

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION. PPO.
SECTOR 2 "Leguario Norte"
PARLA (Madrid)**

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. INTRODUCCION

- 1.1. AUTORA DEL ENCARGO
- 1.2. AUTORES DEL PLAN
- 1.3. MOTIVACION DE LA APROBACION PROVISIONAL

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. INFORMACION GENERAL

- 2.1.1. SITUACION
- 2.1.2. SUPERFICIE. DELIMITACION

2.2. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

A) MEDIO FISICO

- 2.2.1. RELIEVE. DATOS TOPOGRAFICOS
(Anexo Topográfico)
- 2.2.2. EDIFOLOGIA
(Plano Edafológico)
- 2.2.3. HIDROGEOLOGIA
- 2.2.4. CLIMA
- 2.2.5. VEGETACION
- 2.2.6. PAISAJE

B) MEDIO URBANO

- 2.2.7. USOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES
(Plano de la estructura regional)
- 2.2.8. EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.2.9. ESCENA URBANA
- 2.2.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 2.2.10.1. RED VIARIA
 - 2.2.10.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 2.2.10.3. RED DE SANEAMIENTO
 - 2.2.10.4. RED ELECTRICA
 - 2.2.10.5. RED DE GAS
 - 2.2.10.6. RED DE TELECOMUNICACIONES
 - 2.2.10.7. RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

C) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- 2.2.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.2.12. COMISION GESTORA

D) AFECCIONES

- 2.2.13. NORMAS Y PLANES DE ORDENACION
- 2.2.14. SERVIDUMBRES, CARGAS Y OTROS CUMPLIMIENTOS NORMATIVOS

Observación: Para hacer constar que el presente documento correspondiente al expediente definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
 - 3.1. FICHAS DEL PGOU DE PARLA
 - 3.2. PLANEAMIENTO GENERAL. CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERAL
 - 3.2.1. DETERMINACIONES DEL PAU.
 - 3.3. DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION DE ORDENACION
 - 4.1. ANTECEDENTES URBANISTICOS
 - 4.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
(Plano de la Propuesta de Ordenación según el PAU)
 - 4.3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA
 - 4.3.1. DEFINICION DE LA UNIDAD FUNCIONAL
 - 4.3.2. CONCEPTO ESPACIAL DE LA ORDENACIÓN
(Propuestas 3D)
 - 4.3.3. ELEMENTOS ESTRUCTURALES E INFRAESTRUCTURALES DE LA ORDENACION
 - 4.4. CONCEPTOS DE LA EJECUCION
 - 4.4.1. SISTEMA DE EJECUCION.
 - 4.4.2. GESTION DEL PLAN
 - 4.4.3. FASES DE EJECUCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001.

Parla, a

27 DE ABR 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

ANEXO 1 MEMORIA. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PPO-S4

- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
- CUADRO DE INTENSIDADES DE USOS Y PARCELACION

ANEXO 2 MEMORIA. DOCUMENTACION DEL PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
2. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS
3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
4. COMPROMISOS QUE SE CONTRAEN ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO DE PARLA
 - 4.1. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR
 - 4.2. CESIONES OBLIGATORIAS. ESTIMACIÓN DE LA CESION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO (Ley CM 20/1997)
 - 4.3. PLAZOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
 - 4.4. CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS
 - 4.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
 - 4.6. CONSERVACION DE LA URBANIZACION
 - 4.7. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
5. MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR
6. MARCO LEGAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

ANEXO 3 MEMORIA. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

1. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA COMISION GESTORA
2. CONSTITUCION DEL AVAL COMO GARANTIA DE CUMPLIMIENTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a 27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO 2. INFORMACION GRAFICA**DOCUMENTO 3. ORDENANZAS REGULADORAS**

1. GENERALIDADES
 - 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS
 - 1.2. CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO
 - 1.3. AMBITO DE APLICACIÓN
 - 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES
 - 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN
 - 1.6. INSPECCION
 - 1.7. REGIMEN JURIDICO
 - 1.8. VINCULACION DE DOCUMENTOS
 - 1.9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 - 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO *
 - A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES
 - B) ZONAS EDIFICABLES
 - 2.2. DEFINICION DE LAS ZONAS
 - A) ZONA DE ESPACIOS LIBRES
 - 2.2.1. ZONA DE RED VIARIA
 - 2.2.2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - B) ZONAS EDIFICABLES
 - 2.2.3. ZONA DE CESIONES DE EQUIPAMIENTO
 - 2.2.4. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE
 - 2.2.5. ZONA MULTIFAMILIAR LIBRE
 - 2.2.6. ZONA MULTIFAMILIAR PROTEGIDA
 - 2.2.7. ZONA TERCIARIA
 - 2.3. TIPOS DE USOS
 - 2.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN
 - 2.4.1. SISTEMA DE ACTUACION
 - 2.4.2. CESIONES OBLIGATORIAS
 - 2.4.3. PROYECTOS DE URBANIZACION
 - 2.4.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
 - 2.4.5. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
 - 2.4.6. PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS
 - 2.4.7. CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN
 - 2.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACION

3. ORDENANZA GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION
 - A) ORDENANZAS DE URBANIZACION
 - 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACION
 - 3.2. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS
 - 3.2.1. RED VIARIA
 - 3.3. INSPECCION DE LAS OBRAS
 - B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 SEPT 2003

EL SECRETARIO GENERAL

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

4.1. VI ORDENANZA RED VIARIA

- 4.1.1. AMBITO
- 4.1.2. CARÁCTER
- 4.1.3. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.1.4. CONDICIONES DE USO
- 4.1.5. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.1.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.2. ZV ORDENANZA ZONAS VERDES

- 4.2.1. AMBITO
- 4.2.2. CARÁCTER
- 4.2.3. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.2.4. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.2.5. CONDICIONES DE USO
- 4.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.3. CE ORDENANZA ZONA DE CESION DE EQUIPAMIENTO

- 4.3.1. AMBITO
- 4.3.2. CARÁCTER
- 4.3.3. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.3.5. CONDICIONES DE USO
- 4.3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.4. R11 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE

- 4.4.1. AMBITO
- 4.4.2. CARÁCTER
- 4.4.3. CONDICIONES DE DESARROLLO
- 4.4.4. CONDICIONES DE EDIFICACION
- 4.4.5. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.4.6. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.4.7. CONDICIONES DE USO
- 4.4.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.5. R21 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE

- 4.5.1. AMBITO
- 4.5.2. CARÁCTER
- 4.5.3. CONDICIONES DE DESARROLLO
- 4.5.4. CONDICIONES DE EDIFICACION
- 4.5.5. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.5.6. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.5.7. CONDICIONES DE USO
- 4.5.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.6. R22 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA

- 4.6.1. AMBITO
- 4.6.2. CARÁCTER
- 4.6.3. CONDICIONES DE DESARROLLO
- 4.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACION
- 4.6.5. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.6.7. CONDICIONES DE USO
- 4.6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.7. R22 ORDENANZA ZONA TERCIARIA

- 4.7.1. AMBITO
- 4.7.2. CARÁCTER
- 4.7.3. CONDICIONES DE DESARROLLO
- 4.7.4. CONDICIONES DE EDIFICACION
- 4.7.5. CONDICIONES DE DISEÑO
- 4.7.6. CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.7.7. CONDICIONES DE USO
- 4.7.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanismo por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 DE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

C-9708

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR 2 "Leguario Norte"
PARLA (Madrid)**

DOCUMENTO 1

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde el aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

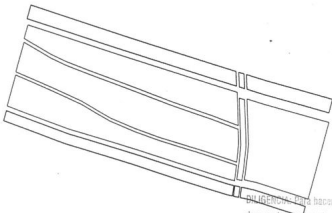
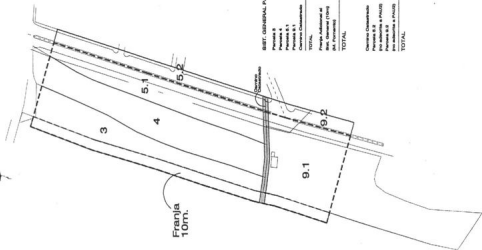
27 FEB 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

N.M.

BEST. GENERAL PALIS

Parcela 8	4.780 m ²
Parcela 4	8.877 m ²
Parcela 6	8.306 m ²
Parcela 8.1	8.364 m ²
Parcela 8.2	281 m ²
Operativa Chacarabanda	281 m²
TOTAL	32.609 m²
Propor. Adicional al	8.018 m ²
Estimado (10%)	
del Proyecto	8.018 m²
TOTAL	28.828 m²

Operativa Chacarabanda	70 m²
Parcela 8.8	8.786 m ²
Por adición a PALIS	
Por adición a PALIS	1.113 m ²
TOTAL	8.874 m²



BULICENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado del Excmo. Sr. Ministro por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001.

París, a

27 ENO 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO 1

MEMORIA

1. INTRODUCCION

El presente Plan Parcial de Ordenación - en adelante PPO - se redacta por encargo de la entidad mercantil privada **PROMOCIONES LEGUARIO, AGRUPACION DE INTERES ECONOMICO**, y tiene por objeto la ordenación del Sector 2 - en adelante S2 -, denominado "Leguario Norte", como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable no programado correspondiente al PAU2 previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid) - en adelante PGOU-.

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en los artículos de incidencia no derogados del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RD 1/1992, a la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los Reglamentos que las desarrollan: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Reglamento de Gestión Urbanística y Reglamento de Disciplina Urbanística - en adelante RPU, RGU y RDU-, y a la Legislación Urbanística de la Comunidad de Madrid: Leyes 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y 20/1997 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo.

También se ajusta a lo señalado en las determinaciones y documentación del PGOU, aprobado definitivamente en Julio de 1997 y a las determinaciones del PAU presentado para su tramitación y aprobación en Julio de 2000 y en su aprobación provisional de Julio de 2001.

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PPO

- * DOCUMENTO 1. Memoria Justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- * ANEXOS A LA MEMORIA:
 - ANEXO 1. Cuadro resumen de características
 - ANEXO 2. Documentos del Plan de Iniciativa particular
 - ANEXO 3. Documentación complementaria
- * DOCUMENTO 2. Información gráfica
- * DOCUMENTO 3. Ordenanzas Regulatorias
- * DOCUMENTO 4. Plan de Etapas.
- * DOCUMENTO 5. Estudio Económico Financiero.
- * DOCUMENTO 6. Alegaciones y Archivo del Expediente. Informes de Organismos y Compañías.

El presente documento corresponde al aprobado del documento por el Pleno en sesión de: 17 SEP 2001

Parla, a 27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

1.1. AUTORA DEL ENCARGO

La autora del encargo es:

AGRUPACION DE INTERES ECONOMICO PROMOCIONES LEGUARIO

Domiciliada en Madrid en la calle de Alfonso XII nº4, 28014 Madrid.

CIF. G-82602038

La representación de la agrupación la ostenta:

REINALDO BENITO RUIZ-TAPIADOR

NIF.- 29.111.219-G

Por tanto y dado que es una entidad mercantil privada el presente Plan habrá de cumplimentar la documentación complementaria para planes de iniciativa particular.
(Ver Anexo 2 Memoria)

1.2. AUTORES DEL PLAN

Los autores del Plan son:

RAMON NAVARRO CONDE, domiciliado en Madrid en la calle de Modesto Lafuente nº20, 28010 Madrid, Tfno.91-594.35.98. Arquitecto COAM 9918. NIF. 405187-L.

ANGEL GUTIERREZ DIAZ, domiciliado en Madrid en la calle del Doctor Esquerdo 39, 28028 Madrid, Tfno.91-361.54.57 Arquitecto COAM 6016.

FLORENCIO GIMENO GARCIA, domiciliado en Madrid en la calle del Doctor Esquerdo 39, 28028 Madrid, Tfno.91-361.54.57 Arquitecto COAM 6545.

COLABORACIONES

Urbanística: FERNANDO PALACIOS NAVAL

Jurídica: TERESA MARIJUAN ALONSO

DILIGENCIA: Consta en constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001.

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL,

1.3. MOTIVACION DE LA APROBACION PROVISIONAL

La edición del PPO del Sector 2 "Leguario Norte" corresponde al documento de Aprobación Provisional motivado por la necesaria adaptación de la edición acorde a los informes de los organismos vinculantes y compañías suministradoras encastrados en la edición de Aprobación provisional del PAU:

- Sección de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura. Consejería de Medio Ambiente de CM.
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento.
- Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica. Dirección General de Calidad Ambiental. Consejería de Economía de CM.
- Área de Arqueología. Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico. Consejería de Educación de CM.
- Departamento de Planificación del Canal de Isabel II.
- Departamento de Planificación y Nuevos Suministros de Iberdrola S.A.

- Delegación de Municipios Sur de Madrid de Gas Natural SDG, S.A.
- Servicio de Infraestructuras de Telefónica de España S.A.
- Consultas a Madritel S.A.

Y motivado, a su vez, dado el escaso alcance de las observaciones de dichos organismo y compañías, con excepción de la adaptación motivada por el informe del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica con relación al cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica, y a la paralización de la tramitación por parte de la Consejería de Medio Ambiente de CM con relación al Estudio Hidrológico del municipio -Plan Director- demandado por dicha Consejería al Ayuntamiento de Parla, siendo una de las motivaciones fundamentales de la presente edición para la Aprobación Provisional la ADAPTACION CUANTITATIVA DE LA DELIMITACION motivada por las alegaciones a la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación que se ha desarrollado de forma vinculada y paralela con el PAU.

Tales alegaciones han fomentado una investigación mucho más pormenorizada de la DELIMITACION tanto por el equipo redactor de este Plan Parcial como por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Parla sobre las siguientes premisas:

1. La delimitación del Sistema General fuera del ámbito del sector en el extremo oriental de la calificación municipal y en su contacto con el Sistema General del viario de ronda no adscrito al sector denominado RC con una mayor exhaustividad en la definición de las superficies afectadas por la delimitación de dicho Sistema General, si bien ejecutado - Viario de Ronda- en su actuación y convenido entre la Cooperativa Los Olivares de Parla y el Ayuntamiento de Parla.
2. Un mayor detenimiento en la determinación de la delimitación del ámbito del PAU2 con el viario de Ronda del PAU4 "Leguario Sur" dadas las divergencias examinadas en operaciones de compraventa acontecidas sobre terrenos "pasantes" entre las dos actuaciones y que han localizado la falta de encaje entre la delimitación real y ejecutiva determinada por el PAU4, aprobada provisionalmente, y la del PAU2 que había sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Parla.

Así, y conociendo de primera mano la casuística planteada procedemos a realizar las correcciones y adaptación de la documentación para informe por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Parla para obtener la aprobación provisional que posibilite la tramitación definitiva ante la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de CM, teniendo en cuenta la presente ausencia del informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Parla, a

27 SEPT 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

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 futura aprobación definitiva, conseguirá que dicho sector adquiera la condición de Urbanizable Programado.

El Sector está delimitado y su "ejecución" comenzó desde que el **PGOU quedó aprobado definitivamente para dicho ámbito - Julio de 1997-**, 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 en Aprobación Definitiva por la Comunidad de Madrid -en adelante CM- en Agosto de 1997 y publicado en el BOCM nº253 en Octubre de 1997, ha venido impulsando una política activa de promoción de suelo residencial en su ámbito de competencias para dotar al municipio de Parla de un crecimiento acorde con las expectativas del mismo.

En su Revisión definitiva el Plan diseñó una gran bolsa de suelo residencial que cubre prácticamente todo su flanco Sur/Este, encajándolo rotundamente en el sistema viario regional y reforzando las previsiones de comunicación pública por el tren de cercanías, ya que en las versiones previas de redacción del PGOU se producían crecimientos menores que amortiguaban el crecimiento hacia las zonas no urbanizables por su potencial agrícola.

Si bien, es la inclusión del PAU4 "Leguario Sur" la que hace cambiar los objetivos del PGOU en cuanto al desarrollo meridional del municipio y, así, con la definición del ámbito de dicho PAU empiezan ciertas desnaturalizaciones de la programación, para hacer convertir, sin apenas estar aprobado por el propio PGOU, al PAU2 en un sector programado de facto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente definitivo aprobado por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27-ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

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

La zona sur de Parla se ha convertido en el entorno de la ciudad con actuaciones intensivas en un desarrollo del PGOU que podemos considerar paradigmático, teniendo en cuenta el acicate que para ello ha sido el consorcio público de Las Américas, consolidándose en el proyectado en el Residencial Este. A su vez, en el entorno del PAU2 se está desarrollando el comentado Programa de Actuación -Leguario Sur- que confirma, esta vez por medio de la iniciativa privada, el desarrollo de actuaciones no programadas por el Plan que están derivando en verdaderas actuaciones programadas del primer cuatrienio del PGOU.

El PAU-2 "Leguario Norte" ocupa una extensión según ficha del PGOU de 14,5 Ha al Sur del Municipio, incluyendo en la anterior superficie más 2 Ha de sistemas generales para zonas verdes ligadas a la actual Carretera Nacional de Toledo en su zona oeste y en contacto directo con el casco urbano, de forma que es un crecimiento hacia el Sur que se realiza de forma natural como expansión bien definida y que se complementa en su desarrollo con el PAU4 "Leguario Sur", actualmente en trámite de aprobación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

El Sector queda delimitado perfectamente en todos sus límites:

- El lado Oeste está nítidamente acotado por la delimitación del PAU4 en una zona destinada a Equipamiento Público junto a la salida de la antigua carretera de Toledo, actual entrada Sur al municipio.
- El lado Este está igualmente delimitado por la vía de ronda que incorpora el mismo PAU4, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y en proceso de aprobación por la CM.
- El lado Norte está trazado en función de una realidad física existente que es la zona Urbana Consolidada (Urbanización "Fuentebella")
- El lado Sur vuelve a ser la vía de ronda que incorpora el mismo PAU4.

Esta delimitación garantiza las conexiones viarias imprescindibles.

En cuanto a los sistemas generales adscritos quedan delimitados por la Carretera N-401 Madrid-Toledo, y los polígonos residenciales e Industriales ya aprobados por el Planeamiento vigente de La Ermita (PPB) y La Fuente (UE20)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO 4. PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO 5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO 6. ALEGACIONES PARA PERIODO DE EXPOSICION PUBLICA.
ARCHIVO DE EXPEDIENTE. INFORMES ORGANISMOS Y COMPAÑIAS.

DOCUMENTO 7. INFORMES Y PERITACIONES ADICIONALES.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEPT 2001

Paría,

27 JUN 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.2. EDAFOLOGIA

El suelo es un sistema natural muy complejo con una dinámica propia, resultando de unos procesos físicos, químicos y biológicos que actúan sobre unos factores previos, de entre los cuales los materiales geológicos serán principalmente los primordiales.

No es por tanto un elemento independiente, sino que forma parte de un todo armónico con otros factores del medio físico como la vegetación, topografía o clima.

El ámbito de estudio corresponde a suelos del tipo de asociaciones Luvisol haplico y Regosol calcárico.

- LUVISOLES HAPLICOS

Característicos de la Comunidad de Madrid, conformados por un arrastre de arcilla consecuencia de lavados sucesivos, produciendo una acumulación in situ y además por lavado. Los haplicos se caracterizan por no presentar coloraciones tendentes al rojo, bajos en calizas, careciendo de propiedades hidromórficas a partir de 1m. Muestran valores de pH cercanos a 7, índices de saturación del 75%, buena permeabilidad, pobres en materia orgánica y sin problemas de salinidad.

- REGOSOLES CALCÁRICOS

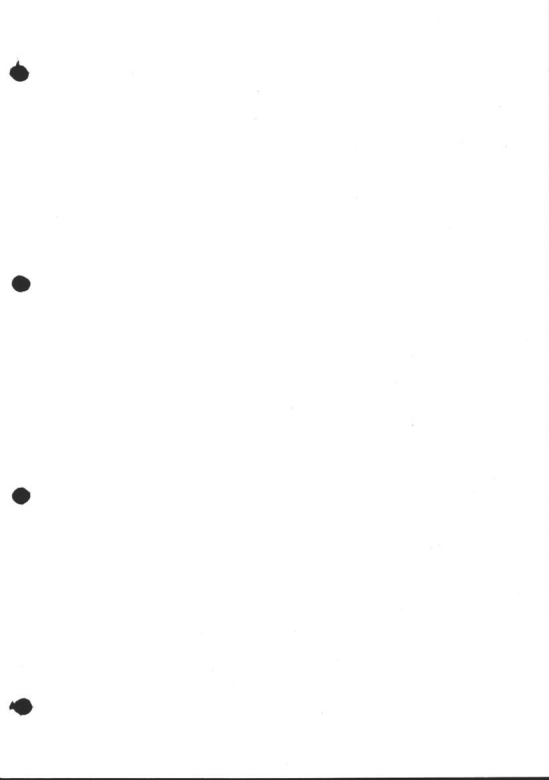
Suelos poco evolucionados desarrollados sobre materiales no consolidados. El calcárico presenta utilidad en toda su profundidad debido a la escasa consolidación de las bases, en este caso arcosas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2008

EL SECRETARIO GENERAL,



2.1.2. SUPERFICIE. DELIMITACION.

Los terrenos objeto de ordenación constituyen el sector S2 que se delimita en los planos que se acompañan, resultando esta delimitación de la documentación al efecto del PGOU y del PAU.

El PPO entendemos que comprende a todos los terrenos que el PGOU ha definido como integrantes de la unidad de ejecución o sector (Art. 77.1 RGU)

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

- Oeste: límites de planeamiento del PAU4.
- Norte: límites de planeamiento ejecutado y prolongación natural de trazados de calles existentes.
- Sur: límites de planeamiento del PAU4.
- Este: límites de planeamiento del PAU4.

Sumado al de los terrenos correspondientes a los **Sistemas generales adscritos al** sector tanto en su ámbito como fuera de él. **DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17-SEP-2001**

CUADRO PREVIO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIES (M2)
SECTOR RESIDENCIAL/TERCIARIO	142.724
SISTEMAS GENERALES INTERNOS	1.614
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	25.622
TOTAL AREA DE REPARTO	169.960

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Con lo cual se produce una **SUPERFICIE TOTAL DE 169.960 m2 FRENTE A LOS 145.500 m2 QUE ASIGNABA EL PGOU**, no obstante, la ficha del PAU ya advertía de una aproximación que podría oscilar en 15%, extremo que no se verifica en lo planteado pues alcanzamos un diferencial del 16,81% al alza, puesto que tampoco es patrón de juicio sobre la delimitación el que esta oscile en un porcentaje sobre una cantidad no demasiado contrastada, y, en definitiva, se ha procedido con la lógica de la delimitación acorde a criterios de geometrías que inscribe la presente actuación y, por tanto, de una realidad definida por actuaciones ya en marcha.

SUPERFICIE TOTAL**ACTUACION URBANISTICA****169.960 m2s**

2.2. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

A) MEDIO FISICO

2.2.1. RELIEVE. DATOS TOPOGRAFICOS

La nueva toma de datos topográficos sobre la que se ha confeccionado el plano de información topográfica se ha realizado con observación de ángulos con teodolito de segundos y observación de distancias con rayo infrarrojo, presentando curvas de nivel con equidistancia de 0,50 m.

La topografía está inscrita en una forma irregular y a la que se suma la porción de terreno conformadora del Sistema General en el borde oeste del núcleo, y que se ubica de forma independiente respecto del fundamento de la delimitación y núcleo del sector.

La morfología de los terrenos del ámbito es prácticamente un llano con pendientes muy suaves del 2% en su mayor parte. La gradación del relieve es muy regular.

En el terreno los cauces naturales de desagüe son los caminos, que en general tienen una cota inferior a la de los terrenos a los que sirve, el ámbito en su conjunto tiene una vertiente generalizada hacia el Sur, que se materializará en la teórica delimitación entre los ámbitos del PAU Leguario Norte y el PAU Leguario Sur, cuando se urbanice, llevando aparejada la necesidad de dotar a este bulevar de saneamiento principal hacia el este siguiendo el camino de los Prados y el arroyo Humanejos que discurre próximo y posibilita la evacuación de las escorrentías de Parla Este y de la práctica totalidad del suelo urbano del Municipio.

No se encuentran en el sector referencias infraestructurales destacadas, siendo terrenos que han permanecido indemnes a cualquier actuación y urbanización. Por otra parte obtenemos cuantas referencias existen con relación a las infraestructuras - alcantarillado y electricidad existentes en el entorno -, así como otros registros, farolas de alumbrado público, arquetas y postes telefónicos. La topografía en origen se conforma como un todo bastante uniforme y llano, en la clara característica de los terrenos para su urbanización, por lo que podemos afirmar que la topografía en el ámbito de la actuación apenas ha sido alterada en el transcurso del tiempo.

por el Pleno en sesión de

17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL.

• Anexo Topográfico

(Se incluye en el Plano 2-1 "Estado Actual. Topografía" del Documento 2 Información Gráfica, el levantamiento topográfico con la ubicación de las coordenadas UTM de los vértices del Polígono que conforma el Sector 2.)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO TOPOGRÁFICO DEL PAU 2 DE PARLA

SERVICIOS TOPOGRÁFICOS INTEGRALES

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 FEB 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



MEMORIA TRABAJOS TOPOGRÁFICOS

En la siguiente memoria se detallan los trabajos topográficos realizados para la ejecución del levantamiento planimétrico y altimétrico del PAU 2 de la localidad de Parla, así como superficializar las fincas que actualmente lo componen, por encargo de Florencio Gimeno para Promociones Leguario A.I.E. Asimismo

Dicho levantamiento se ha realizado en coordenadas relativas, indicándose en el plano la dirección del Norte Geográfico.

La toma de datos del levantamiento tiene lugar en Abril de 2000 y su edición en los días inmediatamente posteriores. El método operativo utilizado ha sido el establecimiento de unas bases en el terreno por medio estacas con clavos a las que se les ha dado coordenadas relativas.

Posteriormente se procede a la radiación de los puntos del perímetro de las fincas así como de todos los detalles planimétricos que se consideran significativos para su definición espacial como pueden ser anchos de aceras y sus quiebras y viales colindantes postes de tendido eléctricos, registros, etc.

La toma de datos se ha realizado con una estación total marca Sokkia, modelo Set 5G y un colector de datos marca Psion, modelo Organiser II - LZ. Como resultado final de estos trabajos se obtiene y entrega los planos correspondientes y la presente memoria así como el fichero digital de los mismos.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente
Abril de 2000 Jacinto Jimeno Casla
quiere correspondiente al aprobado definitivamente Topógrafo
por el Sr. Secretario de 17 SEP 2001

Fecha: 27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL

N.M.

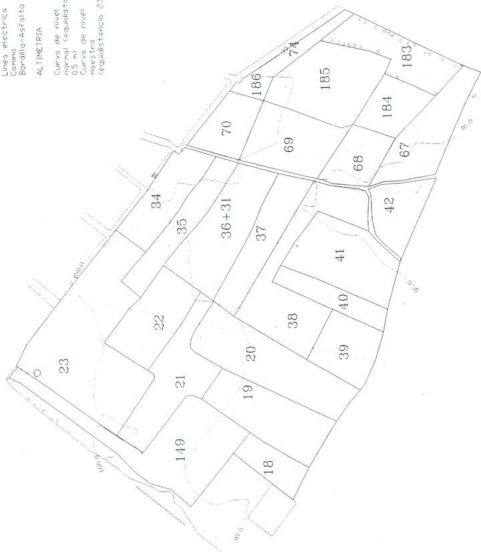


PLANIMETRIA

- Poste telefonico
- Poste electrico
- Puente
- Puerto-Acequia
- Arbol
- Línea eléctrica
- Camino
- Bordado-Asfalto

ALTIMETRIA

- Curvas de nivel
- 0,5 m (equidistancia)
- Curvas de nivel
- maestros
- (equidistancia 2,5 m)



DIRECCION: Para hacer mejores que el presente documento consiguiese el Sr. D. JUAN SANCHEZ para el Plazo de caducidad de **17 SEP 2001**

Parla, a 27 de ABRIL de 1983
EL LECRIE ARIÑO GENERAL

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PAU 2 DE PARLA	
SITUACION: PARLA	
AUTOR DEL ENCARGO: PROMOCIONES LEGUARIO A.I.E.	
FECHA ABRIL 2000	ESCALA 1/3000

SERVICIOS TOPOGRÁFICOS INTEGRALIS

C/ Margarina, 8
Teléfono 629 213 690
48912 LEGANÉS

PAU 2. PLANO DE PLANTA CURVADO

N.M.



REVISION GABINETE



SUPERFICIES
PROPUESTAS

36	8.623 m ²
37	5.832 m ²
185	9.042 m ²
186	954 m ²
74	1.744 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanización por el Plano en anexo de **17-SEP-2001**

Para, a

27 DE JULIO 2003

EL SECRETARIO GENERAL

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PAU 2 DE PARLA

SITUACION:
PARLA

PROYECTO: PROYECTO DE PARLA
AUTOR DEL ENCARGO:
PROMOCIONES LEGUARIU A.I.E.
FECHA:
ABRIL 2000

ESCALA
1/3000

PAU 2, DIVISION PARCELARIA PROPUESTA

N.M.



SUPERFICIES

- 18 2.867 m2
- 19 7.765 m2
- 20 10.236 m2
- 21 7.526 m2
- 22 6.235 m2
- 23 17.926 m2
- 34 5.419 m2
- 35 4.926 m2
- 36+31 8.455 m2
- 37 5.054 m2
- 38 10.025 m2
- 39 4.771 m2
- 40 3.286 m2
- 41 8.357 m2
- 42 4.089 m2
- 67 6.627 m2
- 68 3.708 m2
- 69 6.786 m2
- 70 3.796 m2
- 149 11.625 m2
- 183 5.692 m2
- 184 3.772 m2
- 185 11.715 m2
- 186 11.715 m2
- 74



INDICACION: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente administrativo por el finca en estado de **17 SEP 2010**

Parla, a 27 DE ABRIL DEL SECRETRARIO GENERAL,

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL PAU 2 DE PARLA

SITUACION: PARLA	
SERVICIOS TOPOGRAFICOS INTEGRALES	
AUTOR DEL ENCARGO: C/ Margarita, 8 PROMOCIONES LEGUARO A.I.E.	
FECHA: ABRIL 2000	ESCALA: 1/3000

PAU 2. DIVISION PARCELARIA



N.M.



PLANIMETRIA

Borrillo-Asfalto

Valla

ALTIMETRIA

Curva de nivel 20m
Elevación 1010,5 m
Cota en el registro
Cota distancia 2,5 m

ESCALA GRUFA 1/2000



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el original de la información por el Plano en escala de 1:2000.

Parla, 2 de ABRIL 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PAU 2 DE PARLA

SITUACION:

PARLA

AUTOR DEL ENCARGO:

PROMOCIONES LEGUARIO A.I.E.

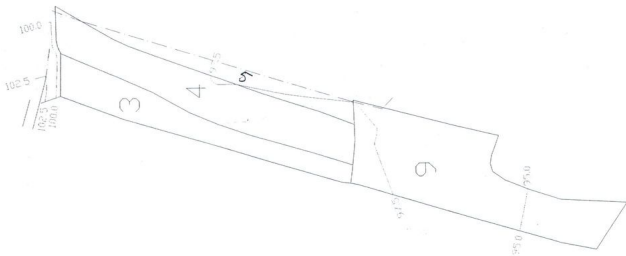
FECHA

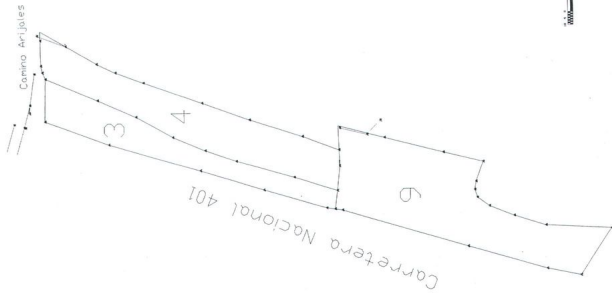
ABRIL 2000

ESCALA

1/2000

ZONA JUNTO N-401. PLANO DE PLANTA CURVADO





SUPERFICIE	
3	4.826 m ²
4	7.305 m ²
9	10.227 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente administrativo por el Plazo en calidad de 17 SEP 2001.

Perú, a 27 de NOV de 2000

EL SECRETARIO GENERAL,



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PAU 2 DE PARLA

SITUACION:

PARLA

SERVICIOS TOPOGRÁFICOS INTEGRALES

AUTOR DEL ENCARGO:
C/ Margeritis, 8
PROMOCIONES LEGUARIO A.I.E.

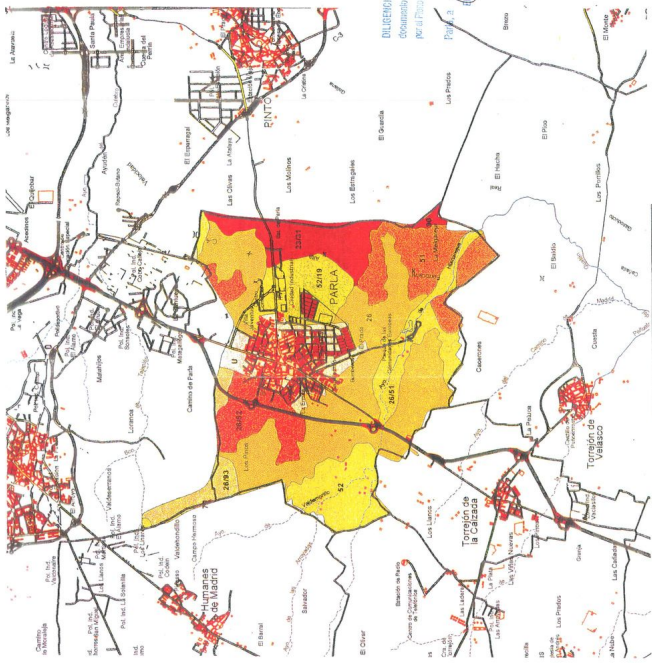
Teléfono 021 217 470

CEP 15500153

FECHA:
ABRIL 2000

ESCALA
1/2000

ZONA JUNTO N-401. DIVISION PARCELARIA



01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
 documento corresponde al aprobado por el
 NC al Pinar en sesión de... **7 SEP 2001**

Pinar del Río
 27-ENE-2001
 EL SECRETARIO GENERAL

2.2.3. HIDROGEOLOGIA

• GEOLOGIA

Regionalmente el ámbito de estudio se encuentra en la cuenca alta del Tajo, participando de las características geológicas y fisiográficas del borde occidental de la fosa.

La mayor parte de los materiales aflorantes pertenecen al conjunto sedimentario correspondiente al Mioceno, siendo los sedimentos cuaternarios ligados a los principales valles - sistemas fluviales -.

Los materiales claramente miocénicos del ámbito de proyecto se agrupan en tres grandes conjuntos: sedimentos detríticos, zona mixta de los anteriores con los neoformados y litofacies de origen químico.

El ámbito del sector S2 se sitúa en las denominadas facies de borde, conjunto litológico constituido por areniscas feldespáticas pertenecientes a la denominada facies Madrid, apareciendo a lo largo del borde oeste del arroyo Guatén y representando la sedimentación de origen mecánico en el borde del Sistema Central.

Tales materiales son principalmente arcosas feldespáticas provenientes de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos del Guadarrama.

De tales condiciones la interpretación geotécnica del ámbito de estudio es de una zona con condiciones FAVORABLES para los procesos constructivos, debiendo ser estudiadas por Estudio geotécnicos particulares.

• FISIOGRAFIA Y GEOMORFOLOGIA

La zona sujeta a estudio pertenece al dominio fisiográfico de la denominada *DEPRESION DE MADRID*. Se extiende al sur de la línea que une Villa del Prado con Torrelaguna y está formada por extensas superficies planas, con altitudes comprendidas entre los 700 y los 450 m.

La zona del S2 se ubica en los denominados FONDOS ENDORREICOS que aparecen a ambos lados de la Vega del arroyo Guatén, tratándose de unidades cuyo origen es la debilidad litológica existente en los cambios laterales de facies.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

- **SISMICIDAD**

La región central de la Península se considera zona de baja sismicidad (Norma Sismorresistente)

- **HIDROGEOLOGIA**

El río Jarama constituye el dominio fluvial del ámbito de estudio, sin embargo, en el ámbito local, el arroyo Guatén constituye la única red permanente de agua superficial, desembocando en el Tajo al sur de Alameda de la Sagra, recibiendo las escorrentías mediante una red detrítica de arroyos tributarios prototípica de los aluviones terciarios. El sustrato geológico es de datación miocénica y corresponde a facies de transición desde los sedimentos detríticos en el borde de la cuenca del Tajo procedentes de la destrucción de los granitos y gneises de la Sierra de Guadarrama, hasta sedimentos de granulometría mucho más fina con arcillas neoformadas y minerales evaporíticos.

En nuestra zona se yuxtaponen las tres facies geológicas apuntadas, por lo que este carácter transicional de las formaciones sedimentarias determina una cierta complejidad litológica en el subsuelo. Existen tramos de peñuelas que presentan en su base intercalaciones de arenas micáceas con capas finas de calizas así como la posibilidad de capas de arcillas sepiolíticas.

A falta de datos más pormenorizados, que serán aportados por el estudio geológico-geotécnico en realización, encargado específicamente para caracterizar el área objeto de planeamiento, se puede definir una columna litológica general compuesta por las siguientes unidades:

UNIDAD (I): descrita como arenas y limos con arcillas. Corresponde a las zonas topográficamente más elevadas y está constituida por unos suelos más bien arenosos, de baja plasticidad, aunque con arcillas y limos en diversa proporción.

Se trataría de los denominados toscos y arenas de miga, de acuerdo a las denominaciones locales típicas de Madrid.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Parla, a

UNIDAD (II): descrita como arcillas con sepiolita. Se localiza en una franja intermedia de cotas y se caracteriza por la presencia de niveles de sepiolita insertados en una masa general arcillosa de alta plasticidad.

Parla, a

27 JUN 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

UNIDAD (III): descrita como arcillas con niveles arenosos y limos. Es la que se localiza bajo esa franja de transición, estando constituida por una alternancia de materiales

más arenosos y otros más arcillosos, a medio camino entre los toscos típicos y las peñuelas marrones características de las facies intermedias.

• GEOTECNIA

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

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

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

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

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

DIRECCIÓN GENERAL DE
DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

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

Para a 17 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

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

realización de importantes movimientos de tierras, y la creación de áreas topográficamente irregulares.

En suma, el subsuelo en estudio está constituido por un sustrato natural Mioceno (de arenas de miga y toscos) sobre el que con espesores variables se disponen unos recubrimientos flojos, bien de origen natural (suelos cuaternarios); bien como producto de las obras de tierra y otros vertidos artificiales.

En relación a la valoración constructiva de los terrenos presentan una capacidad de carga media debido a la presencia de niveles de granulometría fina o arcillosos, con una ligera o nula susceptibilidad a las heladas y con permeabilidad variable ligada a la presencia de zonas más arcillosas y de moderada expansividad.

El drenaje del terreno se produce por percolación natural o en zonas con pendiente admisible por gravedad.

Se recomienda en las obras de cimentación, y dada la presencia de arcosas, el análisis de sulfatos ya que pueden aparecer accidentalmente.

En definitiva hemos de valorar para un planteamiento anteproyectual con una resistencia de partida mayor a 1 Kp/cm² sobre los trabajos de cimentación las tres siguientes consideraciones:

- Heterogeneidad litológica
- Expansividad
- Presencia de sulfatos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al suscrito delegado de Parla por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENL 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.4. CLIMA

Parla posee un clima mediterráneo Continental Templado.

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

El régimen de precipitaciones (periodo Octubre-Mayo) está altamente condicionado por el tipo de borrascas, siendo los vientos del SO los de mayor efectividad pluvial, y dada su excepcionalidad, puede entenderse la limitada cuantía de las precipitaciones. Las precipitaciones provocadas por situaciones de vientos del NO, aunque no sean copiosas son más persistentes y llegan a ser importantes en borrascas que penetran muy desplazadas hacia el Sur, salvando la barrera natural de la Sierra de Guadarrama.

Las temperaturas del invierno son relativamente bajas (la temperatura media del mes más frío -el mes de Enero- está en el entorno de los 0,7°C).

Por el contrario, los veranos pueden considerarse muy calurosos, con temperaturas medias en el entorno de los 24°C en el mes de julio, que son superadas ampliamente por los valores absolutos que pueden llegar a alcanzar los 41°C.

Como característica típica del ámbito mediterráneo, es el verano la estación en la que se da el mínimo pluviométrico, lo que ocasiona una acusada sequía estival.

Los vientos, aunque frecuentes, se caracterizan por su escasa intensidad.

El clima de la zona es continental de carácter seco, con marcados contrastes térmicos

La climatología presenta tres periodos característicos:

- Periodo infracalentado y seco Enero/Abril y Octubre/Diciembre
- Periodo de confort Mayo, Junio y Septiembre
- Periodo sobrecalentado Julio y Agosto

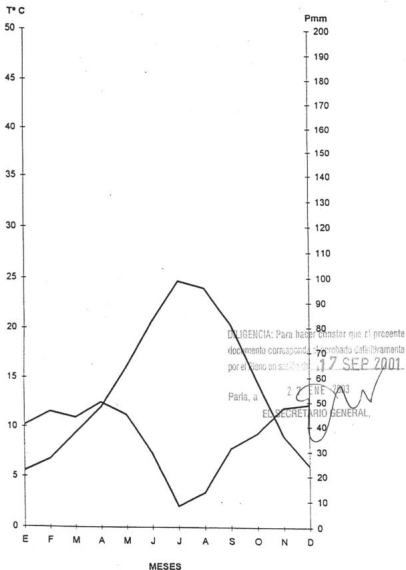
NOTA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al apartado del subproyecto

Ver gráfico adjunto para la estación más próxima Cotare.

Parla, a

27 ENI 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

FIGURA 7.8. CLIMODIAGRAMA DE WALTER-LIETH
GETAFE



2.2.5. VEGETACION

El encuadre biogeográfico se sitúa en la Región Mediterránea, dentro de la provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega, sector Manchego, que abarca los substratos ricos en bases.

Entre las comunidades vegetales indicadoras de la provincia corológica cabe citar los albardineros, almarjales, aulagares, coscojares, encinares manchegos, espartales, ontinares, reboliales, tomillares, tarayales, etc., siendo algunas de ellas endémicas, teniendo su principal área de distribución en esta zona.

Los pisos bioclimáticos delimitan aquellas unidades de comunidades vegetales que presentan evidente correlación con determinados intervalos de temperatura, indicando que la zona de estudio se sitúa en el piso bioclimático mesomediterráneo, subpiso superior, caracterizados por los inviernos acusados, con periodos de heladas prolongados, lo que representa una limitación para la agricultura.

El encinar es la serie de vegetación del ámbito, que conlleva una serie de arbustos esclerófilos en el sotobosque, con baja cobertura como la coscoja, el espino negro, pero que tras la desaparición total o parcial de la encina dicho sotobosque ha aumentado su biomasa.

Predomina en la zona los cultivos herbáceos en labor intensiva y los cultivos de olivo en secano, ocupando las zonas de topografía plana, como son las plataformas estructurales, las vegas, los fondos de las vaguadas, donde la pendiente es poco pronunciada y permite el aprovechamiento del suelo, siendo en el entorno de labores intensivas de secanos de trigo y cebada, olivares en secano y plantaciones artificiales de regadío.

Dado que la zona que nos ocupa ha sido modificada por el hombre para la actividad agrícola y ganadera, la presencia de vegetación es nula, quedando pequeños arbolillos que delimitan fincas o cruces de caminos. La mayor parte de este ámbito es zona de cultivos de secano, trigo y cebada desde hace ya muchos años, tal que el interés botánico o ecológico es prácticamente nulo.

Parla, a 27 ENE 2003
 EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.6. PAISAJE

Para describir el paisaje, éste puede ser dividido en unidades que tengan una respuesta visual homogénea, tanto en sus componentes paisajísticos como en el efecto visual que puedan reproducir frente a posibles actuaciones que las alteren.

La principal característica paisajística del ámbito de estudio es desde la visual de Sur - desde los terrenos agrarios del Sur de Parla hacia el casco urbano de Parla- la planeidad de la vega que conforma las riberas del arroyo Guatén que ha sido fuertemente impactada por las actuaciones urbanísticas orientales de los últimos crecimientos de Parla quedando como borde urbano claramente delimitado.

La visión Norte está obviamente ligada a la intensidad de la silueta existente del casco de Parla, especialmente por la potencia degradante de las actuaciones de los años 70 en el entorno conocido como *Fuentebella*, siendo un importante nodo de visualizaciones la entrada en velocidad por la antigua carretera N-401 desde los vecinos Torrejón de Velasco y Torrejón de La Calzada, actual entrada Sur al núcleo de Parla.

Creemos que la unidad paisajística fundamental para analizarlo es la que se conforma desde las circulaciones de la N-401, y así, en este momento, configura un vacío deprimido de escasa incidencia visual y que extiende desde el punto de vista la iniciación visual de la silueta del casco en un importante eje óptico hacia el este del término; es decir, y dada la cota más baja que ha producido la antigua carretera N-401 sobre los terrenos partidos a uno y otro lado, reproduce unos desarrollos paisajísticos con impactos aminorados, por lo que en términos generales dicho límite, en su condición de elemento disgregador, impactante y, por otra parte, ya asumido en la dinámica urbana y visible del municipio, es, a la vez, parámetro generador de *intervisibilidad* y plataforma generadora de la actual legibilidad del municipio, siendo la calidad del paisaje media-alta, favorecida en sobremanera por la localización visual del fondo escénico derivado del proceso histórico de ocupación y usos del suelo en el que la paulatina racionalización de la ocupación a partir de los años 80 no ha producido fenómenos aislados y desligados de las distintas coronas edificatorias.

Por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 FIVE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

B) MEDIO URBANO**2.2.7. USOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES**

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

La presencia de arbolado es muy escasa, prácticamente inexistente.

No existe en el interior del ámbito ningún conjunto edificado.

La totalidad del área se encuentra sin urbanizar, si bien por su borde norte limita con el conjunto urbano.

Las infraestructuras básicas que surcan el territorio, que serán descritas con detalle en sus capítulos específicos, consisten en varias líneas eléctricas de media tensión, así como un colector que se sitúa en el borde sur del ámbito, de saneamiento mancomunado, titularidad municipal y/o del Canal de Isabel II.

Por lo tanto, en términos generales no existen USOS URBANOS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a

27 ENF 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

• MEDIO SOCIOECONOMICO DEL ENTORNO

En el reciente Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid - PRET- el municipio de Parla es considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado -UDE- y pertenece a la división territorial denominada Sureste, y dentro de esta, al Límite Sur.

Parla se sitúa casi en el extremo SO de la amplia zona denominado Sureste por el PRET, así, observando su realidad y contrastándola con la teórica Manzana Regional de la que sería centro, es fácil constatar la ausencia en Parla de muchas de las condiciones teóricas, por lo que algunas si están presentes y otras no.

Entre las presentes:

- Existencia de un núcleo histórico en posición central.
- Existencia de estación de cercanías en el centro del núcleo.
- Expansión residencial a partir del núcleo.
- Existencia de terreno para actividades productivas (polígonos industriales, centro comercial en posición sensiblemente parecida a la que propugnaría el modelo)

Entre las ausentes:

- No existe ninguna de las teóricas vías de borde.
- El eje ferroviario se detiene en Parla; no continua hasta Torrejón de la Calzada o Torrejón de Velasco como propugnaría el modelo, por lo que deja sin servicio la mitad sur del término.
- El viario secundario solo existe, y de forma limitada, en sentido longitudinal, limitado en la práctica a la variante (o circunvalación) de la Carretera N-401 y a su antiguo trazado por el eje del pueblo, extendido recientemente con el bulevar Sur. Del viario secundario transversal, solo se puede apreciar la conexión Parla-Pinto, el resto no existe como tal.

En la evolución de la población del municipio en los últimos 25 años se ha producido un incremento constante hasta el estancamiento poblacional producido a mediados de la década de los 90 por la carencia en tales fechas de suelo residencial calificado.

El presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2004**

Parla, a **27 ENE 2003**

 EL SECRETARIO GENERAL,

Periodos	Hab.Aprox.
PERIODO 1970 / 1975 de arraigo de los incrementos de los años 60 frente al tradicional núcleo rural.	30.750
PERIODO 1975 / 1986 del mayor aumento poblacional (+100%)	57.000
PERIODO 1986 / 1991 de crecimiento poblacional sostenido (+40%)	70.000
PERIODO 1996 / 1999 de estancamiento poblacional (+0%)	70.000

Si bien, cabe destacar que en el último lustro y, especialmente desde las aprobaciones de nuevos suelos mediante el PGOU aprobado definitivamente en 1997, se ha producido un claro repunte del alza demográfica, convirtiéndose en una de las escasas "bolsas demográficas" de la Comunidad de Madrid en fase de crecimiento si dejamos al margen las claras necesidades futuras que marcarán las inmigraciones extranacionales.

De la pirámide de población se deduce la existencia de una población donde la proporción de jóvenes es superior a la de mayores de 65 años y demográficamente con ciertos desequilibrios respecto del pico poblacional entre los 15 y 25 años.

Respecto del movimiento migratorio del municipio, de los 70.000 habitantes que tenía Parla en 1996 el 44% había nacido en la Comunidad de Madrid, el 47% eran de otras comunidades y el 8% extranjeros, siendo obvio que los "naturales" de Parla son una práctica excepción en un municipio que tuvo una abierta naturaleza rural hasta bien entrado el segundo tercio del siglo XX con una población en origen no superior a los 3.000 habitantes.

Las tasas de natalidad y de fecundidad son superiores a la media de Madrid, y, a su vez, superiores a las medias nacionales, si bien, la tasa de masculinidad es inferior a las dos generales.

El tamaño medio del hogar es idéntico al de la CAM, esto es, de 3,1 miembros, siendo la población más joven que la media regional con una gran incidencia de población infantil, representando los menores de 4 años el 18% del total poblacional.

DILIGENCIA: Para haber consistido el presente documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a 27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

MERCADO DE TRABAJO

Los datos estadísticos (1997) arrojan que el 40% de la población es activa con 20% de paro, existiendo sobre dicho porcentaje de 62% que ya habían trabajado y un 38% que busca su primer empleo.

Es preciso apuntar que tales tendencias han sido corregidas abiertamente en los últimos dos años.

Los ocupados se reparten porcentualmente por sectores de la siguiente manera:

AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCION	SERVICIOS	NO CONSTA
2,3%	38,3%	31,6%	22,3%	5,5%

Así, existe en el municipio un sector secundario importantísimo conformando un peso específico en entorno comarcal que necesita verse confirmado por actuaciones industriales y terciarias que compitan con la fuerza industrial generada por las riberas del Arroyo Culebro.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL.

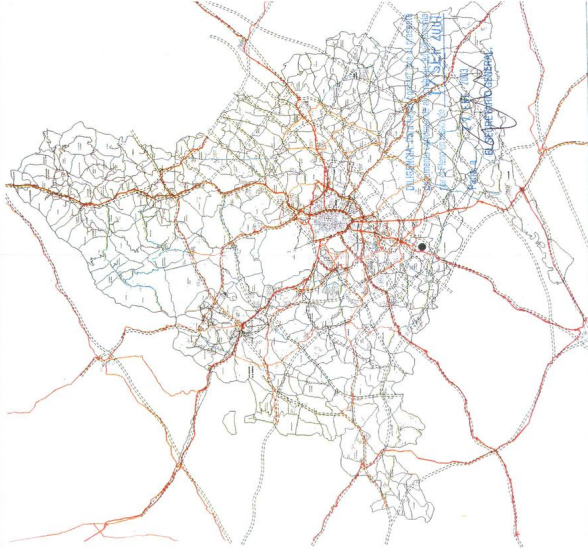


GRÁFICO 3. VECTORES Y LINEAS ARTICULADORAS DE LA REGIÓN



LINEAS DEL SISTEMA DE ORDENACIÓN ARTICULADA DEL TERRITORIO

Comunidad de
Madrid



Consejería de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes
Dirección General de Ordenación y Planificación Regional

2.2.8. EDIFICACIONES EXISTENTES

No existe edificación alguna sobre los terrenos, con la excepción de las consideraciones de borde en el límite norte (Urbanización Fuentebella) y las obras iniciadas del viario de Ronda tanto en el Sistema General exterior como en el del PAU4 limítrofe con el ámbito de estudio.

2.2.9. ESCENA URBANA

Como elementos singulares desde el punto de vista de la composición urbana, cabe resaltar únicamente el protagonismo y presencia del entorno que conforma el borde urbano actual del casco edificado, y por tanto, la significación en la legibilidad urbana la nueva actuación sobre la visibilidad del núcleo desde su llegada por la dirección desde el Sur del término.

2.2.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

• 2.2.10.1. RED VIARIA

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

La otra carretera principal que existe en Parla es la M-408, Parla-Pinto (desde la N-401 a la M-506)

Esta vía, de titularidad autonómica, consta de dos carriles por sentido en parte de su trazado, y de uno en la otra parte, no estando previsto en los planes de la Comunidad de Madrid su desdoblamiento a corto plazo. Los accesos a nuestro ámbito deberán ser realizados a través de la Avenida de América por la zona Este, de la Calle Real longitudinal desde el centro de la ciudad, y de la Nacional de Toledo por el Sur.

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

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

Parla, a

27 ENE 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original, se le da fe por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

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

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

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

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

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

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

SECCIONES DE VIARIO EXISTENTE

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

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

RESUMEN GENERAL VIAJES VEH/DIA

Origen	Destino	Automóvil	Autobús	Otros
Exterior	Parla	18.335	10.398	11.998
Parla	Exterior	17.900	10.501	13.877
Parla	Parla	10.786	2.643	92.714

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

• 2.2.10.2. RED ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

La futura red de agua que se establezca para el ámbito del PAU2 -Leguario Norte- deberá cerrar malla con las de su entorno, enlazando con la arteria de la Calle Real y con los desarrollos anteriormente comentados.

• 2.2.10.3. RED SANEAMIENTO

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

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

La red que se proyecta en el Sector 2 cumplimenta las directrices emanadas del recién aprobado Plan Director de Saneamiento de Parla.

INFORMACIÓN: Para saber constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanismo
 17 SEP 2001

• 2.2.10.4. RED ELECTRICA

Por el ámbito Leguario Norte discurren varias líneas eléctricas aéreas, casi todas ellas para alimentar a pozos y CT de pequeña incidencia, las líneas de Media y Alta Tensión afectan a la zona del Leguario Sur.

Parla, a 27 ENE 2001
 DIRECTOR GENERAL

Se han mantenido reuniones de coordinación con la compañía eléctrica titular del suministro a la zona (IBERDROLA, S.A.) para integrar en las infraestructuras del ámbito las líneas de media tensión que sean necesarias para el desarrollo del ámbito, **obteniendo conclusiones respecto a la solicitud de viabilidad positivas, estableciéndose criterios respecto a los entronques y suministros.**
(Ver Documento 6. Informes de las Compañías).

• 2.2.10.5. RED DE GAS

El entorno urbano de Parla cuenta con suministro de gas canalizado por Gas Natural, S.A.

Consultada esta compañía acerca de la viabilidad del suministro a la actuación, se ha confirmado la factibilidad del mismo partiendo de las conducciones principales que esta compañía posee, una existente que discurre por la Avda. de América y otra en realización hasta el sector industrial enclavado junto al borde Norte del ámbito, **vinculando dicho desarrollo a la presentación del Proyecto específico en el marco del futuro Proyecto de Urbanización.**

• 2.2.10.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

Al igual que en caso del gas, el entorno urbano circundante está dotado de red de canalizaciones telefónicas subterráneas explotadas por Telefónica, S.A.

El suministro telefónico está garantizado por la proximidad de la línea coaxial Parla-Pinto, que discurre junto a la M-408.

Se desarrollarán las oportunas conformidades técnicas optando por la Compañía que mejor optimice el futuro servicio en adaptación a las modernas demandas de tecnología digital, habida cuenta del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Madritel, S.A., **vinculando dicho desarrollo a la presentación del Proyecto específico en el marco del futuro Proyecto de Urbanización.**

• 2.2.10.7. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Los residuos sólidos urbanos de Parla se tratan en el vertedero de Valparaíso, ubicado en el término de Pinto, cuyas características se estiman adecuadas para el tratamiento/eliminación de los residuos sólidos urbanos que generaría la actuación. El Leguario Norte.

El presente documento corresponde al aprobado del Ayuntamiento por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

C) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**2.2.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La estructura de la propiedad está fragmentada en lotes de distintas características estando en clara vinculación con la naturaleza agraria original que, por otro lado, en nada ha de coincidir con la naturaleza de delimitación urbanística, y es por ello por lo que algunas de las propiedades inmersas en el sector S2 lo hacen de forma pasante con el sector S4 resultando de este modo segregaciones de las fincas originales, cuestión que será debidamente descrita en el Proyecto de Compensación.

La actuación de promoción previa sobre los terrenos ha derivado que PROMOCIONES LEGUARIO AGRUPACIÓN DE INTERES ECONOMICO haya adquirido la práctica mayoría (un 49,22%) de los terrenos insertos en la delimitación del sector S2 por desarrollo y delimitación definidos por el Programa de Actuación urbanística actualmente en curso de aprobación.

Así, la estructura de la propiedad tras las operaciones de agrupación instrumental de terrenos de los mismos propietarios queda loteada en 15 propiedades, más la propiedad de Bienes Demaniales correspondiente al Dominio Público del Ayuntamiento de Parla, de las 38 fincas de aportación básicas y originales, tal y como quedan plasmadas en los cuadros que se acompañan a continuación.

De la agrupación de propietarios observamos que la estructura de la propiedad agrupada genera un gran propietario que es AIE PROMOCIONES LEGUARIO con un 49,22%, incluyendo contrataciones de aportación y desarrollo de la gestión respecto de distintas propiedades, a lo que hay que sumar distintas incorporaciones a la denominada Comisión gestora, matriz protocolizada de la futura actuación de la Junta de Compensación del sector, entre ellos: Angeles Escolar, Manuel Franco, Obispado de Getafe y La Melgareja S.L., así como la incidencia patrimonial del Ayuntamiento de Parla, lo que arrojaría una voluntad de gestión inicial sobre la actuación compensatoria del 64,59%.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al original, firmado por el Pleno en sesión de 17 de Julio 2003

Parla, a

27 JUL 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD SECTOR 2 "LEGUARIO NORTE"

No.Fin	Pol.	Pa.	Prop.Nuevo	Sup.	Porcentaje	Obs.
1	18	3	AIE LEGUARIO NORTE	4,732	2,78	Sis.General
2	18	4	Olivares Parla SCL	6,821	4,01	Sis.General
3	18	5	Olivares Parla SCL(31,19%), AYTO. PARLA (68,81%)	5,306	3,12	Proindiviso/Sis. General
4	14	9	Olivares Parla SCL	5,354	3,15	Sis.General
5	14		AY.P. DEMANIALES	391	0,23	Camino
6	18		MIN. FOMENTO	3,018	1,78	
			TOTAL SG1	25.622	15,05	

7	11	149	Petra Bermejo G ^a Rivera	4,221	2,48	
8	11	23	Villa de Fuentesbrada S.A.	14,342	8,44	
9	11	34	Hdos. Manuel González	5,327	3,13	
10	9	70	Angeles Escolar Hernández	3,796	2,23	
11	9	185	Angeles Escolar Hernández	930	0,55	
12	9	74	AYTO. PARLA	1,707	1,00	Patrimonial
13	11	35	Josefa Fernández del Pozo	4,926	2,90	
14	11	22	Manuel Franco Teresa López	6,235	3,67	Proindiviso 50%
15	11	36+11	AIE LEGUARIO NORTE	8,643	5,09	Inc. Camino
16	9	69	AIE LEGUARIO NORTE	6,815	4,01	
17	9	185	AIE LEGUARIO NORTE	9,042	5,32	
18	9	183	AIE LEGUARIO NORTE	3,454	2,03	
19	9	66	EDISAN CONS., S.A.	1,422	0,84	
20	11	21	AIE LEGUARIO NORTE	5,397	3,18	
21	11	37	AIE LEGUARIO NORTE	5,832	3,43	
22	11	19	AIE LEGUARIO NORTE	5,381	3,17	
23	11	20	AIE LEGUARIO NORTE	8,683	5,11	
24	11	38	AIE LEGUARIO NORTE	10,025	5,90	
25	11	40	Obispado de Getafe	3,146	1,85	
26	11	41	AIE LEGUARIO NORTE	8,357	4,92	
27	9	68	AIE LEGUARIO NORTE	3,708	2,18	
28	9	164	AIE LEGUARIO NORTE	3,578	2,11	
29	11	17	EDISAN CONS., S.A.	1,022	0,60	
30	11	18	EDISAN CONS., S.A.	1,096	0,64	
31	11	39	La Meigreja, S.L.	2,988	1,76	
32	11	42	Pilar Artalejo Sacristán	4,087	2,40	
33	9	67	La Meigreja, S.L.	3,679	2,16	
34	11	43	EDISAN CONS., S.A.	3,233	1,90	
35	11	16	Garai, S.L.	1,090	0,64	
36	11		AY.P. DEMANIALES	469	0,28	C ^o Naberros
37	11		AY.P. DEMANIALES	1,022	0,61	C ^o T. Velasco
38	11		AY.P. DEMANIALES	675	0,40	C ^o J. Rodrigo
			TOTAL SLOCAL+SG2	144.338	84,92	

			TOTAL SECTOR	169.960	100,00	
--	--	--	---------------------	----------------	---------------	--

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.12. COMISION GESTORA

La situación mayoritaria descrita anteriormente ha quedado afianzada como más tarde se expone en el Anexo 3 a la Memoria - Escritura de Constitución de la Comisión Gestora - que con la adhesión a la misma de LA MELGAREJA DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES S.L. (Propiedad 9, con un 3,79%), de MANUEL FRANCO OSTOLAZA (Propiedad 5, con un 7,28%) y de M^a ANGELES ESCOLAR HERNÁNDEZ (Propiedad 13, con un 3,07%) más el Obispado de Getafe y la práctica incorporación del Ayuntamiento en su participación patrimonial, resulta un porcentaje de un 64,59% de formación reglamentario para la sistematización y desarrollo de la Compensación del Sector 2.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AGRUPADA

	Propietario	Sup. Agrupada	Porcentaje	Domicilio
1	AIE LEGUARIO NORTE	83.647	49,22%	C/Alonso XI, 4. Madrid
2	OLIVARES DE PARLA SCL	13.830	8,14%	C/Rio Ebro 4. Parla (M)
3	EDISAN CONSTRUCCIONES S.A.	6.773	3,99%	C/ Hospital 7. Pozuelo (M)
4	AYTO. DE PARLA	5.358	3,15%	Pza. Constitución 3. Parla (M)
5	PETRA BERMEJO G ^a RIVERA	4.221	2,48%	C/ Real 64. Parla (M)
6	VILLAS DE FUENLABRADA S.A.	14.342	8,44%	
7	HDS. MANUEL GONZALEZ	5.327	3,13%	Desconocido
8	ANGELES ESCOLAR HERNANDEZ	4.726	2,78%	C/ Soledad 9. Parla (M)
9	MANUEL FRANCO OSTOLAZA	6.235	3,67%	C/ Soledad 9. Parla (M)
10	OBISPADO DE GETAFE	3.146	1,85%	C/Almendro 4. Getafe (M)
11	LA MELGAREJA S.L.	6.667	3,92%	C/Is. Tomás de Aquino 10. Parla (M)
12	PILAR ARTALEJO SACRISTAN	4.087	2,40%	C/Quadrquivir 21b. Parla (M)
13	GARAL S.L.	1.090	0,64%	
14	JOSEFA FERNANDEZ DEL POZO	4.926	2,90%	C/Real 10. Parla (M)
	TOTAL PRIVADOS	164.375	96,71%	
15	DEMANIALES	2.567	1,51%	
16	MIN. FOMENTO	3.018	1,78%	
	TOTAL	169.960	100,00%	

Nota

El % de AIE LEGUARIO NORTE es resultado de la adición de sus terrenos en

propiedad
junto con las aportaciones de diversas
propiedades

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a

27 FEB 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

D) AFECCIONES**2.2.13. 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 PAU2 desarrollado al efecto de convertir el Sector 2 en una actuación programada y sistematizada.

2.2.14. 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 la N-401, así como las zonas limítrofes de las zonas verdes con el desarrollo de la antigua carretera en la salida sur de Parla.

(Ver Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y su inclusión en la Normativa del PAU2 respecto al desarrollo de los Sistemas Generales).

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**, sobre todo con relación al colector trazado sobre el viario de ronda circunscrito a la actuación del PAU4 "Leguario Sur".

(Se produce el cumplimiento de las directrices emanadas del Plan Director de Saneamiento aprobado por el Ayuntamiento de Parla en junio de 2001)

3. Cumplimiento de la **Norma Granada**, como método aprobado por el Consejo de Gobierno (Acuerdo 7/11/91) para la valoración del arbolado ornamental.

4. En el ámbito del sector S2 "Leguario Norte" no se producen afecciones por la incidencia de los Sistemas Generales 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-** (Ver situación de la Vía Pecuaria más próxima en plano en la página siguiente e informe de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid)

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 enterramiento de las líneas eléctricas existentes y las proyectadas.

6. Cumplimiento del **Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la Comunidad de Madrid**, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.

7. Desde el punto de vista del régimen de protección del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid sobre las **Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Término Municipal de Parla**, el sector S2 HA DESARROLLADO UNA INVESTIGACION informada favorablemente por la Comunidad de Madrid.



El Mapa Topográfico de la Comunidad de Madrid
 ha sido elaborado por el Instituto Geográfico Nacional
 a partir de los datos suministrados por el Ayuntamiento de Madrid.



Comunidad de Madrid
 Mapa Topográfico

Parla



Comunidad de Madrid
 Consejo de Administración

Mapa Topográfico

Escala: 1:50.000

Proyección: UTM

Datum: ETRS89

Altura del punto: 660 m

Fecha de edición: 1982

Autores: Instituto Geográfico Nacional

Revisión: 1982

Publicación: 1982

Distribución: Instituto Geográfico Nacional

Deposito legal: 1982

ISBN: 84-370-0000-0

Copyright: 1982

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Mapa Topográfico

1. Símbolos:

- 1. Línea de ferrocarril
- 2. Línea de carretera
- 3. Línea de camino
- 4. Línea de sendero
- 5. Línea de río
- 6. Línea de arroyo
- 7. Línea de canal
- 8. Línea de acequia
- 9. Línea de muro
- 10. Línea de cercado
- 11. Línea de vallado
- 12. Línea de alambrado
- 13. Línea de alambrado eléctrico
- 14. Línea de alambrado de hierro
- 15. Línea de alambrado de alambre
- 16. Línea de alambrado de alambre eléctrico
- 17. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable
- 18. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable eléctrico
- 19. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable eléctrico con cable
- 20. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable eléctrico con cable eléctrico

2. Símbolos:

- 1. Línea de ferrocarril
- 2. Línea de carretera
- 3. Línea de camino
- 4. Línea de sendero
- 5. Línea de río
- 6. Línea de arroyo
- 7. Línea de canal
- 8. Línea de acequia
- 9. Línea de muro
- 10. Línea de cercado
- 11. Línea de vallado
- 12. Línea de alambrado
- 13. Línea de alambrado eléctrico
- 14. Línea de alambrado de hierro
- 15. Línea de alambrado de alambre
- 16. Línea de alambrado de alambre eléctrico
- 17. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable
- 18. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable eléctrico
- 19. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable eléctrico con cable
- 20. Línea de alambrado de alambre eléctrico con cable eléctrico con cable eléctrico

3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

3.1. FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL PGOU DE PARLA SOBRE EL SECTOR 2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a 27 ENF 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

PAU-2. "EL LEGUARIO NORTE"

(condicionantes)

Aportación de suelo de SG contiguo a la carretera de Toledo.

1 - Situación. Se encuentra al Sur de Peña junto a la futura Ronda de la ciudad y es cruzado por el Camino de Torrejón de Velasco.

2 - Clase de suelo: Urbanizable No Programado.

3 - Ordenación

3.1 - A desarrollar mediante: Programa de Actuación Urbanística.

3.2 - Criterios y objetivos

Cierre sur de la ciudad completando una corona de crecimiento.

3.3 - Condicionantes

Completar la vía de ronda conectando los tramos al Este (PAU-B) y al Oeste (Ermita Industrial).

3.4 - Usos

Se permiten usos residenciales, terciarios y dotacionales.
Se prohíben usos industriales.

4 - Superficie:

Superficie total de actuación: 14,55 Ha

5 - Magnitudes de los usos, sobre la superficie edificable resultante:

- Residencial: 70%
- Terciario: 30%

6 - Aprovechamiento unitario:
0,450000 m²c/m² del uso característico, admitiéndose una variación de +/- 15%

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 JUN. 1997

Peña, a 30 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL



COLEGIO: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Peña, a

27 DE ABRIL DE 2001

EL SECRETARIO GENERAL

COMPROBACION
DEL N.º DE FOLIOS
DEL DOCUMENTO
NTES
DE FOLIOS

PAU - 2. "EL LEGUARIO"
Esquema de Ordenación

AGENCIA. Para hacer constar que el presente
documento certifica la aprobación definitiva del
el Plano en sesión n.º 3, el día 14 de Julio, 1937

3 0 JUL 1937

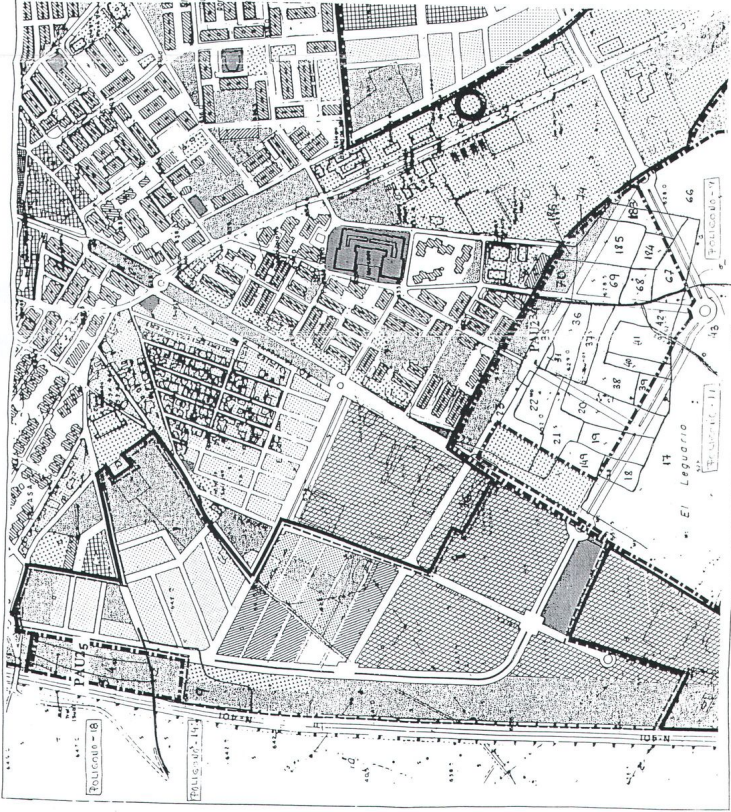
EL SECREARIO GENERAL

gaw

BUENOS AIRES, 17 SEP 1937

27 AVE 7083

EL SECREARIO GENERAL



3.2. PLANEAMIENTO GENERAL. CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERAL

El PGOU es escueto en lo que se refiere a la definición de objetivos concretos para el Área de Reparto o el ámbito del PAU: los vincula directamente con la necesidad y conveniencia de disponer de suelo residencial susceptible de acoger vivienda y terciario.

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

- Remate del suelo urbano tradicional vinculado al borde urbano de la carretera y al nuevo viario de Ronda a desarrollar por el Leguario Sur.
- Creación de dos grandes piezas complementarias una al Oeste, de gran extensión y orientada fundamental y casi exclusivamente a actividades terciarias / productivas capaces de albergar empleo. Otras al Sur y el Este, la correspondiente al ámbito del PAU, destinada exclusivamente al albergar nueva población residente.
- Atando y envolviendo el conjunto, un rectángulo, casi un cuadrado, vías de gran capacidad, y la penetración del ferrocarril hasta el centro del casco, con posible extensión hasta su extremo sur

El documento de modificación resultante de exposición pública del PGOU, aprobado en Agosto de 1997, en lo referido al "PAU-2 y Sistemas Generales Adscritos" incluye una ficha -Datos e Información Gráfica-, que se han adjuntado anteriormente y que, en síntesis contienen lo siguiente:

- Describe y/o define un Sistema General cuya superficie no la cifra. Asigna su carga de obtención y cesión a los "Programas de Actuación Urbanística".
- Describe un Ámbito de Suelo Urbanizable No Programado cuya superficie cifra en 145.500 m2 al que asigna un índice de aprovechamiento unitario, que asimila al APROVECHAMIENTO TIPO, según un uso característico Residencial de 0.45 m2/m2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

- Incluye todo lo anterior en una única Área de Reparto cuyas Condiciones de Usos se relacionan en un porcentaje entre el Residencial y el Terciario en proporción 70-30%.

Según la memoria y respecto de los contenidos urbanísticos:

- El Aprovechamiento Tipo total se obtendría multiplicando el índice 0,45 m²/m² (multiplicador) por los 145.500 m² de superficie del ámbito (multiplicando) teórica de la totalidad incluidos los sistemas generales.
- El 50% de la superficie de suelo residencial será destinada a algún régimen de protección.
- 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 la ficha normativa:

La ficha que plasma las determinaciones vinculantes presenta dos diferencias significativas respecto de la memoria:

- Dice expresamente que el índice Aprovechamiento Unitario respecto del Uso Característico -APROVECHAMIENTO TIPO- es de 0,45 m²/m² y se debe aplicar a toda el Área de Reparto -supuesta la totalidad del sector más sus SG-. En consecuencia cifra el Aprovechamiento Tipo en 64.475 m², pero con la admisión de una variación de $\pm 15\%$ -respecto del cómputo total de la superficie del PAU-.
- Dice expresamente el porcentaje de edificabilidad a destinar a Usos Residenciales -70%- y el de Terciario -30%-.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

Según mediciones:

Las mediciones utilizadas por el PGOU son a todas luces aproximadas y en todo caso resultado de medir sobre cartografía de baja escala relativa, y como hemos atestiguado anteriormente, producen un error de un +16,81%.

La superficie del Área de reparto, obtenida por mediciones sobre cartografía digitalizada, es mayor que la estimada en la Ficha, siendo de **169.960 m2**.

Dado que lo que tiene carácter de decisión normativa es el **Índice de Aprovechamiento Unitario referido al Uso Característico**, y la edificabilidad total es tanto solo un resultado sin valor normativo propio, **el APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL EN LA REFERENCIA DEL NUEVO TOTAL DELIMITADO es de 76.482 m2uc**
(169.960 * 0,45 m2/m2)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a

27 SET 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

3.2.1. DETERMINACIONES DEL PAU

El sector S2 es un sector que queda programado por el Programa de Actuación Urbanística PAU2 "Leguario Norte".

En el PAU2 se fijan las siguientes determinaciones cuantitativas:

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

A los efectos de cálculo de aprovechamientos se adopta como uso característico el de Vivienda Multifamiliar Libre -R21-, 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:

R11	Unifamiliar	Vivienda Libre	k11 = 1,00
R12	Unifamiliar	Vivienda Protegida	k12 = 0,95
R21	Multifamiliar	Vivienda Libre	k21 = 1,00
R22	Multifamiliar	Vivienda Protegida	K22= 0,90
TE	Terciario	Terciario en general	k3 = 1,10

• **Características Normativas**

Superficie de SG 1 Fuera de ámbito	25.622 m2
Superficie de SG 2 Reserva Ferroviaria	1.614 m2
<u>Superficie del ámbito Residencial/Terciario</u>	<u>142.724 m2</u>
Total ámbito PAU-2	169.960 m2

Aprovechamiento Unitario del PGOU en el PAU, de **0,45 m2uc/m2** respecto del uso característico con una variación de más o menos el 15% (sobre la superficie total)

Reparto de edificabilidades según usos: **70 % Residencial**
30 % Terciario

<u>Densidad Máxima Con SG</u>	169.960 m2	29,36 viv/Ha	499 viv máximo
<u>Sin SG</u>	142.724 m2	34,96 viv/Ha	499 viv máximo

Aprovechamiento Tipo Total 169.960 m2 x 0,45 = **76.482 m2uc/m2**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es un anexo al expediente de modificación del Plan Parcial de Ordenación de Parla en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL PAU:

Uso	Edificab.	Ap.Tipo	Uds.	Ratio
R11	9.300,00	9.300,00	60	155 m2/viv.
R12	7.200,00	6.840,00	60	120 m2/viv.
R21	15.756,90	15.756,90	150	105 m2/viv.
R22	24.045,00	21.640,50	229	105 m2/viv.
TE	20.858,73	22.944,60		

FICHA DE CARACTERISTICAS

Notación	Uso	Anexo RPU	Suelo	Edif.	C.Edif.	Uds	A.Carac.
R11	Unif. Libre		11.069	9.300	0,84	60	9.300
R12	Unif. VPP		11.067	7.200	0,65	60	6.840
R21	Multif. Libre		12.942	15.757	1,22	150	15.757
R22	Multif. VPP		12.941	24.045	1,86	229	21.641
TE	Terciario		16.907	20.859	1,23		22.945
Subtotal			64.926	77.161	1,19	499	76.482

CE1	Educativo	6.000	6.000	6.000			
CE21	Social/Iglesia	2.511	2.557	2.557			
CE22	Eq. Comercial	499	500	500			
CE3	Deportivo	2.994	2.997	899			
ZV	Zonas Verdes	14.659	32.079				
VI	Viario		33.665				
Subtotal		26.663	77.798	9.956			

TOTAL	SIS. INTERIORES		142.724	87.117		499	76.482
TOTAL	SIS. GENERALES		27.236				

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a **29** de **ENE** 2003
 EL SECRETARIO GENERAL.

3.3. DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Las reservas de suelo exigidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento -RPU-, por tratarse de una unidad urbana de tipo **BASICO** al establecerse entre las 250 y 500 viviendas, son las siguientes:

• **Determinaciones**

a) SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO, PARQUES, JARDINES PUBLICOS, ZONAS DEPORTIVAS PUBLICAS Y DE RECREO Y EXPANSION

10% mínimo de la superficie del sector.

b) CENTROS DOCENTES DE PREESCOLAR O EGB/ESO:

Artículo 9 del Anexo. Entorno de 250 a 500 viviendas: Unidad Básica

(Obligación de incluir unidades enteras)

Preescolar	2 m2/viv	2*499 = 998 m2	unidad entera	1.000 m2
EGB, ESO	10 m2/viv	10*499 = 4.990 m2	unidad entera	5.000 M2
Total				6.000 M2

c) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL -SIPS-

Parque Deportivo	6 m2/viv	=	6*499	=	2.994 m2
Equipa. Comercial	1 m2/viv	=	1*499	=	499 m2
Social Residencial	3 m2/viv	=	3*499	=	1.497 m2
Social Terciario	6% Sup.Terc.	=	6%*16.907	=	1.014 m2

Se asocian las dotaciones sociales en una sola, manteniendo la diferenciación de la cesión por equipamiento comercial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobación del urbanismo por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

d) PLAZAS DE APARCAMIENTO

1 por cada 100 m2 de construcción de los distintos usos o por cada vivienda.

EL SECRETARIO GENERAL,

El Plan Parcial propondrá los usos concretos para las reservas de centros docentes y servicios de interés público y social que no hayan sido preñadas por el PGOU o por el propio PAU.

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La ficha que el Plan establece para las Condiciones aplicables al PAU2 "Leguario Norte" no incluye, objetivos explícitos para su desarrollo.

Lo hace implícitamente:

- Desde el punto de vista sectorial, en la medida en que lo define como de uso residencial en cualquier fórmula y Terciario sin especificar.
- Desde el punto de vista de la ordenación, en la medida en que los describe como *"al Sur del municipio como continuación de los desarrollos residenciales actuales"*.
- La trayectoria de formación de la realidad urbana de Parla ha estado caracterizada por el aumento gradual de la escala de las actuaciones: muy modestas en sus comienzos, de varias manzanas posteriormente, a escala de fragmentos urbanos significativos más adelante, y con carácter de cuasi / ensanche con características de actuación integrada de media gran escala en la realizada en Ciudad de las Américas, así como en diversas unidades de ejecución.

En las previsiones para suelos urbanizables no programados, el PGOU asume y refuerza esa trayectoria al definir exclusivamente dos grandes ámbitos sectorialmente especializados, confiando a sus economías de escala y eficacia de gestión la obtención de importantes secciones de suelo de sistemas generales, tanto para equipamientos como para espacios libres.

En el sector S2 se propone un gradiente de zonas que procedan a establecer un paso gradualmente suave entre la ciudad de bloque cerrado y bloque abierto y relativamente informe, ya construida, y los distintos desarrollos de este PAU y los del PAU4 más al Sur, para lo cual, primeramente, entre la zona urbana y nuestro ámbito se interpone una gran barrera vegetal, a modo de ~~parque~~ barrera bioclimática y de recreo.

documento correspondiente al acuerdo de aprobación del
por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Después el desarrollo hacia el Sur integra unas manzanas en bloque, que se diseñan en el avance como posiciones de bloque abierto que se alternen con bloques en U, para retomar las zonas verdes comunes interiores privadas. De esta forma, se establece un diálogo entre una zona ya construida y consolidada con una por construir, de similares características pero con una idea de apertura de la manzana cerrada a la manzana abierta como segunda línea básica del gradiente proyectado.

En tercer lugar se suceden parcelas de vivienda unifamiliar que materializan el espacio restante hasta el bulevar de la zona Sur que divide los dos *Leguarios* y que, a su vez, se enfrentará con las viviendas unifamiliares del Leguario Sur, quedando completado el gradiente de alturas y densidades de forma que la percepción del PAU es siempre de transición hacia una zona de mayor concentración según se avanza hacia la ciudad, o de liberación de densidades y presión urbana según se adentra en el PAU.

Finalmente los equipamientos del uso Terciario se han ubicado en la zona de ronda donde la bisagra se hace patente, ideando un lugar de referencia obligada que resulta por su valor de esquina, esencial para el establecimiento de zonas comerciales, a la vez que se dota a estos usos de parcelas con geometrías triangulares e irregulares por la gran posibilidad que tienen de disponerse en geometrías más dispares y difíciles, quedando las parcelas rectangulares dimensionadas conforme a un aprovechamiento óptimo para los usos residenciales multifamiliares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanización por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



4.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACION

El sector S2 "Leguario Norte" toma forma de una manera casi totalmente sugerida por:

- las trazas de los viales que ya están ejecutados en la ciudad existente por extensión
- las que se prevén en la futura ejecución del Leguario Sur
- por los límites que nos imponen las zonas reservadas como espacios libres, zonas verdes, fronteras
- alineaciones de los servicios ubicados adyacentes a la calle Real.

El PAU surge por la misma lógica, que impone una subdivisión de tres macro-parcelas perfectamente alineadas en todos sus viales con los que vienen de la zona Norte, urbana consolidada, que terminan en el viario de ronda que divide, a su vez, los Leguario Norte y Sur.

Posteriormente estas tres grandes manzanas se subdividen en otras más pequeñas, intentando dar una escala más doméstica a cada uno de los conjuntos que se forman, generando un conjunto urbano muy tramado donde los servicios se integran plenamente en el desarrollo de las zonas residenciales.

El desarrollo refuerza mucho el efecto de parque, al diseñar una gran zona verde entre las viviendas de este sector y el borde del centro urbano ya consolidado, siendo el bulevar de ronda inferior el que vuelve a potenciar la noción de ciudad lineal, muy urbana, que se remata en sus límites longitudinales con igual trazado vegetal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanización por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 SEPT 2003
EL SECRETARIO GENERAL

La mecánica de diseño ha sido la siguiente en la formulación de la ordenación:

1. Establecer la aproximación del rendimiento para la parcelación unifamiliar como ordenación de criterios más rígidos conformándose entorno a la Ronda de contacto con el Leguario Sur, con la incorporación posible de un vial transversal (E-O) con características más peatonales o de coexistencia.

2. Recoger la parcelación Multifamiliar en las zonas de contacto con el borde norte y de mayor permeabilidad con la ciudad construida también en altura y apoyándose en el colchón que produce las grandes zonas verdes dotadas desde el PGOU para este PAU y volviendo con Multifamiliar Libre en la zona del contacto con el viario de ronda y las unifamiliares para así, también, recoger con una ubicación intensiva los emplazamientos terciarios entorno a la rotonda.

3. Loteo de las zonas de difícil morfología para lograr dos objetivos: por un lado encuadrar las parcelaciones anguladas con la edificación de cesión y futura singularidad proporcionando, a su vez, formas más amables para la clasificación terciaria, y por otro lado, conseguir una cierta idea de centralidad de servicios y dotaciones a la ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado judicializado por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

29.ENE.2003

EL SECRETARIO GENERAL,

- Propuesta de la Ordenación según el Programa de Actuación Urbanística

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

4.3 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

4.3.1. 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 con la siguiente aproximación a los usos, estructura urbana y zonificación.

• CLASES E INTENSIDADES DE USOS

Se producen varios usos relacionados a los usos característicos residenciales privados, produciéndose los siguientes:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	R11
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO	R12
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	R21
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDO	R22
- TERCIARIO	TE
- EQUIPAMIENTOS	CE
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZVEL
- RED VIARIA	VI

(Las necesidades de usos infraestructurales ligados a los usos residenciales y/o terciarios se extraerán de las zonificaciones residenciales y/o terciarias)

• ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana resulta fundamentalmente del sistema viario y de varios aspectos que se han establecido como condicionantes de la ordenación:

- Concentración del alto dimensionamiento de las Zonas Verdes, siendo casi el doble de la pauta por el Anexo del RPU, concentrándose en la zona más necesitada de aminoramiento del impacto -Borde cercano a las edificaciones construidas-.
- Borde urbano no construido de la antigua carretera y borde de contacto.
- Cosido con el futuro desarrollo del Sur y del Este del término con las ejecuciones del PAU4 y del Consorcio del Residencial Este.
- Variedad de usos y variabilidad de las densidades edificatorias.
- Conformación de un núcleo importante de servicios.

DILIGENCIA: Para la constatar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL

• ZONIFICACION

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

A pesar del carácter no vinculante de la parcelación -Plano 3.2- respecto de la documentación del Plan Parcial, tal descripción se ha incorporado, detallándose la edificabilidad asignada a cada lote parcelario para verificar su contraste con los parámetros que originan las ordenanzas reguladoras.

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

Den	Sistema / Uso	Superficie
R11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	11.069 m2
R12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO	11.067 m2
R21	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	12.942 m2
R22	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA	12.941 m2
TE	TERCIARIO	16.907 m2
CE1	CESIONES RPU. CENTROS DOCENTES	6.000 m2
CE21	CESIONES RPU. EQ. SOCIAL (Iglesia)	2.557 m2
CE22	CESIONES RPU. EQ. COMERCIAL	500 m2
CE3	CESIONES RPU. PARQUE DEPORTIVO	2.997 m2
ZV	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	32.079 m2
VI	RED VIARIA	33.665 m2
	Total	142.724 m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEPT 2001

Parla, a

27 FNE 2003

EL SECRETARIO GENERAL

4.3.2. CONCEPTO ESPACIAL DE LA ORDENACION

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

- En función de la topografía del terreno, habiéndose procurado la máxima adaptación del conjunto urbano a la misma.
- 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 a resultar frente a espacios libres públicos y privados, para que con tal homogeneidad se pueda conseguir una escena urbana de aceptable valor urbanístico.
- En función de la estructura viaria que se ha procurado definir respetando los condicionantes de partida - ligar una estructura viaria balbuzeante - y la necesidad de lograr una mayor visualización de los panoramas existentes en el entorno inmediato en función de los itinerarios.

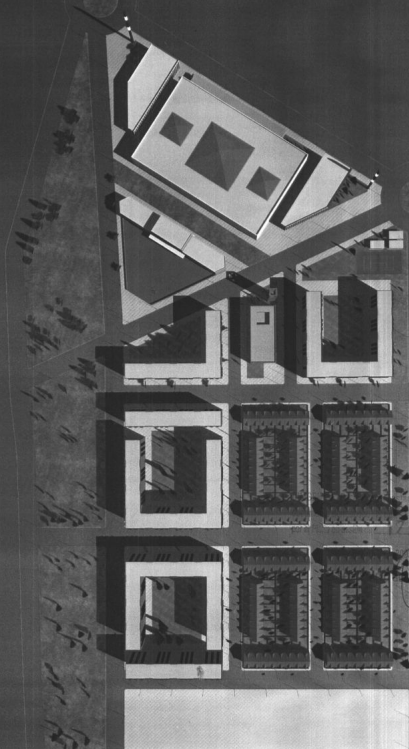
(Se presentan a continuación distintas propuestas de la formación tridimensional de la propuesta de desarrollo del planeamiento)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a

27 EN E 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



progetto
architettura
7 SEP 2001

RAI

4.3.3. CUMPLIMENTACION DE LAS DETERMINACIONES DEL ANEXO DEL RPU

Determinación	Pauta	Anexo RPU	PPO	E (m2/m2)
ESPACIOS LIBRES	10% Superficie Sector	14.272	32.079	
C. DOCENTES				
Preescolar	2 m2/viv.	1.000	1.000	1.000
EGB/ESO	10 m2/viv.	5.000	5.000	5.000
SIPS				
Parque Deportivo	6 m2/viv.	2.994	2.997	1.498
Equip. Comercial	1 m2/viv.	499	500	500
Social Res.(Iglesia)	3 m2/viv.	1.497	2.557	3.068
Social Ter.	6% Superficie Terciario	1.014 (1)		
APARCAMIENTO				
	1/100 m2 o viv.	707	963 (2)	
En Superficie			256	
Parcelas Res.			499	
Parcelas Ter.			208	
Nº VIVIENDAS			499	56.302
SUP. TERCARIO			16.907	20.859
SUP. SECTOR			142.724	
SUP. SS.GG.			27.236	

- (1) Queda absorbido en la cesión social residencial
 (2) En el total se reduce un 10% la cantidad derivada de aparcamientos en superficie por los futuros ajustes en el Proyecto de Urbanización destinados a espacios urbanos varios y a la ubicación de contenedores de recogida de basuras.

La cuantificación de las plazas según el Anexo RPU se deriva del número de viviendas más una plaza por cada 100 m2c de terciario.

Las plazas de aparcamiento en superficie cumplimentará la dotación mínima de un 2% destinadas a vehículos de minusválidos.

En total 19 plazas

En la memoria, para poder constar que el presente

documento es una copia auténtica del original, definitivamente

por el Plano en fecha de 17 SEP 2001

PORMENORIZACION ZONAS VERDES	
(Mínimos a establecer por PPO dentro de las Zonas Verdes)	
ZONAS VERDES TOTALES PPO	32.079

USOS	JARDINES	JUEGOS	PEATONALES
Uso Residencial	7485	1497	
Uso Terciario	(NO PORMENORIZA ZONAS ESTANDO INTEGRADAS EN EL 10% TOTAL)		

Asignación PPO	10.000	5.000	1.567
----------------	--------	-------	-------

Dicha pormenorización se presenta acotada y ubicada en el PPO en el Plano de Proyecto número P17 "Jardinería y Mobiliario Urbano"

4.3.4. ELEMENTOS ESTRUCTURALES E INFRAESTRUCTURALES DE LA ORDENACION

• 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 sureste 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 4.3.3 de esta Memoria, Cumplimentación de las Determinaciones del Reglamento de Planeamiento)

Por otro lado, en el presente sector nos encontramos dos adaptaciones importantes con la estructura viaria, por un lado **existente**, y por otra, **de contacto con la proyectada por el PAU4**.

Así, se produce una clara vocación de continuidad con la trama proveniente del norte del municipio y un encastre con el viario de ronda -Sistema General del PAU4-, vía fundamental de la futura circulación del Sur de Parla dispuesta a modo de bulevar con un ancho de 24 m, permitiendo unos flujos directos con las entradas y salidas de la ciudad del propio Sector que nos ocupa, así como del sector que soporta dicha carga de urbanización -PAU4-.

La **red viaria interior** se proyecta según la preeminencia del borde norte y futuro contacto con el Equipamiento sanitario, y con la importancia de las prolongaciones transversales de la continuidad norte de la ciudad, por lo que en dichas localizaciones se proyectan viales de 15 m de ancho que permitan doble circulación; por el contrario las situaciones longitudinales, más secundarias y ligadas al reparto de los tejidos residenciales unifamiliares se proyectan con un ancho suficiente de 10 m con destino a circulaciones únicas, si bien, basándose en un todo mallado con la totalidad de la estructura viaria resultante.

DILIGENCIA: Para tener constancia que el presente documento corresponde al contenido del expediente de modificación de planes de ordenación urbanística en el sector de Parla, a

Parla, a

27 DE ABRIL DE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Clasificación Vialia

• Viales de 15m

Viales	B, 1, Pablo Casals y Pablo Solozábal
Aceras	3 m
Banda Aparcamiento	2,50 m
Calzada	6,50 m (Doble circulación)

• Viales de 10m

Viales	A, 2, 3, 4, 5 y C/ Joaquín Rodrigo variable
Aceras	1,50 m
Banda Aparcamiento	Insertada en calzada
Calzada	Formación de calle de coexistencia en los casos unifamiliares 7,00 m (Única circulación con banda de aparcamiento incluida y zonas de descarga de relación a la vivienda unifamiliar)

• Viales de 7m

Viales	6
Aceras	1,50 m
Banda Aparcamiento	2,50 m para espera y carga-descarga unifamiliar
Calzada	Formación de calle de coexistencia de carácter privado 3,00 m (Única circulación con banda de aparcamiento incluida y zonas de descarga de relación a la vivienda unifamiliar y zonas verdes privadas de uso público)

La red viaria se documenta replanteada con indicación de las secciones transversales correspondientes en el plano P5, así como las rasantes con saneamiento incorporado en los planos P6 a P10.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

17 ENO 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua procede de la tubería de $\varnothing 300$ mm procedente del centro del casco de Parla por la continuidad de la Calle Real.

Todos los datos de dotaciones y dimensionamientos atendiendo a los criterios correspondientes se sintetizan de la siguiente manera:

Para el cálculo de la red se considerará el conjunto del Sector S2.

Se prevé la existencia de 499 viviendas en el ámbito considerado.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

CAUDAL PUNTA POR VIVIENDA	2,00 m ³ /viv./día
CAUDAL PUNTA TOTAL	$2,00 * 120 * 2,5 = 600$ m ³ /día = 6,94 l/seg

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES

CAUDAL PUNTA POR VIVIENDA	350 l/hab./día
Viviendas (379) Habitantes/Viv (5)	
CAUDAL PUNTA TOTAL	$350 * 5 * 379 * 2,5 = 19,19$ l/seg

TERCIARIO

CAUDAL PUNTA POR VIVIENDA	0,0001 l/seg * m ² c
Edificabilidad terciaria (20.859 m ² c)	
CAUDAL PUNTA TOTAL	$0,0001 * 20859 * 3 = 6,26$ l/seg

Como caudal de incendios se adopta 1000 l/minuto según dos hidrantes actuando y en un tiempo de dos horas, por tanto:

$$\text{INCENDIOS } 1 \text{ m}^3 * 120 \text{ minutos} = 120 \text{ m}^3 = 16,66 \text{ l/seg}$$

Como caudal de riego establecemos el volumen máximo anual permitido para la zona de riego, que como hemos calculado anteriormente deriva en un consumo diario de:

$$\text{RIEGO } 0,70 \text{ l/seg} * 3,21 \text{ ha} = 2,25 \text{ l/seg}$$

Por tanto, obtenemos:

$$\text{CAUDAL PUNTA TOTAL} = 6,94 + 19,19 + 6,26 + 16,66 + 2,25 = 51,30 \text{ l/seg}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y sancionado por el Pleno en sesión de ~~17~~ **17** SEP 2001

Parla, a

27 DE ABRIL 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

El suministro de este caudal se realizará desde la red general del Canal de Isabel II que con tubería de $\varnothing 300$ mm discurre por la continuidad de la Calle Real.

De acuerdo con el Art. 53 RPU se prevé la colocación de bocas de riego en número suficiente, que se definirán en detalle en el proyecto de Urbanización, así como los hidrantes precisos.

Para todo ello se deberá cumplimentar la Normativa del CYII para obtener la conformidad técnica del departamento de Redes de dicho organismo para las obras que se proyecten en el proyecto de urbanización.

• RED DE SANEAMIENTO

La Red de Saneamiento se conectará al colector en ejecutado a lo largo de la Vía de Ronda del PAU4, que se sitúa en el límite Sur del sector.

La Red de Saneamiento será de tipo separativo, esto es, recogerá de forma independiente las aguas residuales domésticas y las pluviales, discurrendo por redes propias en cumplimiento de las directrices marcadas por el Plan Director de Saneamiento.

Para el cálculo de velocidades, pendientes y secciones se utilizará la fórmula de Prandtl.

AGUAS NEGRAS

Se estima un caudal por vivienda similar al establecido para abastecimiento, que es de 0,035 litros / segundo / vivienda.

AGUAS PLUVIALES

El caudal que corresponde a un aguacero con tiempo de aguacero 16 minutos y P: 5 años es de 120 / litros / segundo / ha.

Para las distintas zonas, los coeficientes de escorrentía son:

-Viales.....	0,85
-Verdes.....	0,20
-Edificable (ocupación 55%)	0,62
-Edificable (libre 45%)	0,40

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente de urbanización por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 SET 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

Este caudal se supone uniformemente repartido a lo largo de la red, con lo que un número de viviendas dado -499 viviendas- y el terciario se canalizará con pendiente no mayor a un 6 por mil con un $\varnothing 500$ mm.

• RED ELECTRICA

El suministro de energía eléctrica al sector se realizará desde los enterramientos realizados en el contacto con la zona sur -PAU4- y de la zona norte en contacto con la ciudad existente

La capacidad de los centros de transformación será la que fije IBERDROLA, S.A. y la que se señale en el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta los coeficientes de potencia y simultaneidad debidos, así como el grado de electrificación establecido en el REBT.

La ubicación de los centros de transformación está prevista para que las caídas de tensión producidas por la longitud de los conductores sean mínimas, situándolo en el centro aproximado de la urbanización en terrenos de titularidad privada, para su cesión posterior a la compañía suministradora.

Los cálculos de demanda se basan en los siguientes extremos:

VIVIENDAS	5 kw/viv	5*499 =	2.495 kw
TERCIARIO	0,1 kw/m2c	0,1*20859 =	2.085,90 kw
EDUCACIONAL	0,3 kw/plaza		30 kw
DEPORTIVO			25 kw
VIALES	1,5 w/m2	0,0015*33665=	50,50 kw
ZONAS VERDES	0,5 w/m2	0,0005*32079=	16,04 kw
Total			4.703 kw

Así la potencia en Kva = (Potencia Total/Cos ϕ)*Coef.Sim

Adoptamos como Cos ϕ 0,90 y como coeficiente de simultaneidad 0,40, obteniendo:

$$(4.703/0,90)*0,40 = 2.090 \text{ kva}$$

Que repartida entre 4 ubicaciones obtenemos 522 kva, esto es 4 Centros de Transformación de 2 x 360 kva.

La Red de Baja Tensión deberá dimensionarse teniendo en cuenta que la máxima caída de tensión no debe sobrepasar el 5% de tensión nominal.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento corresponde al contenido del informe emitido por el Plano en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

• 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 TELEFONIA

Se prevé que en el Proyecto de Urbanización se defina la ejecución de la red de Telefonía de acuerdo con las Normas de Telefónica, S.A. o de la Empresa adjudicataria de la Red de Telecomunicación -Madritel, S.A.-, habiéndose recogido la misma mediante esquema.

• RED DE GAS NATURAL

Se prevé que en el Proyecto de Urbanización se defina la ejecución de la red de Telefonía de acuerdo con las Normas de Gas Natural SDG, habiéndose recogido la misma mediante esquema.

• OTROS

La Jardinería, Señalización y Mobiliario urbano del sector quedarán definidos en el Proyecto de Urbanización, previéndose la pormenorización de las zonas de jardines, juegos y áreas peatonales, teniendo en cuenta criterios tanto estanciales como de paseo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Plano en sesión de 1 / SEP 2001

Parla, a

27 DE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

4.4 CONCEPTOS DE LA EJECUCION

4.4.1. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación pre fijado 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 de la COMPENSACION.

4.4.2. GESTION DEL PLAN

Al tratarse varios propietarios se iniciarán los trámites pertinentes para la constitución de la Junta de Compensación - Art. 173 RGU -, quedando patente en el presente Plan Parcial el origen administrativo de tal pauta mediante la protocolización de la Comisión Gestora.

• JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La justificación de la determinación del Aprovechamiento Medio es preciso llevarla a cabo mediante justificación específica, dado que no queda plasmado en la ficha de gestión del PGOU del PAU2.

Tales determinaciones han quedado ligeramente corregidas por el leve ajuste de la delimitación y a favor de las superficies públicas de cesión.

Así y en cumplimiento del Art.8 de la Ley 20/1997 de la CM, el aprovechamiento totalmente urbanizado a favor del Ayuntamiento de PARLA no será inferior a al 10% de las unidades de aprovechamiento referidas al aprovechamiento tipo definido en el PAU, es decir, a 7.648 uas, extremo que será debidamente definido en concordancia con los intereses municipales en el Proyecto de Compensación a redactar.

Tales consideraciones quedan reflejadas en el Plano P4, en el cuadro de características y en el cuadro de intensidades de la parcelación resultante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

21 SEPT 2001
EL SECRETARIO GENERAL.

4.4.3. FASES DE EJECUCION

Las etapas de ejecución del Plan se describen en el *Documento 4. Plan de Etapas* y se prevé una única etapa para su ejecución en el plazo máximo de dos años desde la Aprobación Definitiva del PPO y, en cualquier caso, dentro del Primer Cuatrienio de las actuaciones planificadas por el PGOU.

Por tratarse de una única etapa de desarrollo no se acompaña específicamente un Plano de Etapas.

El Proyecto de Urbanización se redactará completo e incluirá todas las conexiones de infraestructuras necesarias, incluso las exteriores al Sector.

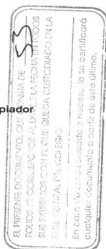
La estimación económica de la ejecución de las fases se realizará en el *Documento 5. Estudio Económico Financiero*.

En Madrid, Julio de 2001

EL PROMOTOR
Agrupación de Interés Económico
Promociones Leguario



Reinaldo Benito Ruiz-Tapiador



LOS ARQUITECTOS



Ramón Navarro Conde



Ángel Gutiérrez Díaz



Florencio Gimeno García

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

Parla, a _____ de _____ de 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

