicio y Recepción de Obras.**

De acuerdo con el informe del ente gestor, el Canal de Isabel II, S.A. CONDICIONARÁ LAS CONFORMIDADES TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS de la red de distribución de agua para consumo humano, de la red de alcantarillado y, si procede, de la red de riego de la UE2 del Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla, al cumplimiento de los siguientes hitos:

- Al abono previo por parte del Promotor, ante el Canal de Isabel II S.A. y en la forma que finalmente esta Empresa determine, de la cantidad a repercutir a la actuación en base a la cláusula Cuarta de la Adenda al Convenio de Gestión Integral de la Distribución entre el Ayuntamiento de Parla y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de saneamiento, de 30 de julio de 2008.
- A la presentación ante el Canal de Isabel II S.A., por parte del promotor, del cumplimiento de los condicionantes que en la presente declaración ambiental estratégica se reflejan en relación con el Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- A la vigencia del preceptivo informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como del cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- En caso de ser finalmente necesario, a la vigencia del preceptivo informe de viabilidad de agua regenerada a emitir por el Canal de Isabel II S.A. para el ámbito UE2 del Sector 5, así como del cumplimiento de los condicionantes que fueran recogidos en el mismo.
- A la obtención del informe favorable a emitir por el Canal de Isabel II S.A. en relación con las posibles afecciones patrimoniales y urbanísticas de infraestructuras gestionadas por el Canal de Isabel II S.A.
- A la adjudicación a empresa constructora de las obras que resulten finalmente necesarias para dotar de la suficiente capacidad hidráulica a las redes de alcantarillado (aguas negras y de lluvia) para el transporte y evacuación de los vertidos generados por la actuación.
- A la aceptación por el Canal de Isabel II S.A. sobre las certificaciones municipales expedidas en relación con la validez, titularidad y gestión de los SUDS a ejecutar para el desarrollo de la actuación.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

- Igualmente se deberán tramitar en paralelo las Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II S.A. (abastecimiento, saneamiento y, si procede, de riego), con los correspondientes servicios técnicos de esta Empresa Pública.

LAS CONDICIONES PARA EL INICIO DE OBRAS tanto de abastecimiento de agua, de la red de saneamiento y, si procede, de la red de riego de la UE2 del Sector 5, se vinculan a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y Canal de Isabel II, S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras, como al inicio de las obras que resulten finalmente necesarias para dotar de la suficiente capacidad hidráulica de transporte a las redes de alcantarillado afectadas (aguas negras y de lluvia).

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en el Proyecto de abastecimiento, de saneamiento y, si procede, riego para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

LA RECEPCIÓN DE LA RED de distribución de agua de consumo humano y, si procede, de la red de riego, así como la conexión de las anteriores y de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de la actuación, entre otras, aquellas que resulten finalmente necesarias para dotar de la suficiente capacidad hidráulica de transporte a las redes de alcantarillado afectadas (aguas negras y de lluvia).

**Todo ello se enmarca en el Convenio para la ejecución de Infraestructuras de 30 de Julio de 2008 entre el Ayuntamiento de Parla y el Canal de Isabel II con una obligación pendiente sobre la UE2 de 15.938.104,56 Euros sobre la que se aplicará la actualización necesaria conforme al IPC del INE desde Julio de 2008 hasta la fecha de cada conformidad técnica.**

*(Ver en Documento 5 -Anexos- Convenio de Gestión Integral entre el Ayuntamiento de Parla y el Canal de Isabel II y Viabilidad de suministro)*

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

### **3. Red de Infraestructuras Energéticas**

- **RED ELECTRICA**

El suministro de energía eléctrica a la urbanización se realizará conforme a la Resolución dictada por la Dirección General de Industria acerca de la electrificación del ámbito en donde se pautó que IBERDROLA sería la compañía capacitada para la realización de dicha infraestructura respecto de la UE2, en la que la conformidad técnica del proyecto específico a desarrollar tendrá que subsumirse al estricto cumplimiento de dicha resolución y a la aplicación de la normativa específica de dicha compañía en tanto en cuanto no contradiga los extremos pautados en la citada Resolución.

*(Ver en Documentos Anexos Resolución de la Dirección General de Industria acerca de la electrificación del ámbito)*

La conexión con la UE1 ejecutada y la UE2 NORTE se produce por el dominio público del Bulevar Norte, desde el abastecimiento en la Avda. Las Lagunas (nueva hincas en A42). Existen tubos disponibles según viabilidad de Iberdrola.

Adicionalmente se presenta ANEXO 15- Documento 5 Anexos- el Cálculo de las Potencias Eléctricas demandadas que ha servido para la evaluación de la Viabilidad Técnica por parte de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN.

- **RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

La iluminación de la red viaria sobrepasará la mínima establecida en las Normas de urbanización del PGOU, quedando pendiente la definición detallada de la misma a la presentación del Proyecto de Urbanización.

- **RED DE GAS NATURAL**

Se prevé que en el Proyecto de Urbanización se defina la ejecución de la red de Gas Natural de acuerdo con las Normas de Madrileña Red de Gas, S.D.G., habiéndose recogido la misma mediante esquema en seguimiento de los criterios de viabilidad de la Compañía, según documento de 25 de Noviembre de 2015, siendo viable la red de MOP4-bar con una presión de garantía de 0,4 bar, según el contexto de aplicación jurídica derivado del Art.12 "Conexión de Distribución con las redes de Transporte y Distribución" del RD 1434/2002 de 27 de Diciembre.

**Los cálculos de cada una de las redes de servicios quedan documentados en el ANEXO 1 A LA MEMORIA "Cálculos Específicos. Redes Interiores de Urbanización".**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en

<https://sede.ayuntamientoparla.es>

## B. REDES EQUIPAMIENTOS

La Red de Zonas Verdes y Espacios Libres, así como la de Equipamientos quedan determinadas en el Cumplimiento descrito las Determinaciones Pormenorizadas de la LSCM, Punto 4.4.

*(Ver Normas Zonales de Equipamiento y de Zonas Verdes y Espacios Libres en Documento 3. Normas Urbanísticas)*

## C. REDES DE SERVICIOS

### Servicios urbanos.

La recogida de basuras en Parla es un servicio prestado por el Ayuntamiento y será determinado en coordinación con la Entidad Urbanística de Conservación.

**Todos los servicios urbanos se acometerán con la realización de las obras externas al sector que serán determinadas por los distintos proyectos de conformidad técnica con cada una de las compañías suministradoras.**

## 5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

### 5.1. CONCEPTOS DE LA EJECUCION

#### 5.1.1. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación prefijado por el Art.5 de la Normativa del PAU –en adelante NN.PAU- y por sus criterios de determinación de la gestión y sistematización urbanística es el de **COMPENSACION.**

#### 5.1.2. GESTION DEL PLAN

La gestión del Plan está ya dirigida por la Junta de Compensación –JC- constituida el 1 de Diciembre de 2004 que se haya representada por su Consejo Rector y su Asamblea de Propietarios.

La entidad urbanística se haya regulada por Bases y Estatutos aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Parla, estando dada de alta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Presenta una adhesión de la totalidad de la propiedad, con los trámites de expropiación de los propietarios no adheridos finalizados y con la Reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Parla desde el 27 de Diciembre de 2012.

- **DETERMINACIONES PORMENORIZADAS. Art 21 LSCM CESION DEL 10%**

**En cumplimiento del Art.21 de la Ley 9/2001 de la CM, el aprovechamiento totalmente urbanizado a favor del Ayuntamiento de PARLA no será inferior al 10% del aprovechamiento definido en la pormenorización inicial que había quedado fijado en 304.297,69 uas, aprovechamiento que en la presente edición no se ve alterado:**

**Aprovechamiento que se determina por acuerdo entre el Ayuntamiento de Parla y la JC en 2 ubicaciones, una en la manzana 87, en la denominada UE2-NORTE en donde se aloja el 36% de dicha cesión, y la otra en la antigua ubicación del CEQ-1, en la denominada UE2-SUDOESTE, con uso TE -Terciario en su norma TE2- con las siguientes consideraciones cuantitativas:**

Manzana	Ord.	Uso	Sup	Edificabilidad m2c	Aprovechamiento ua
<b>M87</b>	<b>GIN-UE2N</b>	Gran Industria	145.656,64	129.349,06	109.946,70
<b>M13</b>	<b>TE2-SO</b>	Terciario Sudoeste-Ay	100.722,22	130.780,28	194.350,99
			<b>246.378,86</b>	<b>260.129,34</b>	<b>304.297,69</b>

**Dicho acuerdo sobre la ubicación del 10% de aprovechamiento queda complementado de forma indisoluble con el desarrollo de la urbanización sobre el 10% localizado en la UE2 Norte y vinculado al Proyecto de Urbanización ya aprobado en 2012.**

**Dado que una parte del 10% se localiza en una zona nueva –la antigua CEQ1- el Ayuntamiento de Parla acuerda mediante la aprobación del presente documento que dicho aprovechamiento quedará urbanizado en el momento planificado de su fase de ejecución (Fase 3).**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 5.1.3. FASES DE EJECUCIÓN

Las etapas de ejecución del Plan se describen en el "**Documento 4. Sostenibilidad Económica y Viabilidad de Desarrollo-Plan de Etapas**" y **se prevé una única etapa para su ejecución en el plazo máximo de 20 años desde la Aprobación Definitiva del PP.**

En cumplimiento del Art. 98 LSCM se especifican **2 Unidades de Ejecución, coincidiendo con la totalidad del sector, la UE1 -ya ejecutada- y la UE2 -pendiente de urbanizar- y ambas reparceladas.**

A pesar de tratarse de una única etapa de desarrollo se acompaña la delimitación de las mismas coincidiendo la única etapa con la delimitación total del sector (Ver Plano P4)

El Proyecto de Urbanización se redactará completo ó por fases, e incluirá todas las conexiones de infraestructuras necesarias que exija cada viabilidad de suministro, incluso las exteriores al Sector, ateniéndose al Art. 20.3 LSCM con relación a la simultaneidad del Proyecto edificatorio con el de Urbanización, con las condiciones y/o salvedades introducidas en la Normas Urbanísticas, así como garantizará la urbanización de las redes públicas proporcionales al aprovechamiento urbanístico que desarrolle cada fase en cumplimiento del Art. 99.3 LSCM.

La estimación económica de la ejecución de las fases se realiza en el "**Documento 4. Sostenibilidad Económica y Viabilidad de Desarrollo-Estudio Económico Financiero**"

Las 2 unidades de ejecución están asociadas a **tantas FASES DE EJECUCIÓN como fases puedan ser definidas, si bien se han perfilado 3 fases de proyecto más la UE1 ya ejecutada, siendo la Fase 1 la correspondiente a la UE2 Norte y zona IC23, la Fase 2 la asociada a la manzana GCO y la Fase 3 todo el resto y totalidad de la UE2, que estará determinada por el desarrollo de su Plan Director de Infraestructuras -PDI-, determinación que alarga hasta los 20 años la realidad definitiva del sector.**

**Esta determinación de fases es un planteamiento inicial sobre el cual pueden introducirse modificaciones en orden a poner en carga suelos adicionales tanto en la Fase 1 como en la Fase 2, siempre y cuando se analice su viabilidad, tanto desde el punto de vista financiero como de extensión de las viabilidades de las compañías suministradoras de servicios, y de forma preminente con la conformidad respecto de los cálculos de tráfico con relación a los Accesos de la A42 y el cumplimiento de las condiciones del Informe de la DGC del Ministerio de Fomento de Abril de 2019, Las manzanas en las que se hayan zonificadas las Fases de ejecución son susceptibles de desarrollar Estudios de Detalle en los que se produzca una ulterior parcelación, con su correspondiente Proyecto de Parcelación asociado y la definición de viales de acceso interior privativos de dichas manzanas definidos conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización. (Ver Régimen Urbanístico del Suelo del Documento 3 "Normas Urbanísticas")**

**El Proyecto de Urbanización se redactará completo para cada UE o, en su caso, para cada Fase de Ejecución -según el PDI- e incluirá todas las conexiones de infraestructuras necesarias según la viabilidad de su suministro, incluso las exteriores al Sector, que posibilite que dicha Fase sea autónoma respecto de sus infraestructuras, cumplimentando el Art. 99.3 LSCM en orden a la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente, para lo cual contendrán y garantizarán la urbanización de las redes públicas, incluidas las zonas verdes, de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico que alberga la fase de dicha ejecución.**

**Por tanto, tal consideración tendrá la verificación de cumplimiento en la obtención de las necesarias conformidades técnicas de las compañías suministradoras, en especial del Canal de Isabel II y de Iberdrola S.A., el CANAL DE ISABEL II mediante el procedimiento privado del Convenio de Gestión Integral con el Ayuntamiento de Parla e IBERDROLA como depositaria de la responsabilidad de suministro en el sector por Resolución de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.**



## 5.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

### 5.2.1. OBJETIVOS DE DELIMITACIONES

Una de las razones de redacción de la primera Modificación del Plan Parcial aprobado inicialmente y definitivamente condicionado a la aprobación del PAU, además de tener presente la necesidad de adaptación del documento propiamente a la redacción del PAU aprobado definitivamente en Noviembre de 2005, fue la de conformarse sobre la necesidad de configurar una Unidad de Ejecución –UE1- capaz de alojar el aprovechamiento producto del acuerdo convenido de origen –Convenio Inicial- sobre la cesión adicional sobre la legal de 386.606 uas sin urbanizar, y por tanto, el resto, fundamental del S5, esto es la UE2.

El Ayuntamiento acordó con la JC el concentrar dicho aprovechamiento por las claras necesidades municipales de relocalizaciones industriales, tanto de la comarca como del municipio, que estuvo unido a la rapidez con la que se tuvieron que zanjar los compromisos acordados, incidiendo en sobremanera en la velocidad de la gestión de la Junta sobre la clarificación reparcelatoria con la importante labor previa de depuración de títulos que concluyó con la aprobación e inscripción de la Reparcelación de la UE1, en su momento inicial, y de la UE2 a finales de 2012.

Es por ello, que el Ayuntamiento decidió proceder con unas cesiones anticipadas de aprovechamiento por parte de los propietarios de suelo donde se ha delimitado la UE1 y, así, resuelto el problema dominical acometer la urbanización de la UE1 con soluciones en by-pass hasta la puesta en funcionamiento de los criterios integrales de la urbanización general del Sector.

**Por tanto, y de la necesidad de delimitar la UE1 surgió como objetivo derivado del presente PP LA DETERMINACION DE 2 UNIDADES DE EJECUCION** en las que quedó dividido el Sector 5 y sus Sistemas Generales asociados –SG1 y SG3- que estarán vinculados, como fincas de resultado en la UE2, dividiendo, por tanto, la única unidad de ejecución anterior.

**Con el presente Plan Parcial se verifica y constata la división del sector y sus SG en 2 unidades de ejecución con todo lo que comporta tal acción, pero sobre la premisa de UNA JUNTA DE COMPENSACION, con la propiedad en manos del Ayuntamiento de Parla en la UE1, y con el grueso de la JC junto con el 10% de cesión legal concentrados en la UE2, definida de forma discontinua en 3 zonas de actuación: UE2-NORTE** (segregada por la UE1), **UE2-CENTRO y UE2-SUDOESTE** (segregada por la M410).

### 5.2.2. PRESUPUESTOS LEGALES. ACTUACIÓN INTEGRADA

La integración legal del presente PP se incardina obviamente en la aplicación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid –en adelante LSCM-.

La aplicación se deriva de la incorporación del **Título III "Ejecución del Planeamiento"** en especial a la lógica que conforma el Capítulo II de dicho título, esto es, los Presupuestos Legales para dicha ejecución, puesto que nos situamos de forma innegable en la solución de un problema de ejecución del planeamiento, ya que no hay que olvidar que el planeamiento, tanto en su planteamiento general como parcial, se haya presente.

Así el Art. 79 LSCM conforma la **definición de la modalidad de la gestión urbanística** como presupuesto previo al inicio de la ejecución, siendo dicha hipótesis el principio rector por el que se rige este PP, ya que se enmarca mediante la definición de una **ACTUACION INTEGRADA**, lo que en la Teoría urbanística española es más conocido como aplicación de la sistematización – **Unidades sistemáticas**-, es decir, la asociación de la definición de la delimitación de una unidad de ejecución en conjunción con la fijación del sistema de ejecución –Art.79.2 LSCM-.

Este presupuesto es fundamental ya que es el que ha proporcionado la definición de las unidades de ejecución con delimitaciones discontinuas, caso de la UE2, pero con categorías de suelo "integradas" en la gestión y en la obtención de aprovechamientos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sedeayuntamientoparla.es>

De esta forma, en el Art. 98 LSCM se definen las disposiciones básicas sobre lo que ha de ser una Unidad de Ejecución, presupuestos legales que han presidido la determinación de las unidades delimitadas en el presente PP:

*- Espacios acotados en el interior del ámbito de actuación –Sector 5 y sus SGs externos adscritos al mismo- delimitados con el objeto de llevar a cabo la ejecución del planeamiento mediante la modalidad de actuación integrada, porque además del propio acto de delimitación y "cierre" de acciones y objetivos, se asocia a un determinado sistema de ejecución, en este caso de Compensación.*

Tal definición se obliga mediante una serie de requisitos –Art. 99 LSCM- que se verifican en toda su aplicación en la presente redacción:

- a. Señalamiento preciso del perímetro correspondiente
- b. Elección del sistema de ejecución
- c. Formación de espacio cerrado continuo o discontinuo
- d. Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o sector.
- e. En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.  
(Tal planteamiento queda del todo resuelto porque se asignan a las manzanas netas aprovechamientos ponderados sobre la totalidad del PAU, uas que se deben tanto al sector como a los SGs y por tanto nunca se descompensan las unidades, son equivalentes)
- f. Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica.

Por tanto y en aplicación del **Art. 100 LSCM**, se verifica el acto administrativo de la **DELIMITACION** mediante el cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de la actuación integrada sumado a una serie de premisas de gestión y cumplimiento.

Sobre las anteriores bases resultan estas superficies afectadas por las 2 unidades de ejecución del sector S5:

<b>UE1</b>	<b>452.857,48 m<sup>2</sup>s</b>
<b>UE2</b>	<b>3.951.619,63 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SG1</b>	<b>96.558,00 m<sup>2</sup>s (Adscripción reparcelatoria a UE2)</b>
<b>SG3</b>	<b>1.279.617,00 m<sup>2</sup>s (Adscripción reparcelatoria a UE2)</b>
	<b>5.780.652,11 m<sup>2</sup>s</b>

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**5.2.3. OBSERVACIONES A LA DELIMITACIÓN DE LAS 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN DERIVADAS DEL INFORME MUNICIPAL DE ENERO DE 2006**

En la MPPO-1 de 2005-2006 se concretó la delimitación de la UE1 y de la UE2 con una serie de implicaciones derivadas del cumplimiento del Informe municipal de aprobación de dicha Modificación del PP, la cual se convierte en la base de planeamiento sobre la que se redacta el presente PP-2014/2020.

Como se afirmaba en dicho Informe, la delimitación de la UE1 y de la UE2 surge del acuerdo firmado en el Convenio urbanístico de 23 de Diciembre de 2005 entre la JC y el Ayuntamiento de Parla donde en su Estipulación Tercera determina:

- La cesión y disposición al Ayuntamiento de Parla de 465.844 m2 de suelo bruto **capaces de albergar 386.606 de aprovechamiento lucrativo (uas)**, según se determina en la Características Particulares del Ámbito en su ficha del PGOU.
- Recibido el suelo bruto, al Ayuntamiento aprobará la constitución de una Unidad de Ejecución coincidente con este suelo para su Gestión independiente con Propietario Único (Ayuntamiento).

Finalmente, la delimitación por motivos de diseño se ajustó a un suelo bruto de 452.857,48 m2s alojando las prefijadas –como determinación de cumplimiento- 386.606 uas (m2cuc).

En dichas circunstancias se aprobó una UE1 con un aprovechamiento tipo de 0,83 m2c/m2cuc frente al 0,554 m2c/m2cuc, circunstancia que generaba una diferencia superior entre ellas al 15% del aprovechamiento tipo del sector.

Ante tal circunstancia, dadas las premisas reparcelatorias ya concluidas de las 2 unidades, en la primera mediante la cesión anticipada y en la UE2 mediante la adición de tales derechos a los suelos delimitados propios de la unidad, podemos enunciar un reequilibrio de la unidades de ejecución mediante la adscripción de suelo bruto a la UE1, tal y como solicitaba el meritado informe, en el sentido de equilibrar el principio del 15% de diferencia entre la 2 unidades, por lo que la UE1 tendrá una superficie adicional del SG3, estimada en 205.346,97 m2s.

De esta forma nos resulta:

<b>UE1</b>	<b>452.857,48 m<sup>2</sup>s</b>	
<b>UE2</b>	<b>3.951.619,63 m<sup>2</sup>s</b>	
<b>SG1</b>	<b>96.558,00 m<sup>2</sup>s</b>	En UE2
<b>SG3</b>	<b>205.346,97 m<sup>2</sup>s</b>	En UE1
<b>SG3</b>	<b>1.074.270,03 m<sup>2</sup>s</b>	En UE2
<hr/>		
	<b>5.780.652,11 m<sup>2</sup>s</b>	

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

Con relación al cumplimiento de las Dotaciones, el Informe municipal sobre la delimitación de las 2 unidades de Ejecución refiere el cumplimiento respecto de la totalidad del sector, estimando el cumplimiento de las dotaciones tanto de Zonas Verdes y Espacios Libres, como de Viario y de Equipamiento en un sentido global de dicho cumplimiento sin referencia expresa de las mismas a una adscripción a una unidad de ejecución u a otra, ya que las determinaciones de cumplimiento sobre redes públicas (o cesiones) se han de realizar sobre la totalidad del sector.

Sin embargo, estimamos conveniente evaluar el cumplimiento de Redes Locales por cada Unidad de Ejecución:

Red Local	Superficie m2s	UE1	UE2
<b>ZONAS VERDES (ZV1-ZV2)</b>	<b>518.403,99</b>	32.378,38	486.025,61
<b>ZONAS VERDES Prot.VP (ZV3)</b>	<b>55.554,96</b>		55.554,96
<b>RED VIARIA LOCAL</b>	<b>462.764,62</b>	57.326,58	405.438,04
<b>RED VIARIA ZV</b>	<b>67.130,90</b>	11.973,45	55.157,45
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>57.712,48</b>		57.712,48
<b>Total Redes Locales</b>	<b>1.161.566,95</b>	<b>101.678,41</b>	<b>1.059.888,54</b>

<b>Edificabilidad</b>	<b>2.601.293,45</b>	277.497,00	2.323.796,45
<b>Ratio/100 m2c</b>	<b>26.012,93</b>	2.774,97	23.237,96
<b>Minimo RL (30m2s/100m2c)</b>	<b>780.388,04</b>	<b>83.249,10</b>	<b>697.138,94</b>

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La necesidad o conveniencia se justifica básicamente por el hecho que queda reflejada su calificación y clasificación en el PGOU, estableciendo la programación específica para su desarrollo a través del Programa de Actuación Urbanística, una vez que éste ha alcanzado su aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.

### 5.4. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto por la Junta de Compensación, a través del Sistema de Compensación, de acuerdo con el programa definido en el Documento 4 - **Sostenibilidad Económica y Viabilidad de Desarrollo-Plan de Etapas** -Etapa Única para la UE2, ya que la UE1 ya se encuentra ejecutada-, y sobre todo con los criterios que se definan en las Fases de Ejecución.

**La ejecución de las obras de urbanización NO incluye la realización de los Sistemas Generales incluidos en el Sector por el planeamiento general y por el desarrollo del Programa de Actuación**, ya que el sector S5 queda afectado por dichos elementos en la gestión estructurada del PGOU.

**Sí estarán afectos a la carga económica definida en el PAU. Dichos SGs tendrán un desarrollo efectivo mediante los Planes Especiales respectivos.**

Solamente se excluye de la ejecución la VIA-M410, que ha sido ejecutada por la Dirección General de Carreteras de la CM.

**La ejecución de la obra de urbanización se podrá realizar conjuntamente mediante la SIMULTANEIDAD con las obras de edificación, cumpliendo los requisitos establecidos en los Art. 42.1 y 42.2 RGU. y con lo pautado por el Art. 20.3 LSCM.**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 5.5. COMPROMISOS QUE SE CONTRAEN ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO DE PARLA

### 5.5.1. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

El Promotor del PP –Junta de Compensación- será responsable ante el Ayuntamiento de Parla de los compromisos contraídos con la documentación del PP y tiene la obligación de hacer las cesiones y de ejecutar las obras de urbanización del SG3 **por valor de 1.502.530,26 Euros (250 millones de pesetas originales), así como todas las cargas asumidas en el Programa de Actuación Urbanística PAU5.**

### 5.5.2. CESIONES OBLIGATORIAS. ESTIMACIÓN DE LA CESIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO (Ley CM 9/2001)

El Promotor se compromete a efectuar las cesiones obligatorias fijadas por el cumplimiento de las determinaciones derivadas del Art.21 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Cuadro Resumen de Características del Anexo 1 a esta Memoria.

La estimación de esta cesión se ha realizado conforme establecen las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y que corresponde a las siguientes superficies de aprovechamiento urbanizado a cargo del promotor –JC-.

**En cumplimiento del Art.21 de la Ley 9/2001 de la CM, el aprovechamiento totalmente urbanizado a favor del Ayuntamiento de PARLA no será inferior al 10% del aprovechamiento definido en el presente Plan Parcial, fijado en 304.297,69 uas totalmente urbanizado además de las 386.606 uas derivados del cumplimiento del Convenio entre el Ayuntamiento de Parla y los Propietarios del ámbito.**

**Por tanto, la cesión correspondiente al 10% la fijamos sobre el 10% del aprovechamiento de la totalidad del PAU5, esto es:**

$$10\% * 3.042.976,91 = 304.297,69 \text{ uas}$$

**La cesión adicional convenida del suelo que genere las 386.606 uas antesdichas se ubica en el desarrollo de la UE1, fundamentándose en el Convenio original vinculado al PGOU suscrito entre el Ayuntamiento de Parla y la JC.**

### 5.5.3. PLAZOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Se establecen los siguientes compromisos:

- **Todas las cuestiones referentes a la gestión urbanística han sido culminadas en cuanto a su organización parcelaria, sobre la que queda pendiente la urbanización de la UE2. Por lo tanto, las obligaciones respecto de dicha cuestión serán las obligadas modificaciones de la Reparcelación que se deriven de la aprobación de este planeamiento.**
- **La presentación y redacción del Proyecto de Urbanización** se realizarán de acuerdo al Art.80 LSCM y subsidiariamente conforme a lo establecido en el Capítulo VII del Título I del RPU y a la Normativa de Urbanización del Ayuntamiento de Parla. Si bien, la JC ya tiene presentando un Proyecto de Urbanización sobre el que no se ha dado tramitación integral en el Ayuntamiento.
- **Los plazos para la ejecución de las obras de urbanización son los que se establecen en el Plan de Etapas del Plan Parcial, serán de 20 años a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.**
- **La recepción de las obras de urbanización** se solicitará por el Promotor, y el Ayuntamiento de Parla procederá a recepcionar en seguimiento del procedimiento equivalente de recepción reglado en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP) que fuera de aplicación en el momento de la misma. En este momento el procedimiento es según lo pautado por el Art.135 LSCM.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

- **Hasta la recepción de dichas obras la Junta de Compensación será responsable del mantenimiento y conservación de las obras ya urbanizadas.**
- La conservación de la urbanización se realizará por el Promotor hasta la **Recepción de las obras de urbanización siguiendo el procedimiento pautado en el Art.135 LSCM**, momento en el cual, y por aplicación del Art.68 RGU y por las determinaciones del propio programa aprobado en el PAU, el Ayuntamiento de Parla impondrá la **conversión de dicha Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación -EUCC-** con un régimen estatutario que será convenido en dicho momento entre la JC y el Ayuntamiento de Parla.

#### 5.5.4. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS

La construcción de edificios y dotaciones en aquellos terrenos que son de cesión al Ayuntamiento de Parla para esta finalidad, será ejecutada por el propio Ayuntamiento o por el Órgano Titular en su día del equipamiento en los plazos que el propio Ayuntamiento establezca.

#### 5.5.5. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

El Promotor tiene constituidas las garantías para la ejecución del Plan, conforme establecía la Ley 4/1984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, comprometiéndose asimismo a su ampliación en el supuesto de producirse lo señalado en el apartado 2 del artículo 5 del citado Texto Legal, acompañándose el Aval constituido para tal fin.

#### 5.5.6. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Como hemos aludido anteriormente, la conservación de las obras de urbanización correrá por cuenta del promotor –JUNTA DE COMPENSACIÓN- hasta la recepción efectuada por el AYUNTAMIENTO DE PARLA siguiendo lo pautado por el Art.135 LSCM, momento en el cual **se hará cargo la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación -EUCC** para el ejercicio y seguimiento del Mantenimiento de la urbanización con un régimen estatutario que será convenido en dicho momento entre la JC y el Ayuntamiento de Parla.

Teniendo en cuenta que la Urbanización tiene previsto su desarrollo mediante FASES DE EJECUCIÓN, la gestión de la Conservación de la Urbanización vendrá determinada por la **coexistencia de la Junta de Compensación en las fases de ejecución no recibidas, en conjunto con las EUCC** que se conformen en cada fase de ejecución debidamente recibida.

**En el régimen estatutario a convenir –originalmente de forma previa a la Recepción de la Fase número 1 de Ejecución- se determinará el plazo máximo de existencia de tal EUCC tras cada uno de los actos de recepción de cada una de las fases, así como el régimen de convivencia en la responsabilidad de los elementos de conservación entre la Junta de Compensación y las EUCCs que se constituyan. Una vez transcurrido periodo de tiempo que se considere estatutariamente, la urbanización será definitivamente recibida por el Ayuntamiento de Parla**

**Todo ello tendrá que quedar formalizado mediante la aprobación de Estatutos de dicha entidad -EUCC- con carácter previa a la Recepción de las Obras de Urbanización de la Fase 1.**

Una vez recibida la urbanización se podrá iniciar la edificación sin perjuicio de otros acuerdos previos con el Ayuntamiento de Parla acerca de la simultaneidad de la edificación con las obras de urbanización según lo pautado por el Art. 20.3 LSCM.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**5.5.7. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**

El incumplimiento por el Promotor o los responsables subsidiarios de cualesquiera de las obligaciones dimanantes del Plan, o de estos compromisos, conllevará a que éste otorgue al responsable un plazo proporcional a la magnitud de la obligación incumplida, a fin de que proceda al cumplimiento del requerimiento.

El incumplimiento de este requerimiento facultará al Ayuntamiento para aplicar lo señalado en los textos reglamentarios de la Comunidad de Madrid.

**5.5.8. MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR**

El promotor del Plan cuenta para la ejecución de la Urbanización con capacidad financiera suficiente, así como con las ayudas precisas que otorguen las Entidades de Crédito a tal fin.

**6. CUADRO DE CARACTERISTICAS****6.1. RESUMEN DE PARCELACION UE1****CUADRO CARACTERÍSTICAS PARCELACION UE1**

	Ordenanza	Superficie	CE	Edificab.	K	Aproovech.(ua)
<b>M1-1</b>	GIN-ID	60.000,00	0,2708	16.250,00	1,500	24.375,00
<b>M1-2</b>	GCO-A42-UE1	48.400,95	0,5372	26.000,00	1,500	39.000,00
<b>M2-1</b>	IC2	10.000,00	0,85	8.500,00	1,300	11.050,00
<b>M2-2</b>	IC2-UE1	2.661,00	1,20	3.193,20	1,300	4.151,16
<b>M2-3</b>	IC2-UE1	2.661,00	1,20	3.193,20	1,300	4.151,16
<b>M3-1</b>	TE-3	2.675,50	1,75	4.682,13	1,625	7.608,45
<b>M3-2</b>	TE-3	2.675,50	1,75	4.682,13	1,625	7.608,45
<b>M3-3</b>	IC-22	6.655,50	0,85	5.657,18	0,850	4.808,60
<b>M3-3A</b>	IC-22	3.315,50	0,85	2.818,18	0,850	2.395,45
<b>M4-A</b>	ILN-UE1	17.871,00	1,20	21.445,20	1,000	21.445,20
<b>M4-B</b>	ILN-UE1	17.920,00	1,20	21.504,00	1,000	21.504,00
<b>M4-C</b>	IC-22	14.734,82	0,85	12.524,60	0,850	10.645,91
<b>M5</b>	GIN	13.073,30	0,70	9.151,31	0,850	7.778,61
<b>M5-1</b>	GIN	4.187,68	0,70	2.931,38	0,850	2.491,67
<b>M5-2</b>	GIN	4.020,45	0,70	2.814,31	0,850	2.392,16
<b>M5-3</b>	GIN	4.020,34	0,70	2.814,24	0,850	2.392,10
<b>M5-4</b>	GIN	6.583,80	0,70	4.608,66	0,850	3.917,36
<b>M5-5</b>	GIN	14.995,20	0,70	10.496,64	0,850	8.922,14
<b>M5-6</b>	GIN	6.778,87	0,70	4.745,21	0,850	4.033,43
<b>M5-7</b>	GIN	4.329,89	0,70	3.030,92	0,850	2.576,28
<b>M6</b>	ILN-UE1-ISA	1.794,43	0,56	1.000,43	1,000	1.000,43
<b>M7-1</b>	GIN-ISA1	9.000,00	0,70	6.300,00	0,850	5.355,00
<b>M7-2</b>	GIN	10.000,00	0,70	7.000,00	0,850	5.950,00
<b>M7-3</b>	GIN	10.000,00	0,70	7.000,00	0,850	5.950,00
<b>M7-4</b>	TE-3-1	2.863,60	29,7367	85.154,11	2,056	175.103,42
		<b>281.218,33</b>	<b>0,99</b>	<b>277.497,00</b>	<b>1,393</b>	<b>386.606,00</b>

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.madrid.es>



## RESUMEN DE PARCELACION UE2

## PORMENORIZACIÓN PARCELACIÓN / MANZANAS S5. UE2

v33

Denominación	Manzana	Ord.	Uso	Sup	Edificabilidad m2c	Aprovechamiento ua
2-5-5	M64	TE1	Terciario Central	23.940,18	43.068,49	49.528,76
2-5-6	M66	TE1	Terciario Central	18.631,27	33.517,74	38.545,40
2-5-7	M68	TE1	Terciario Central	10.187,85	18.327,99	21.077,19
2-5-8	M70	TE1	Terciario Central	12.331,52	22.184,46	25.512,13
2-5-9	M72	TE1	Terciario Central	21.420,74	38.536,01	44.316,41
2-5-10	M65	TE1	Terciario Central	13.059,21	23.493,58	27.017,62
2-5-11	M67	TE1	Terciario Central	18.160,48	32.670,79	37.571,41
2-5-12	M69	TE1	Terciario Central	26.861,79	48.324,48	55.573,15
2-5-13	M71	TE1	Terciario Central	25.569,40	45.999,47	52.899,39
2-5-14	M73	TE1	Terciario Central	15.792,26	28.410,35	32.671,90
2-6-3	M84	GCO-A42	Comercial A42	44.487,46	35.589,97	53.384,95
2-7-3	M85	GCO-A42	Comercial A42	61.518,86	49.215,09	73.822,63
2-7-4	M86	GCO-A42	Comercial A42	10.711,15	8.568,92	12.853,38
2-7-5	M85	GCO-A42	Comercial A42	9.027,17	7.221,74	10.832,60
2-9-5	M54	TE1	Terciario Central	15.960,01	28.712,13	33.018,95
2-9-6	M56	TE1	Terciario Central	28.604,55	51.459,71	59.178,67
2-9-7	M58	TE1	Terciario Central	16.772,97	30.174,65	34.700,85
2-9-8	M60	TE1-EQ	Terciario Equipam.	12.171,80	21.520,15	27.260,19
2-9-9	M55	TE1	Terciario Central	18.489,81	33.263,25	38.252,74
2-9-10	M57	TE1	Terciario Central	17.162,87	30.876,08	35.507,49
2-9-11	M59	TE1	Terciario Central	28.657,45	51.554,88	59.288,11
2-9-12	M61	TE1	Terciario Central	15.684,39	28.216,29	32.448,73
2-9-13	M61	TE1-EQ	Terciario Equipam.	4.223,73	7.467,69	9.459,54
2-10-1	M62	TE1-EQ	Terciario Equipam.	6.353,79	11.233,71	14.230,07
2-10-2	M63	TE1-EQ	Terciario Equipam.	3.998,33	7.069,18	8.954,73
2-10-3	M63	TE1	Terciario Central	10.868,52	19.552,52	22.485,40

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

Denominación	Manzana	Ord.	Uso	Superficie	Edificabilidad m2c	Aprovechamiento ua
<b>2-11</b>	<b>M74</b>	<b>GCO</b>	Gran Comercial	269.658,39	136.000,89	189.742,44
<b>2-12</b>	<b>M75</b>	<b>GCO</b>	Gran Comercial	13.539,21	6.828,43	9.526,72
<b>2-14-3</b>	<b>M83</b>	<b>GCO-A42</b>	Comercial A42	40.194,46	32.155,57	48.233,35
<b>2-16</b>	<b>M45</b>	<b>TE1</b>	Terciario Central	40.088,26	72.118,96	82.936,80
<b>2-17-2</b>	<b>M45</b>	<b>GCO-A42</b>	Comercial A42	10.452,50	8.362,00	12.543,00
	<b>M13</b>	<b>TE2-SO</b>	Terciario Sudoeste-Ayto	100.722,22	130.780,28	194.350,99
<b>2-22-5</b>	<b>M16</b>	<b>TE1</b>	Terciario Central	2.431,00	4.373,38	5.029,39
<b>TOTAL U.E.2 NORTE</b>				<b>145.656,64</b>	<b>129.349,06</b>	<b>109.946,70</b>
<b>TOTAL U.E.2 CENTRO</b>				<b>1.975.333,69</b>	<b>1.986.969,06</b>	<b>2.323.313,54</b>
<b>TOTAL U.E.2 SUDOESTE</b>				<b>249.834,17</b>	<b>207.478,33</b>	<b>222.994,85</b>
<b>TOTAL U.E.-2 (LUCRATIVA)</b>				<b>2.370.824,50</b>	<b>2.323.796,45</b>	<b>2.656.255,09</b>

**Nota sobre GCO**

La edificabilidad de GCO es siempre fija e igual a 142.829,32, siendo el coeficiente CE un resultado

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 6.2. CONSIDERACIONES CUANTITATIVAS PREVIAS DEL CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

### a) GENERACIÓN DE TE1-EQ.

Como consecuencia del plausible desarrollo de Espacios Profesionales de Uso terciario –EPUT- asociados única y exclusivamente al grado de ordenanza TE1, se proyectan actuaciones terciarias que necesitan la habilitación de dotaciones obligatorias mínimas relacionadas con usos asistenciales, sanitarios y/o educativos, si bien de carácter privado, para compensar la implantación teóricamente máxima, que configuran las soluciones edificatorias del 25% de EPUT compatibilizados en las parcelas de TE1.

Para ello se proyecta el grado de ordenanza **TE1-EQ, Dotaciones o Equipamientos Privados en el Terciario central o TE1**, con unas características de ponderación iguales al TE1, adscrito a la JC y localizada en las manzanas definidas en el Plano P5 de Zonificación.

El cálculo de dicha dotación, por acuerdo con el Ayuntamiento de Parla, tendrá su referencia en un intervalo entre 14/15 m2 de suelo a destinar de TE1-EQ por cada 100 m2 construibles máximos de EPUT.

Teniendo como punto de partida 736.327,80 m2c de asignación previa de edificabilidad del TE1. Por tanto, el escenario de edificabilidad máxima EPUT sería:  $736.327,80 * 25\% = 184.081,95$  m2c (1)

La generación de dotaciones sería el 14%-15% de (1) =

**Intervalo entre 25.771,47/27.612,29 m2s obligatorios de TE1-EQ, ante ello se han dispuesto por necesidades parcelarias y formales 26.747,65 m2s, que se estiman suficientes con tal fin.**

Por ello nos quedaría de suelo TE1  $(407.422,18 - 26.747,65) = 380.674,53$  m2s que generaría una edificabilidad terciaria TE1 y una edificabilidad TE1-EQ según un coeficiente de edificabilidad de 1,7680 m2/m2:

Edificabilidad TE1-EQ:

$$26.747,65 * 1,7680 = 47.290,74\text{m}^2\text{c}$$

**b) CONFORMACIÓN VOLUMÉTRICA EDIFICACIONES EN TE1.**

En el propio devenir de la redacción del presente Plan Parcial, y motivado en el hecho de la necesaria adaptación al marco legal de la Comunidad de Madrid del anterior planeamiento, surgió la obligación del cumplimiento a la Modificación de la Ley 9/2001 con la Ley 3/2007 de Medidas Urgentes de Modernización de Gobierno en donde en su Art.13 pautaba la limitación de los nuevos desarrollos a 3 alturas más ático, conocida comúnmente como la Ley de las 4 alturas.

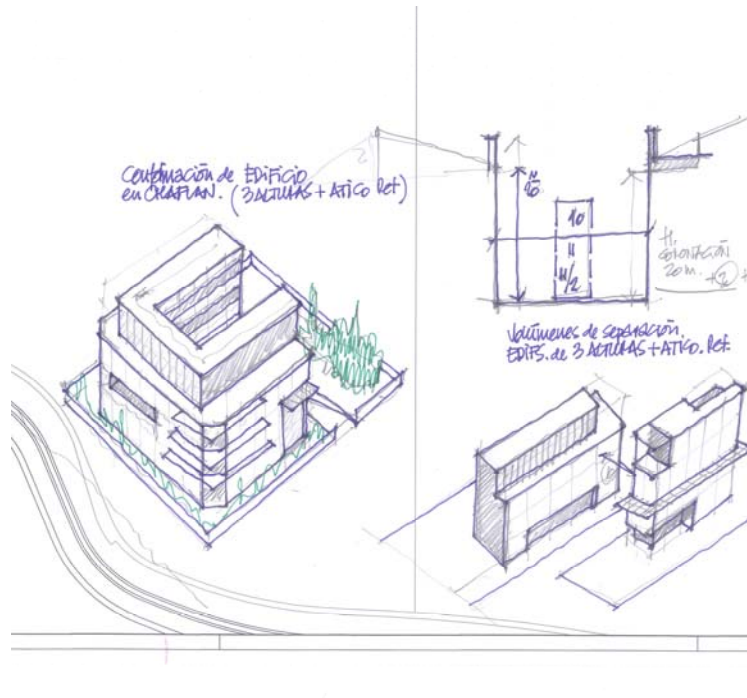
Ante tal situación la JC junto con el Ayuntamiento optó en un primer momento por adaptar el presente PP a tal mandato, a sabiendas de que fue una disposición que ha devenido espúrea y ya no es de aplicación

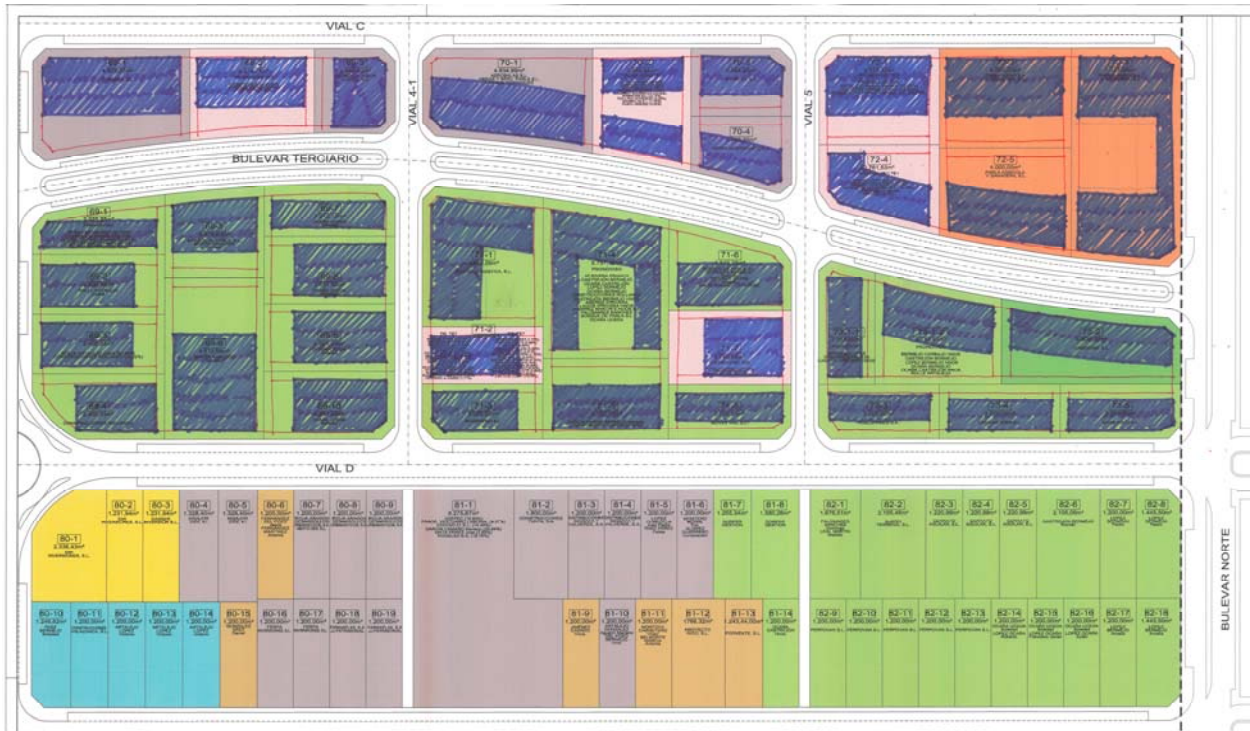
El presente documento se ha redactado con el propósito del cumplimiento de la Ley de las 4 Alturas, si bien con la vocación que en el proceso de tramitación definitiva se fomente la flexibilidad de proyección volumétrica original que el cambio legal acaecido el 10 de Diciembre de 2015 posibilita, como así ha sido, generando posteriormente la ampliación a 6 alturas (caso de los usos terciarios).

Es por ello, y debido a la necesidad demostrativa del cumplimiento, por lo que se realizó un estudio de potenciales ocupaciones, especialmente del uso Terciario Central -TE1- del que se presentan propuestas de relaciones edificatorias plausibles con la aplicación de los parámetros de la Norma Zonal, generándose, como se implica de la gráfica del ejercicio realizado, una ocupación densa, pero posible en sus consideraciones de formación de tejido urbano, que quedarán claramente holgadas con la futura flexibilización. Situación que demostró la viabilidad, a pesar de la densidad producida con las 4 alturas, por lo que con la aplicación de las 6 alturas proyectadas se creará un modelo urbano aún más esponjado y adecuado.

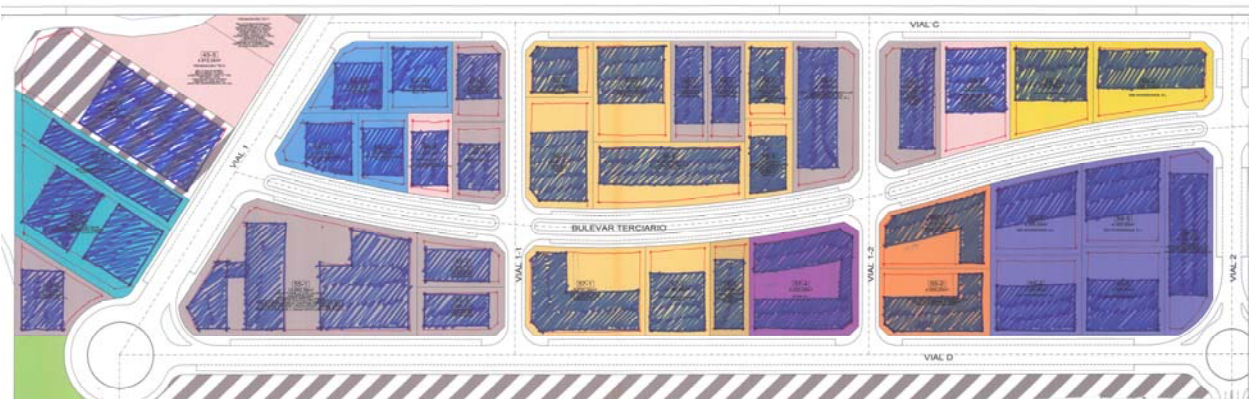
Los parámetros utilizados en los siguientes ejercicios gráficos de ocupación y posición de la edificación en TE1 han sido los siguientes de la NZ:

- Separaciones a linderos y fachadas          5m.
- Ocupación    ≤50%

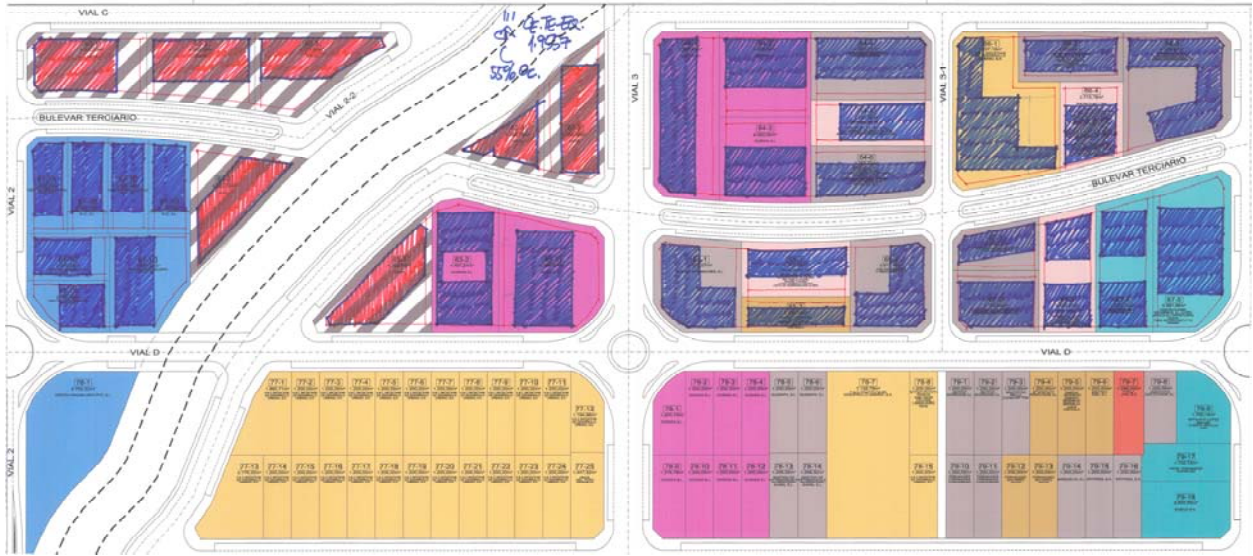




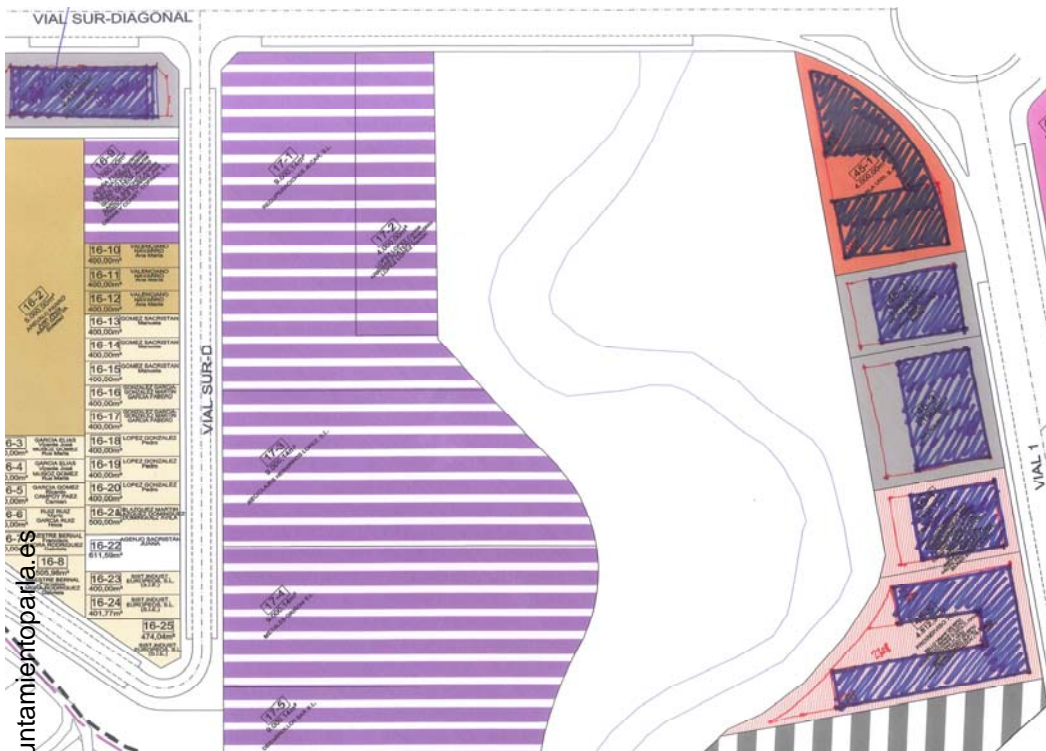
**IMPLANTACIONES TERCARIAS EN TE1-CENTRAL**



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



**IMPLANTACIONES TERCIARIAS EN TE1-EQ Y VIAL SUR-DIAGONAL**



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 6.3. RELACIONES DE PONDERACIÓN

Producto de las distintas evaluaciones de intereses comerciales, de mercado y de acuerdo en el seno de la JC, que han servido de patrón de intercambio entre los distintos usos en el Proyecto de Reparcelación, se presentan los siguientes coeficientes de ponderación actualizados a las condiciones del mercado actual.

Uso Pormenorizado	KINDx	Valoración €/m2c
ILN	1,00	252,00
ILN-UE1	1,00	252,00
ILN-UE1-ISA	1,00	252,00
ILN-MA	1,00	252,00
GIN	0,85	214,20
GIN-ID	1,50	378,00
GIN-COF	1,15	289,80
GIN-UE2N	0,85	214,20
IC1	1,20	302,40
IC21	1,20	302,40
IC22	1,05	264,60
IC23	1,00	252,00
IC2-UE1	1,30	327,60
TE1/EPUT (25%)	1,15	289,80
TE2	1,4859	374,46
TE3	1,6250	409,50
TE1- EQ	1,2667	319,22
GCO	1,3952	352,80
GCO-A42	1,50	378,00
GCO-A42-UE1	1,50	378,00

#### 6.3.1. TASACIONES ACTUALIZADAS DE VALORES

Con el ánimo de proceder a una actualización y justificación de los distintos coeficientes de ponderación y las relaciones entre los distintos usos, los datos expuestos en el apartado anterior quedan justificados mediante el **ANEXO DE VALORACIÓN -Ver ANEXO13** del Documento 5 Anexo al Plan Parcial-, en donde se redacta la TASACIÓN actualizada con el presente Plan Parcial.

Entendemos que la mejor forma de exponer dicha cuantificación es mediante la forma de un Anexo al Plan Parcial que, en sus distintas situaciones, será corregido por la naturaleza abiertamente cambiante del fondo de la valoración

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**6.3.2. JUSTIFICACIÓN DE RELACIONES ENTRE LOS USOS Y SUS NORMAS ZONALES**

Presentamos a continuación una reseña justificativa de las relaciones y causas de determinadas relaciones de ponderación entre las distintas Normas Zonales que coinciden con las conclusiones emitidas del Anexo de Valoración.

(Ver Documento 5 -Anexo 13)

**-VARIABILIDAD CON EL USO ILN (1,00)**

Se presentan ligeros matices respecto del uso con la única excepción del uso en la normativa de ILN-UE1-ISA que genera plausibles aprovechamientos que generan un rendimiento adicional cercano al 20% por posibilidades parcelarias y de ocupación y por el componente de competitividad en el uso.

**-VARIABILIDAD EN EL USO GIN (0,85-1,50)**

Los usos GIN respecto de ILN confirman un decremento de la valoración entre el 10-15% derivado del tamaño parcelario y de las limitaciones de usos industriales sin posibilidad de compatibilidad.

Dichas circunstancias están generando un mercado próximo a los 275 €/m<sup>2</sup> de parcela neta en localizaciones con implantaciones de excepcional ubicación como puede ser el nuevo Polígono de Usos múltiples de Gavilanes en Getafe, en donde implantaciones similares tienen muchos problemas de lograr precios cercanos a los 250 €/m<sup>2</sup> de parcela neta, por lo que la valoración cercana al decremento del 15% se convierte en una evidencia realista.

Mención aparte significan los usos relacionados con GIN-ID en donde determinadas condiciones generan un precio superior en un 50% a la media del mercado de ILN.

De la misma forma la compatibilidad comercial del GIN-COF asociada a un tamaño muy versátil y de mayor valoración genera una valoración de incremento sobre la unidad del 15%.

**-VARIABILIDAD EN EL USO IC (1,00/1,05-1,20/1,30)**

Los usos Industrio-Comerciales merecen una valoración en el entorno del 20%, superior al 15% del COF, ya que se convierten en un producto atractivo de compatibilidad muy cercano a la tasación de industria ligera, pero con unas implicaciones comerciales que le dan una abierta flexibilidad y por lo tanto una ventana de mercado superior a cualquiera de ellas dado su menor tamaño parcelario.

El uso IC23 es una derivada equivalente del ILN y se identifica en valor con la industria ligera.

**-VARIABILIDAD DE USOS TERCIARIOS (1,15/1,625-1,40/1,50)**

La problemática terciaria en el sector se deriva de la ausencia total de su mercado y la clara problemática de su transacción.

Tal situación, con un mercado errático o inexistente, hace que se tenga que primar negativamente su ponderación al ser elementos de usos con una dificultad extrema de desarrollo, al menos en la situación actual de 2019, que combinado con la importante dotación de área destinada a tales usos hace que sea un uso extremadamente afectado por condiciones de decremento de valoración partiendo de condiciones de partida prácticas del doble de ponderación respecto del uso unitario, más si cabe, porque dicho uso TE acoge la incapacidad del ámbito para alojar el claro excedente de aprovechamiento -entorno a un 30% de edificabilidad sobrante estándar- que estuvo delineado en origen para compatibilidades residenciales, situación que habría obligado a modificaciones de planeamiento de jerarquía superior y que, por medio del empleo de un uso como TE1, pretende equilibrar un exceso que genera una competencia en sí mismo y un mercado de dudosa explotación.

Dicha condición actualizada hace que tan solo se tengan primas de ponderación en el entorno del 15%, evolucionando del 1,625 de 2006 hasta el voluntarista y presente coeficiente de 1,15 con el queda prefijada la equidistribución, y con varios matices por motivos de ajuste cuantitativo de obligaciones de unidades de aprovechamiento cuando en una situación de desarrollo estándar deberían de colocarse en el entorno del doble de la unidad.

Seguindo ese razonamiento, el TE1-EQ queda primado en el entorno del 20% porque, dado que no hay mucho suelo calificado con tales circunstancias, sí que se estima que pueda desarrollar localizaciones de dotaciones puesto que van a ser demandadas no solo por el sector en cuestión sino con relación a la ciudad existente.

Tan sólo son destacables en los usos terciarios los usos pretendidamente comerciales en colocación a lo largo de la A42, en donde las zonas intensivas de la GCO-A42 consiguen la prima del 50% sobre la unidad y la actuación del GCO serían en el entorno del 40% -motivado por la extrema dificultad del tamaño de sus actuaciones-, zonas donde se pueden obtener estas valoraciones por ser localizaciones comarcales que superan las condiciones de localización local.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.santander.com>



#### 6.4. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS CONJUNTAS DEL SECTOR 5

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

**PP-2020. CUADRO CARACTERISTICAS DESGLOSADAS DEL 10% - SECTOR 5 "Terciario-Industrial"**  
**Unidades de Ejecución UE1 + UE2**

**EDICION 2020-DEF**  
**(v33-30Dic2020)**

1) Suelo total ámbito	5.780.652,11 m2s			
2) Coeficiente Edificabilidad	0,45 m2c/m2s			
3) Aprov. aprobado según PAU	2.601.293,45 m2c			
4) Edif. a restar Ayto. por UE1	277.497,00 m2c			
Resto UE2	2.323.796,45 m2c			
			<b>10% cesion UE2 pendiente de cierre</b>	<b>304.286,11 ua</b>

Usos	Suelo	Uas	Coef. K	Edif.	CE (m2/m2)	Ocupación	Alturas	%Uas	%Suelo	%Edif
<b>UE1Neto</b>	281.218,33	386.606,00	<b>1,3932</b>	277.497,00	<b>0,9868</b>					
<b>Zonas Verdes</b>	32.378,38									
<b>VIA-A42</b>	3.090,95									
<b>VIA ZV-Red Viaria Zonas verdes</b>	11.973,45									
<b>VIA-Red Viaria</b>	124.196,37									
<b>Total UE1</b>	<b>452.857,48</b>	<b>386.606,00</b>	<b>1,3932</b>	<b>277.497,00</b>	<b>0,6128</b>			<b>12,71%</b>	<b>10,28%</b>	<b>9,12%</b>
<b>GCO</b>	283.197,60	199.269,16	<b>1,3952</b>	142.829,32	<b>(1)</b>	S/Proy.	4	<b>7,50%</b>	11,95%	<b>6,15%</b>
<b>GCO A42</b>	176.391,60	211.669,92	<b>1,5000</b>	141.113,28	<b>0,8000</b>	0,70	4	<b>7,97%</b>	7,44%	<b>6,07%</b>
<b>IC 1</b>	173.443,87	187.319,38	<b>1,2000</b>	156.099,48	<b>0,9000</b>	0,70	4	<b>7,05%</b>	7,32%	<b>6,72%</b>
<b>IC 21</b>	154.651,51	157.744,54	<b>1,2000</b>	131.453,78	<b>0,8500</b>	0,70	3	<b>5,94%</b>	6,52%	<b>5,66%</b>
<b>IC 22</b>	187.682,09	167.506,27	<b>1,0500</b>	159.529,78	<b>0,8500</b>	0,70	3	<b>6,31%</b>	7,92%	<b>6,87%</b>
<b>IC 23</b>	40.224,63	40.224,63	<b>1,0000</b>	40.224,63	<b>1,0000</b>	0,80	3	<b>1,51%</b>	1,70%	<b>1,73%</b>
<b>TE1 (Centro)</b>	380.674,53	787.560,49	<b>1,1500</b>	684.835,21	<b>1,7990</b>	0,35-0,20	6	<b>29,65%</b>	16,06%	<b>29,47%</b>
<b>TE1-EQ</b>	26.747,65	59.904,53	<b>1,2667</b>	47.290,74	<b>1,7680</b>	0,35-0,20	6	<b>2,26%</b>	1,13%	<b>2,04%</b>
<b>TE2-SO</b>	100.722,22	194.350,99	<b>1,4861</b>	130.780,28	<b>1,2984</b>	0,75-0,40	6	<b>7,32%</b>	4,25%	<b>5,63%</b>
<b>ILN</b>	174.634,31	174.634,31	<b>1,0000</b>	174.634,31	<b>1,0000</b>	0,80	2	<b>6,57%</b>	7,37%	<b>7,52%</b>
<b>ILN (Grupo 9)</b>	1.760,00	1.760,00	<b>1,0000</b>	1.760,00	<b>1,0000</b>	0,80	2	<b>0,07%</b>	0,07%	<b>0,08%</b>
<b>ILN-MA (Punto Limpio)</b>	2.625,82	2.510,00	<b>1,0000</b>	2.510,00	<b>(2)</b>	S/proy	2	<b>0,09%</b>	0,11%	<b>0,11%</b>
<b>GIN</b>	325.430,44	193.631,11	<b>0,8500</b>	227.801,31	<b>0,7000</b>	0,70	2	<b>7,29%</b>	13,73%	<b>9,80%</b>
<b>GIN (Hnos. López)</b>	40.000,00	23.800,00	<b>0,8500</b>	28.000,00	<b>0,7000</b>	0,70	2	<b>0,90%</b>	1,69%	<b>1,20%</b>
<b>GIN COF</b>	156.981,59	144.423,06	<b>1,1500</b>	125.585,27	<b>0,8000</b>	0,70	4	<b>5,44%</b>	6,62%	<b>5,40%</b>
<b>GIN-UE2N</b>	145.656,64	109.946,70	<b>0,8500</b>	129.349,06	<b>0,8880</b>	0,70	4	<b>4,14%</b>	6,14%	<b>5,57%</b>
<b>Total NETOS UE2</b>	<b>2.370.824,50</b>	<b>2.656.255,09</b>	<b>1,1431</b>	<b>2.323.796,45</b>	<b>0,9802</b>			<b>100,00%</b>	100,00%	<b>100,00%</b>
<b>CEQ-Equipamiento</b>	57.712,48									
<b>ZV-Zonas Verdes</b>	486.025,61									
<b>ZV3-Protecc. Vias Pecuarias</b>	55.554,96									
<b>VIA-(M410-A42)</b>	109.738,41									
<b>VIA ZV-Red Viaria Zonas verdes</b>	55.157,45									
<b>VIA-Red Viaria</b>	816.606,22									
<b>Total UE2</b>	<b>3.951.619,63</b>	<b>2.656.255,09</b>	<b>1,1431</b>	<b>2.323.796,45</b>	<b>0,5881</b>			<b>87,29%</b>	<b>89,72%</b>	<b>90,88%</b>
<b>Edificabilidad Sector</b>	<b>2.601.293,45</b>	<b>3.042.861,09</b>		<b>2.323.796,45</b>				<b>39,22%</b>	<b>21,43%</b>	<b>37,13%</b>
<i>Hay adicionalmente 11.268,87 m2 de viario adicional de pasos en SNU (Intersecciones arroyos y via pecuaria)</i>										
<b>Total Sector 5</b>	<b>4.404.477,11</b>	<b>3.042.861,09</b>	<b>1,1697</b>	<b>2.601.293,45</b>	<b>0,5906</b>					
<b>Total Sector 5 Neto</b>	<b>2.652.042,83</b>	<b>3.042.861,09</b>	<b>1,1697</b>	<b>2.601.293,45</b>	<b>0,9809</b>					
<b>Total PAU5</b>	<b>5.780.652,11</b>	<b>3.042.861,09</b>	<b>1,1697</b>	<b>2.601.293,45</b>	<b>0,4500</b>					

Aprovechamiento Tipo **0,5264**

**1.460.890,22 edificabilidad sin terciario central**

**508.144,40 Suelo terciario**

**862.906,23 edificabilidad terciaria**

k=1 (252 €/m2c edif) k=1,15 (EPUT de TE, al 25%) (Cambio desde v#19)

- (1) La edificabilidad de GCO es siempre fija e igual a 142.829,32 m2c, siendo el CE un resultado
- (2) La edificabilidad de ILN-MA es siempre fija e igual a 2.510,00m2c, siendo el CE un resultado

**OTRAS NOTAS**

- En el suelo ILN-MA se refleja la reserva de Puntos Limpios -privativos-. Las reservas eléctricas, gas y telecom. se ubicarán en espacios libres no computables como zonas verdes o en espacios privativos sin detracer edificabilidad.
- En el cómputo de la Red Viaria -VIA- se incluye la superficie correspondiente a zonas verdes que no computan como tales pero que son funcionalmente zonas verdes.
- El grado IC23 responde a la zona de explotación de la JC en Fase 1 de Ejecución
- El grado TE1-EQ responde a la creación obligatoria de una zona de dotaciones privadas vinculadas al TE1-EPUT

## 7. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El presente documento cumplimenta los siguientes marcos legales:

### 7.1 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana TRLS.

RDL 7/2015 de 30 de Octubre.

- Disposiciones Generales y Estatuto Básico del Ciudadano: Arts. 1-6
- Estatuto jurídico de la Propiedad del suelo: Arts.11-19
- Base del Régimen del Suelo: Art. 20-22

### 7.2 Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

BOE 27 y 28, 31 de enero de 1979. RGU.

- Costes de Urbanización y conservación: Arts. 58-70
- Reparcelación: Arts. 71-130
- Sistema de Compensación: Arts. 157-185.

### 7.3 Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

BOE 221 y 222, 15 y 16 de septiembre de 1978. RPU.

### 7.4 Ley de la Comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de julio del Suelo.

BOCM 27 de julio de 2001 y Modificaciones.

### 7.5 Ley de la Comunidad de Madrid 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid

BOE 52 de 2 de Marzo de 2006

- Nuevas plantaciones y arbolado preexistente: Art.7

En Madrid, Enero de 2021

**EL PROMOTOR**

Junta de Compensación

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

**EL ARQUITECTO**



José Ramón Navarro Conde

Miguel Bermejo Artalejo

Patricia García-Rivera Bermejo

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707502514173157 en <https://sede.ayuntamiento.parla.es>

