

TITULO 1. CONDICIONES GENERALES	66
Artículo 1. Objeto y ámbito territorial	66
Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad	66
Artículo 3. Iniciativa del planeamiento	67
Artículo 4. Determinaciones	67
Artículo 5. Contenido documental	67
Artículo 6. Interpretación de los documentos	68
Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo	69
Artículo 8. Condiciones sectoriales	69
Artículo 9. Condiciones de procedimiento	69
Artículo 10. Condiciones de uso	69
Artículo 11. Condiciones generales de edificabilidad y de edificación	70
TITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR 4-BIS	72
Artículo 12. Condiciones de desarrollo y ejecución	72
Artículo 13. Usos globales y pormenorizados	72
Artículo 14. Elementos de trazado y zonificación	73
Artículo 15. Otros criterios de ordenación	74
Artículo 16. Condiciones a establecer por el Plan Parcial para el proyecto de urbanización ...	75
Artículo 17. Traslado de líneas de transporte eléctrico en alta tensión	77
Artículo 18. Edificabilidad y número de viviendas	77
Artículo 19. Obligaciones de señalamiento y cesión de espacios libres	78
Artículo 20. Areas de sensibilidad acústica	78
Artículo 21. Desarrollo del Programa de Actuación Urbanística en el ámbito 4-bis.	78
TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS GENERALES	79
Artículo 22. Condiciones de desarrollo, ejecución y gestión de los Sistemas Generales	79
FICHA DE CARACTERISTICAS	82

COMUNIDAD DE MADRID
 GOBIERNO DE MADRID
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PARTICIPACIÓN

20 DIC. 2000

SECRETARÍA DE URBANISMO

EL SECRETARIO
 1970-1971-1972



APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA

21-12-00

Madrid, 22-01-01

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

(P.D. Resolución 16/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)



CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE"

COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

AYUNTAMIENTO DE PARLA

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL AMBITO "RESIDENCIAL"
TERMINO MUNICIPAL DE PARLA**

PROYECTO PARA APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA

NORMATIVA

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA
21-12-00
Madrid, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 13/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS,
INDUSTRIA Y TURISMO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
MEDIO AMBIENTE

28 DIC. 2000

DOCUMENTO FIRMADO

EL TITULO
Nº 000000000

IDEAS URBANAS S.A., CONSULPAL S.L.: UNION TEMPORAL DE EMPRESAS

DICIEMBRE 2000

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR 4-BIS; "RESIDENCIAL-ESTE"; PARLA; MADRID

TITULO 1. CONDICIONES GENERALES	66
Artículo 1. Objeto y ámbito territorial	66
Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad	66
Artículo 3. Iniciativa del planeamiento	67
Artículo 4. Determinaciones	67
Artículo 5. Contenido documental	67
Artículo 6. Interpretación de los documentos	68
Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo	69
Artículo 8. Condiciones sectoriales	69
Artículo 9. Condiciones de procedimiento	69
Artículo 10. Condiciones de uso	69
Artículo 11. Condiciones generales de edificabilidad y de edificación	70
TITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR 4-BIS	72
Artículo 12. Condiciones de desarrollo y ejecución	72
Artículo 13. Usos globales y pormenorizados	72
Artículo 14. Elementos de trazado y zonificación	73
Artículo 15. Otros criterios de ordenación	74
Artículo 16. Condiciones a establecer por el Plan Parcial para el proyecto de urbanización ...	75
Artículo 17. Traslado de líneas de transporte eléctrico en alta tensión	77
Artículo 18. Edificabilidad y número de viviendas	77
Artículo 19. Obligaciones de señalamiento y cesión de espacios libres	78
Artículo 20. Areas de sensibilidad acústica	78
Artículo 21. Desarrollo del Programa de Actuación Urbanística en el ámbito 4-bis.	78
TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS GENERALES	79
Artículo 22. Condiciones de desarrollo, ejecución y gestión de los Sistemas Generales	79
FICHA DE CARACTERISTICAS	82

COMUNIDAD DE MADRID
 GOBIERNO DE MADRID
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PARTICIPACIÓN

20 DIC. 2000

SECRETARÍA DE URBANISMO

EL SECRETARIO
 1970-1971-1972



APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 21-12-00
 Madrid, 22-01-01
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 16/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)



TITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del presente Programa de Actuación Urbanística (PAU) es el desarrollo de las determinaciones de planeamiento en los terrenos incluidos en la definida como Area de Reparto Residencial por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Parla, diferenciándolo según la naturaleza de las distintas porciones de suelo que componen el Area de Reparto:

2. Completar la ordenación general y fijar la programación como sector del ámbito 4-bis "Residencial", clasificado como suelo urbanizable no programado.

a) Fijar los instrumentos de planeamiento o desarrollo a utilizar en los terrenos correspondientes a los sistemas generales cuya gestión está adscrita al ámbito 4-bis:

- SG 2, Madrigueras; Espacios Libres
- SG 10, Arroyo de Humanejos; Espacios Libres
- SG 11, Conejeras; Equipamiento
- SG 12: Camino de Pinto; Equipamiento
- SG 13: Ampliación Humanejos 1; Espacios Libres
- SG 14: Ampliación Humanejos 2; Espacios Libres
- SG 15: Laminación; Equipamiento

3. Es también objeto del presente PAU:

- a) Determinar las obras de infraestructura viaria y/o infraestructuras básicas que, siendo resultado de las demandas propias de la población y actividades que se ubicarán en el sector, habrán de ejecutarse con cargo al su desarrollo para su inserción en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
- b) Establecer criterios o condiciones para su ejecución
- c) Fijar condicionantes para el posterior desarrollo de los sistemas generales adscritos.

4. Adicionalmente, de conformidad con lo establecido por Decreto 78/1999, de 27 Mayo, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid (BOCM 134 de 18 Junio, 1999), el presente PAU incorpora los contenidos por él requeridos a los Planes Generales de Ordenación.

Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad

1. El presente Programa de Actuación Urbanística entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

2. Las determinaciones de este Programa de Actuación Urbanística obligan por igual a la Administración y a los particulares.

3. La entrada en vigor del Programa de Actuación Urbanística le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 21-12-00
Madrid, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 13/4/99 B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CORPORACION PUBLICA
URBANISMO Y TRANSPORTES
PLANIFICACION URBANISTICA Y PLANIFICACION TERRITORIAL
20 DIC. 2000
DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TECNICO INFORMATIVO

Artículo 3. Iniciativa del planeamiento

1. A los efectos previstos en la legislación urbanística el presente Programa de Actuación Urbanística es de iniciativa pública.

Artículo 4. Determinaciones

1. Para el Sector 4-bis, el presente Programa de Actuación Urbanística contiene las siguientes determinaciones:

- a) Concreta su delimitación y superficie.
- b) Desarrolla los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio comprendidos en su ámbito, contemplando sus conexiones con los sistemas existentes o previstos en el resto del suelo.
- c) Señala los usos del suelo y sus niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento del ámbito.
- d) Traza las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, gas y riego, contemplando sus conexiones con las redes existentes y previstas.
- e) Divide el ámbito 4-bis en un único sector para su desarrollo.
- f) Establece condiciones generales para el correspondiente Planeamiento Parcial.
- g) Establece condiciones que el Plan Parcial deberá requerir al proyecto de urbanización.
- h) Propone, en función del mencionado Decreto 78/1999 de la CM, la delimitación de Areas de Sensibilidad Acústica, las medidas correctoras y demás condiciones afines a ser respetadas por el posterior planeamiento parcial.

2. Para los Sistemas Generales:

- a) Concreta su delimitación y superficie.
- b) Fija el marco y programa para la redacción de los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, proyectos; así como las condiciones particulares que en cada caso procede.
- c) Establece condiciones particulares para su desarrollo.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA

31-12-00

Madrid, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
NORMATIVO

COMISION DE URBANISMO DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
ACTUACION URBANISTICA

20 DIC. 2000

SECRETARIO GENERAL TECNICO

Artículo 5. Contenido documental

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

- a) Memoria Justificativa, que expresa las razones de conveniencia y oportunidad que presiden la redacción del PAU.
- b) Memoria Informativa, que refleja la delimitación precisa del ámbito, la diversa información urbanística utilizada y las condicionantes derivadas del planeamiento de rango superior.
- c) Memoria Descriptiva, que enumera los criterios y objetivos del PAU, describe y justifica sus determinaciones e incluye lo expresado en los dos siguientes epígrafes.
- d) Plan de Etapas para la ejecución del planeamiento, con determinación del sistema de actuación.
- e) Estudio Económico / Financiero, que justifica la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del órgano urbanístico actuante.
- f) Normas Urbanísticas que regulan el régimen general de cada uno de los distintos usos globales del suelo, establecen las características de los sistemas generales del área de reparto cuando no están definidas en el Plan General, y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructura y servicios, a que ha de ajustarse el Plan Parcial.

- g) Planos de Información Urbanística, reflejando lo expresado en b) en lo que procede.
- h) Planos de Ordenación, con los contenidos y escalas indicados en el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento.
- i) Plano de Areas de Sensibilidad Acústica para al ámbito 4-bis, de conformidad con lo expresado por el artículo 27 del mencionado Decreto 78/1999 de la CM; y señalamiento del tipo de medidas correctoras a adoptar, en su caso.
- j) Ficha de Hoja Informativa para Intervenciones Arqueológicas, estableciendo el tipo de trabajos que el Plan Parcial deberá imponer como condición previa a la ejecución de las obras de urbanización

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

Artículo 6. Interpretación de los documentos

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

2. La interpretación del PAU se hará con arreglo a los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

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

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

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

5. El lo referido a superficies del ámbito y/o de los sistemas generales adscritos, será de plena aplicación lo expresado por la normativa del Plan General (artículo 4 de la normativa de la modificación, conforme se reproduce a continuación):¹

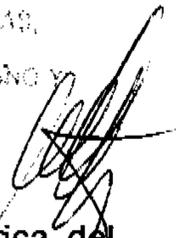
1. Las delimitaciones y superficies expresadas en esta normativa podrán ser reajustadas en las sucesivas etapas de desarrollo del planeamiento siempre que se cumplan todos los siguientes

criterios:

- a) Utilizar cartografía más detallada (de mayor escala) que la utilizada por la modificación
- b) Mantener los mismos criterios de delimitación y/o trazado justificados técnicamente
- c) No suponer merma de más del 5% en las superficies de Sistemas Generales adscritos o variación en más o en menos del 5% en los demás suelos

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 21-12-00
 MEMORIA 12-01-CA
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO
 (P.D. Resolución 13/4/29 B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
 DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y SERVICIOS
 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
 20 DIC. 2000
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÍTULO DE INFORMANTE



¹ Cualquier discrepancia o error de transcripción que pudiera darse entre los textos aquí reproducidos y los que figuren en la Normativa de la Modificación de Plan General, que se dice reproducir, será resuelta a favor de y

6. Las diferencias de superficie, a más o a menos, que pudieran producirse como resultado de lo dicho en el punto anterior, no supondrán variación alguna en los números máximos de edificabilidad y/o viviendas autorizados en el presente PAU ni supondrán variación alguna en las condiciones establecidas para la edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección.

Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo

1. Aprobado definitivamente el presente Programa de Actuación Urbanística, el régimen del suelo será:
 - a) En el Sector 4-bis: urbanizable programado, con el régimen y las características que la legislación urbanística asigna a esta clase de suelo.
 - b) En los Sistemas Generales exteriores al ámbito: Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable programado.
2. Hasta que se apruebe el PAU, el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación es el establecido en el Capítulo 4 del Título 1 y el artículo 130 del Capítulo 1 del Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

Artículo 8. Condiciones sectoriales

3. En el Planeamiento Parcial del sector 4 bis, serán de obligado cumplimiento:
 - a) La legislación urbanística estatal y autonómica y la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Parla en todo cuanto sean de aplicación.
 - b) El decreto 78/1999 de la Comunidad Autónoma de Madrid (BOCM de 8 de Junio de 1999), incluyendo los estudios necesarios para justificar la viabilidad acústica de la ordenación, garantizando que no se superan los niveles establecidos como límite y especificando las medidas correctoras previstas para su cumplimiento en las distintas etapas de ejecución.
 - c) Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, el lo que fuere de aplicación.
 - d) Cuanta otra normativa estatal o autonómica o local, de índole general o sectorial, le sea de aplicación
 - e) Las determinaciones contenidas en este PAU., incluidos lo relativo a condicionantes acústicos, aguas residuales y vertidos de pluviales

Artículo 9. Condiciones de procedimiento

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

Artículo 10. Condiciones de uso

1. Serán de aplicación las Normas Generadas de Uso recogidas en el Título V del Libro Primero de la Normativa del Plan General así como las del Libro Tercero de la misma Normativa en lo que sean de aplicación, con las mayores precisiones que pudiesen hacerse en esta Normativa.
2. El Plan Parcial podrá ampliar las definiciones de usos generales o pormenorizados contenidas en el Plan General sin contravenirlo.

en base a lo dicho en la Modificación.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 4-BIS; "RESIDENCIAL-ESTE"; PARLA; MADRID

3. El Decreto 78/1999 de la CM será de obligatorio cumplimiento para la implantación de actividades, y para su posterior vigilancia. Las actividades y usos que se implanten en el ámbito del Plan Parcial, cumplirán los valores límite fijados por sus artículos 12 (emisión de ruidos al ambiente exterior) y 15 (emisión de vibraciones al ambiente exterior); así como lo derivado de la NBE-CA- 8 (Norma Básica de Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios) y las mayores exigencias que, en su caso se deriven del artículo 27 del mencionado Decreto 78/1999 de la CM.

Artículo 11. Condiciones generales de edificabilidad y de edificación

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

- a) Orden de 17 de Junio de 1998 (BOCM de número 160 de 8 de Julio de 1998) sobre Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial
- b) Ley 2/1000 Calidad de la Edificación, de 17 de Marzo (BOCM número 74 de 29 de Marzo de 1999)
- c) NBE-CA- 8 (Norma Básica de Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios) y a las mayores exigencias que, en su caso se deriven del artículo 27 del Decreto 78/1999 de la CM.

2. Para el cómputo de superficie edificada y su comparación con la superficie edificable máxima autorizada no computarán las superficies construidas expresadas en el Artículo 20, del, Libro Cuarto de la Normativa del PGOU, conforme se reproducen a continuación: ²

- a) *La de las plantas bajo rasante (o parte de las mismas) ni su acceso, si la cara inferior de un forjado de techo no sobrepasa en ningún punto un metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto del edificio.*
- b) *Los sopórtales y plantas bajas de uso público.*
- c) *Los pasajes de acceso a espacios libres.*
- d) *Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.*
- e) *Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 1,60 metros.*
- f) *Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.*
- g) *La superficie bajo cubierta ni su acceso, si carece de posibilidades de uso o esta destinada a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio.*
- h) *Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, ni su acceso, excepto torreones, áticos y sobre-áticos.*
- i) *La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.*
- j) *La superficie en planta baja de viviendas unifamiliares destinada a aparcamientos, siempre que la superficie útil no exceda de veinte (20) m2.*
- k) *Los huecos de aparatos elevadores.*
- l) *Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas*

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA
21-12-00
MAYORIA 12-01-0A
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFERA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INICIATIVO
(P.D. Resolución 18/489 B.O.C.M. 5/5/89)

DOCUMENTO RESUMIDO DE
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION REGIONAL
20 DIC. 2000
DOCUMENTO INFORMADO
SE FIRMÓ
EN MADRID

² Cualquier discrepancia o error de transcripción que pudiera darse entre los textos aquí reproducidos y los que figuren en la Normativa de la Modificación de Plan General, que se dice reproducir, será resuelta a favor de y

particulares computarán al 50% las superficies de porches, marquesinas, pérgolas y cualquier otro elemento similar que resulte ser una caja semi-cerrada (tres lados, incluido techo y pisos).

3. Adicionalmente, dadas las características de los usos globales que se definen para el ámbito del PAU, en el sector 4-bis no computarán como edificadas las siguientes superficies construidas.

- a) En edificios multifamiliares, tipología de vivienda colectiva: las superficies porticadas en planta baja que no estén cerradas y sean, a la vez, de libre acceso a todos y cualquier residente del edificio
- b) En edificios de viviendas unifamiliares: hasta 35 m² de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1.50 m. En estos casos, si computarán: la escalera de acceso al espacio bajo cubierta; y, cuanta superficie bajo cubierta excediese de los mencionados 35 m², y tuviese una altura libre igual o superior a 1,50 m.
- c) En edificios de vivienda multifamiliar, y/o de uso exclusivo no residencial: la que corresponde a cuartos de caldera, cuartos de maquinaria, cuartos de basura, cuartos de contadores y otras instalaciones mecánicas propias del edificio; y, la de trasteros bajo cubierta hasta una superficie máxima de 6 m² por trastero y una cuantía máxima de un trastero por vivienda.

4. A efectos del cómputo de viviendas:

- a) Se contabilizará como vivienda cada unidad residencial independiente encuadrada en los usos que el artículo 85 del Libro Primero de la Normativa del Plan General denomina: Vivienda Unifamiliar y Vivienda Multifamiliar.
- b) La superficie construida computable que se destine a lo que el mismo artículo 85 de la Normativa del Plan General denomina Vivienda Colectiva, no consumirá edificabilidad residencial correspondiente a viviendas, sea ésta u otra la denominación que al mismo efecto utilice el Plan Parcial, pero sí edificabilidad de otros usos. Sus contenidos no contabilizarás en el cómputo de número de viviendas.

c) Los Apartamentos a que se refiere el artículo 5.2 del Libro Tercero de la Normativa del Plan General, que no estén agrupados en una instalación hotelera, contabilizarán a efectos de número de viviendas, por lo que su desarrollo consumirá edificabilidad residencial correspondiente a viviendas, sea ésta u otra la denominación que al mismo efecto utilice el Plan Parcial.

5. La longitud máxima de la edificación será la señalada en la Normativa del Plan General salvo en aquellos casos en que el Plan Parcial expresamente señale mayores huellas de edificación, entendiéndose por tales la proyección máxima en planta baja de edificios para los que pudiese solicitarse licencia directa.

6. La separación mínima entre fachadas enfrentadas de distintos edificios dentro de la misma parcela, será la señalada en el artículo 11 del Libro 4 de la Normativa del Plan General, con las siguientes matizaciones:

- a) En el caso de edificios situados en distintas parcelas colindantes, la que resulte de la

en base a lo dicho en la Modificación.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 4-BIS; "RESIDENCIAL-ESTE"; PARLA; MADRID

observancia de las condiciones de retranqueo, o en su caso de área de movimiento, establecidas en las correspondientes ordenanzas de zona aplicables.

b) En el caso de edificios situados en la misma parcela:

- La semi-suma de las alturas de comisa de las fachadas enfrentadas; o,
- Quince metros (15 m.) si esto fuese mayor que la semi-suma de alturas; o,
- Veinticinco metros (25 m.) si esto fuese menor que la mencionada semi-suma.

7. En planta baja el régimen de alturas mínimas y máximas será:

a) En edificios de vivienda unifamiliar:

- Altura mínima de piso terminado respecto de la rasante de acera a que diese frente: 15 cms.
- Altura mínima entre niveles superpuestos de pisos terminados de plantas baja y primera: 3 m.

b) En edificios de uso exclusivo residencial que no tuvieran conferida ninguna edificabilidad no residencial:

- Altura mínima entre niveles superpuestos de pisos terminados de plantas baja y primera: tres metros (3.0 m).

c) En locales comerciales de edificios, de uso exclusivo o no, que tuvieran conferida edificabilidad no residencial:

- Altura mínima de piso terminado respecto de la rasante de acera a que diese frente: 15 cms.
- Altura mínima entre niveles superpuestos de pisos terminados de plantas baja y primera: tres metros y medio (3.5 m).

8. Por encima de los planos de cubierta podrán admitirse los siguientes elementos construidos

a) Los expresados en el artículo 29 del Libro 4 de la Normativa del Plan General más los siguientes:

- Cuando las cubiertas tuviesen una pendiente igual o inferior a diez grados exagésimales (10°): cajas de escaleras y cuartos de maquinaria de ascensores.

9. Los caminos, pasos o espacios libres interiores entre o alrededor de edificios, para acceso de vehículos de emergencia, mantendrán el mismo carácter público o privado que corresponda a la parcela en que se den.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE LAS CORTES PUBLICAS,
SECRETARÍA DE URBANISMO Y
RECONSTRUCCIÓN
20 DIC. 2000
DOCUMENTO INFORMADO

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA

TITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR 4-BIS

Artículo 12. Condiciones de desarrollo y ejecución

1. El ámbito del Sector 4-bis:

a) Se desarrollará en el primer cuatrienio, con un único Plan Parcial, en las condiciones de desarrollo descritas en los artículos 26 a 30 del Título II del Libro Primero de la Normativa del Plan General.

b) El sistema de actuación será el de expropiación.

Artículo 13. Usos globales y pormenorizados

1. El Pau establece, y señala ubicación preferente para, los siguientes usos globales:

a) RU: Residencial Unifamiliar: destinado a la implantación de vivienda unifamiliar sobre parcelas independientes.

- b) RM: Residencial Medio, destinado a la implantación de usos residenciales en edificación de menor altura, con tipologías mixtas que pueden permitir respuestas proyectuales variadas formalizando conjuntos en los que la libertad, disciplinada por la ordenanza, pueda jugar un papel destacado, con posibilidad de algún establecimiento comercial y/ o terciario en bajos o en edificio exento.
- c) RA: Residencial en Edificación Abierta, en tipologías exentas de bloques de mayor longitud y menor crujía, y/o de mayor altura susceptibles de ser formalizados desde el planeamiento para configurar con claridad la imagen urbana
- d) UM: Usos mixtos con posibilidad de asentamiento residencial y/o de actividades comerciales y terciarias compatibles con el uso de vivienda en el mismo edificio.
- e) CT: Usos terciarios y/o de comercio-almacén compatibles con la proximidad a usos residenciales

2. La conversión de estos usos globales en usos pormenorizados será plena competencia del Plan Parcial, que procurará relacionarlos con los ya definidos en el Libro primero de la Normativa del Plan General.

3. Adicionalmente, el PAU hace referencia a usos de Espacios Libres (EL) y a Equipamientos y Dotaciones (EQ) cuyo sentido y significado es el que les corresponde, en cada caso, conforme al Reglamento de Planeamiento.

4. Los usos pormenorizados de espacios libres, equipamientos y dotaciones podrán ubicarse en las áreas señaladas por el Plano de Ordenación para cualquiera de los usos globales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

20 DIC. 2000

Artículo 14. Elementos de trazado y zonificación

1. El Plano de ordenación establece directrices vinculantes e indicativas para el trazado el Plan Parcial, con el siguiente alcance:

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
RESPONSABLE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 21-12-00
MADRID, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/09 B.O.M. 10/01/09)

- a) Vinculantes: elementos que deberán necesariamente verse reflejados en el trazado ordenado y/o en la zonificación u ordenación de usos del Plan Parcial, si bien podrán ajustarse en su geometría específica
- b) Indicativos, elementos a considerar el estudio de alternativas del Plan Parcial, que tendrá la libertad de alterarlos siempre que exponga razón suficiente que lo justifique,

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

3. El modelo adoptado por el Plan Parcial deberá tener expresamente en cuenta las existencia junto a él de terrenos implícitamente clasificados como urbanizables por el Plan General, en tanto que no se trata de terrenos urbanos o no urbanizables sujetos a algún régimen de protección. Para ello:

- a) Mantendrá libre de todo impedimento físico construido la posibilidad de prolongación de todos o, al menos, sus principales viarios
- b) Tendrá en cuenta la posibilidad de que algunos de sus equipamientos o dotaciones se puedan ver complementados con otros de igual naturaleza ubicados en terrenos colindantes

de hasta 500 años debiéndose a tal fin aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo estudio hidrológico, cálculos hidráulicos y planos de delimitación a escala adecuada.

4. La Normativa del PAU y/o de los Planes Especiales de sistema General (o proyectos en su caso) incluirán la definición del tipo de intervenciones arqueológicas que será necesario realizar con carácter previo a la obra de urbanización, todo ello de conformidad con lo que al respecto especifique la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la Consejería de Educación de la CM. Los costes necesarios para realizar estos trabajos se considerarán como carga propia del desarrollo del Sector o, en su caso, el correspondiente Sistema General, o porción de sistema general.

Artículo 16. Condiciones a establecer por el Plan Parcial para el proyecto de urbanización

1. Adicionalmente a los requisitos obligatorios que hubiesen de atender en función de la Normativa del Plan General y de las disposiciones de mayor rango, de carácter general o sectorial, que le fuesen aplicables, deberá atender a las siguientes obligaciones adicionales:

2. Respecto del viario y los espacios libres:

- a) Justificar las características técnicas de los firmes del viario teniendo en cuenta no sólo sus condiciones finales de uso sino, también, las que se darán durante la ejecución de las obras.
- b) Esquemas e instrucciones para compatibilizar las distintas conducciones bajo las aceras.
- c) Previsión de al menos un 3% de plazas de aparcamientos para minusválidos en vía pública.
- d) Selección del arbolado en aceras entre las especies recomendadas al efecto en el estudio complementario de medio ambiente incorporado como tal al presente Plan Parcial.
- e) Selección de especies vegetales para el tratamiento de espacios libres públicos que tenga en cuenta y aplique en la mayor medida posible las recomendaciones del mencionado estudio medioambiental.
- f) Garantizar el cumplimiento de condiciones acústicas de conformidad con lo establecido por el Decreto 78/199, de 27 de Mayo, de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid y lo dicho al respecto por este Plan Parcial por el PAU que lo regula.
- g) Incluir la sustitución del vallado de los terrenos de dominio publico **ferroviario para evitar posibles intrusiones de personas o animales.**
- h) Adicionalmente podrá establecer condiciones específicas de diseño **para elementos comunes en contacto directo con viario público o espacios libres públicos tales como:**
 - Señalización horizontal y/o vertical.
 - Mobiliario urbano.
 - Cerramientos exteriores de parcelas en alguna o todas de las unidades de zona, pese a ser de construcción privada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE LAS CANTONALES PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO URBANO

20 de Julio 2000
D. DUELLER URBANISMO

S. SECRETARIO
URBANISMO

3. Respecto del saneamiento

- a) Las aguas residuales provenientes del ámbito procederán de los siguientes usos:
 - Residencial
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Deportivo
 - Viario

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA
21-12-00
Madrid, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

- Otros usos

- b) Los caudales máximos de aguas residuales a conectar serán 133,2 l/seg. Esa cifra resulta de los siguientes estándares y cálculos: emisión de aguas residuales: 250 l/personas/día a razón de 3,5 personas/vivienda en áreas residenciales; más el 80% del caudal de abastecimiento en otros usos.

Aplicado a los parámetros del sector, da como resultado:

- Residencial: $11.200 \times 3,5 \times 250 \dots = 113,4$ l/seg.
- Otros usos: 19,8 l/seg.
- Total 133,2 l/seg.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID EN SESION CELEBRADA EL DIA

Medio: 21-12-00

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

URBANO

(P.D. Resolución 184/89 S.O.C.M. 5/5/89)

- c) Durante la elaboración del proyecto de urbanización de éste ámbito deberá solicitarse autorización de conexión de estos caudales, según lo dispuesto en el artº 8 del Decreto 179/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructura de saneamiento de aguas residuales en la Comunidad de Madrid

- d) Dicho proyecto no podrá ser aprobado si no se dispone de la autorización de conexión mencionada, que definirá el, o los, puntos de conexión al sistema de colectores y emisarios de la Comunidad de Madrid

4. Respecto de las aguas pluviales:

- a) Los colectores y emisarios del sistema integral de saneamiento no admitirán, en este caso caudales procedentes de pluviales.

- b) Para garantizar lo anterior deberán establecerse las medidas oportunas, tanto en proyecto de urbanización como en su desarrollo posterior, para evitar que se conecten pluviales en las redes de saneamiento y viceversa.

- c) Deberá solicitarse autorización del vertido de aguas pluviales al arroyo de Humanejos ante la Confederación Hidrográfica del Tajo teniendo en cuenta los condicionantes establecidos por dicho organismo, en el informe emitido en el periodo de información pública y audiencia, y en particular los siguientes:

- *"La necesidad de delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como el análisis de la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se pueden producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en ese Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.*

- *Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, en particular el laminador de avenidas previsto en el sistema general 15, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado".*

- d) Las redes de colectores y los aliviaderos, en particular el previsto sobre el sistema general 15, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptando las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de

avenidas en todo el tramo afectado. En todo caso deberán respetarse la servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el Artículo 6 de la Ley de Aguas y el 7 de su Reglamento. Los vertidos de aguas deberán contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces. La reutilización de aguas para riego de parques y jardines deberá disponer de la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento corresponde a la precitada Confederación Hidrográfica del Tajo.

5. Según lo dispuesto en la Ley 1/1987, de ordenación de los transportes terrestres, y su Reglamento, Real decreto 1211/1000, se deberán solicitar las oportunas autorizaciones para obras de urbanización en las zonas de servidumbre ferroviaria, y para las de edificación en la zona de afección,

6. El proyecto de urbanización incluirá la sustitución del actual vallado de los terrenos de ferrocarril de alta velocidad, por otro de tipo urbano más eficaz en el aspecto de seguridad para evitar posibles intromisiones de personas o animales.

7. La realización de los trabajos de intervenciones arqueológicas, a que hace referencia la hoja informativa reproducida en la Memoria, así como su remisión a, y estudio por, el Área de Arqueología de la Consejería de Educación y Cultura de la CM., deberá ser previa a la ejecución de cualquier obra de urbanización. Si el estudio o informe requiriese mayores trabajos arqueológicos, deberán acometerse como mayor carga específica del Sector. Si de todo ello se derivase la necesidad de introducir modificaciones en el Plan Parcial o en el Proyecto de Urbanización, estas deberán tramitarse y aprobarse con carácter previo a la ejecución de cuantos elementos de las obras de urbanización se viesen afectados por esas modificaciones.

Artículo 17. Traslado de líneas de transporte eléctrico en alta tensión

1. De conformidad con lo establecido por el Plan General, previamente al traslado de las líneas de transporte eléctrico en alta tensión, se deberá redactar Plan Especial de Infraestructuras que defina las características técnicas de las obras a realizar y complete el trazado del corredor por el que habrán de transcurrir.

2. La aprobación definitiva de ese Plan Especial, y por tanto del Estudio de Impacto Medioambiental que por Ley conlleva, es condición previa necesaria para iniciar y llevar a cabo las obras de traslado de las líneas eléctricas de alta tensión que actualmente transcurren por el Ambito 4-bis, Residencial.

3. Los costes de redacción del Plan Especial y del Estudio de Impacto Medioambiental serán considerados cargas del Ambito e incluidos como tales en los estudios económico-financieros de los correspondientes Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

4. La inciativa de redacción de ambos corresponderá al Consorcio Urbanístico Parla Este, o al órgano actuante que, en su caso, le sustituyese. El Plan Especial deberá contar, preceptivamente, con la conformidad de la Compañía suministradora titular de las líneas. Corresponderán al Consorcio Urbanístico, o quien le sustituya, todas las cargas de urbanización u otras referidas a tendidos eléctricos en alta tensión que sean imputables al desarrollo del Ambito 4-bis.

Artículo 18. Edificabilidad y número de viviendas

1. La edificabilidad total, excluida la correspondiente a usos dotacionales públicos sobre suelos de

2000

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

21-12-00
Madrid, 12-01-01

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN

URBANÍSTICA Y PLAN PARCIAL

REGISTRO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 4-BIS; "RESIDENCIAL-ESTE DE PARLA, MADRID" (15/89)

cesión libre y gratuita, no excederá 1.330.000 m2e.

2. El número total de viviendas no será superior a 11.200 viv.
3. La superficie edificable por vivienda que asigne el Plan Parcial deberá hacer posible que el 100% de las viviendas sean susceptibles de algún régimen de protección.
4. Al menos el 65% de la edificabilidad residencial estará obligatoriamente destinada a viviendas en algún régimen de protección.
5. Al menos el 60% de la edificabilidad total a que hace referencia el punto 1 estará obligatoriamente destinada a viviendas en algún régimen de protección.
6. El suelo correspondiente a este tipo de viviendas en algún régimen de protección cumplirá lo establecido en el Artículo 110 de la Ley 9/1995 de la CAM, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. 3.
7. La edificabilidad máxima y las condiciones arriba señaladas:
 - a) Incluyen los usos lucrativos y la superficie destinada a uso comercial, independientemente de su cómputo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos el reglamento de Planeamiento.
 - b) No incluyen la edificabilidad correspondiente a usos dotacionales públicos sobre suelos de cesión libre y gratuita, cuya superficie construible quedará regulada directamente por las ordenanzas de Plan Parcial o, indirectamente, por remisión a la Normativa del Plan General aplicable en cada caso.

Artículo 19. Obligaciones de señalamiento y cesión de espacios libres

1. El Plan Parcial señalará cuantas reservas de espacios libres y equipamientos le correspondan en aplicación del Anexo del reglamento de Planeamiento.
2. Adicionalmente,
 - a) Deberá señalar y destinar una cantidad adicional de espacios libres de al menos: 9.165 m2 con carácter de sistema general; y 1.100 m2 con carácter de sistema local.
 - b) Deberá señalar y destinar a espacio libre local en colindancia con la zona central del Plan Parcial Rubal, una superficie de al menos 2.514 m2 de suelo.

Artículo 20. Areas de sensibilidad acústica

1. El Plan Parcial podrá precisar más las áreas de sensibilidad acústica incluidas en los planos de ordenación del PAU, asegurando en todo caso el cumplimiento de las condiciones pertinentes de conformidad con lo establecido por el Decreto 78/1999 de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
2. A efectos de lo anterior, se entenderá que el período diurno se extiende de 07 a 22 horas, correspondiendo el resto del horario al período nocturno.

Artículo 21. Desarrollo del Programa de Actuación Urbanística en el ámbito 4-bis.

1. En el ámbito del Sector 4-bis, el presente Programa de Actuación Urbanística se desarrollará mediante un único Plan Parcial que abarcará la totalidad del ámbito.
2. La ficha anexa a esta Normativa, junto con los contenidos de la Normativa, la Memoria y los Planos, completan el conjunto de condicionantes específicas aplicables al Planeamiento Parcial del Sector.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
UNIVERSIDAD DE TRANSPORTE
RECORD SECTRAL DE URBANISMO Y
PL. DE ORDENACION REGIONAL

20 DIC. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 22. Condiciones de desarrollo, ejecución y gestión de los Sistemas Generales

1. Para los sistemas generales adscritos, se mantendrá el régimen general de usos señalado por el Plan General (puntos 2 y 3 artículo 8 de la normativa de la modificación, conforme se reproducen a continuación):³

1. Régimen general de usos de los Sistemas Generales adscritos denominados de equipamiento: 2.1 = 12 = 00
Medio, 12 = 01 = 01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 15/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)
- a) **Característico:** equipamientos públicos en cualquiera de sus categorías o grados
- b) **Compatibles:**
- Espacios libres públicos en cualquiera de sus categorías
 - Los compatibles conforme a la normativa del Plan General con los usos de equipamientos o espacios libres públicos
 - Vialidad pública interior y/o instalaciones de infraestructuras, cuando sean al servicio del Sistema General o justificadamente sirvan para asegurar accesibilidad y/o servicio a sus contenidos.
 - Ampliación y mejora de vialidad pública existente colindante siempre que no suponga una ocupación de suelo superior al 15% de la superficie total del Sistema General. En los Sistemas Generales 11 y 12, se podrá superar este porcentaje siempre que dicho aumento estuviese justificado por mejora o vías de servicio de la Autovía Madrid Toledo (SG 11) o por el desdoblamiento de la carretera CAM-M-408 (SG 12).
- c) **Incompatibles:** todos los demás.

2. Régimen general de usos de los Sistemas Generales adscritos denominados de espacios libres:
- a) **Característico:** espacios libres públicos en cualquiera de sus categorías
- b) **Compatibles:**
- Equipamientos públicos en cualquiera de sus categorías o grados siempre que el suelo a ellos adscrito no consuma más del 10% de la superficie total del Sistema General
 - Los compatibles conforme a la normativa del Plan General con los usos de equipamientos o espacios libres públicos
 - Vialidad pública interior y/o instalaciones de infraestructuras, cuando sean al servicio del Sistema General o justificadamente sirvan para asegurar accesibilidad y/o servicio a sus contenidos.
 - Ampliación y mejora de vialidad pública existente colindante siempre que no suponga una ocupación de suelo superior al 15% de la superficie total del Sistema General
3. **Incompatibles:** todos los demás.

2. Para los sistemas generales adscritos al área de reparto regirán las condiciones de ordenación señaladas por el Plan General (artículo 11 de la normativa de la modificación, conforme se reproduce a continuación):

1. El desarrollo de los Sistemas Generales se hará, en todos los casos y con las salvedades que a continuación se expresan, mediante plan especial que abarcará la totalidad del correspondiente sistema general. Se exceptúan de esta regla:
- a) Las porciones de los sistemas generales 11 y 12, de equipamientos, que fuesen imprescindibles para la ejecución,

³ Cualquier discrepancia o error de transcripción que pudiera darse entre los textos aquí reproducidos y los que figuren en la Normativa de la Modificación de Plan General, que se dice reproducir, será resuelta a favor de y

mejora y/o desdoblamiento de vías nacionales o autonómicas, o para sus correspondientes vías de servicio

b) El sistema general 15 de equipamientos en todo cuanto fuese preciso para la instalación de infraestructuras básicas.

2. Las porciones de suelo a que hacen referencia las excepciones a y b del epígrafe precedente se desarrollarán mediante proyecto unitario que abarque todos los suelos afectados.

3. Los especiales que desarrollen los sistemas generales 10 y 13, de espacios libres, tendrán en cuenta y respetarán cuantas servidumbres que se derivan de la condición del cauce del Arroyo Humanejos, con el que lindan.

4. El plan especial que desarrolle el Sistema General de equipamientos 11 atenderá a cuantas necesidades de suelo puedan derivarse de la eventual mejora de la Autovía con la que linda, incluyendo, nudos, cruces, enlaces y vía de servicio, en su caso.

5. El plan especial que desarrolle el Sistema General de equipamientos 12 atenderá a las condiciones que se puedan derivar de las mejoras de sección, trazado o funcionalidad de su vía de borde y las servidumbres de banda de transporte eléctrico, en lo que pudiera afectarle. Deberá asimismo cumplir el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica de la CM, adecuando los niveles acústicos al tipo de equipamiento cuya localización se autorice.

6. El plan especial que desarrolle el Sistema General 14 de espacios libres asegurará condiciones de continuidad con las previsiones del proyecto de urbanización con que se ejecute el Plan Parcial del Ambito 4-bis en lo relativo a rasantes y/o demás elementos relevantes; y viceversa.

7. En el sistema general de equipamientos 15, se autoriza expresamente la implantación de instalaciones vinculadas al funcionamiento de infraestructuras básicas siempre que cumplan con las condiciones medio ambientales y sectoriales que les sean de aplicación en función de su naturaleza.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL
20 DIC. 2000

APROBADO

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO Y ADMINISTRATIVO

3. Los terrenos correspondientes a sistemas generales exteriores:

a) Se desarrollarán mediante:

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

- Alternativamente, los establecidos como Sistema General de Espacios Libres se podrán desarrollar directamente mediante proyecto de urbanización unitario para la totalidad del ámbito.

b) Se gestionarán mediante sistema de expropiación en el primer cuatrienio; su cesión será libre y gratuita con cargo al Sector 4-bis.

4. Los Planes Especiales, o los proyectos unitarios deberán incluir entre sus determinaciones las previsiones necesarias para integrar sus contenidos en el conjunto urbano de Parla, a cuyos efectos podrán destinar partes de sus suelos a elementos de sistema viario que aseguren accesibilidad, conectividad y/o condiciones de uso y mantenimiento interior, sin menoscabo de la naturaleza global del uso de espacio libre o equipamiento que corresponda.

5. Los Planes especiales y Proyectos de los sistemas generales 10, 13 y 15 respetarán el criterio general de mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y

en base a lo dicho en la Modificación.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 4-BIS; "RESIDENCIAL-ESTE"

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 21-12-00

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO Y ADMINISTRATIVO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR 4-BIS; "RESIDENCIAL-ESTE"

ADMINISTRATIVO

(P.O. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 6/5/89)

evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir en río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias. En ningún caso autorizarán dentro del dominio público hidráulico, instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo dicho en el Artículo 77 de Real Decreto 849/1986, Reglamento del Dominio Público hidráulico. Toda actuación que se realice en el dominio público hidráulico así como en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, previa presentación del correspondiente proyecto.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA
21-12-00
12-01-01
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

20 DIC. 2000

SECRETARIO GENERAL

SECRETARIO

SECTOR 4-bis : RESIDENCIAL ESTE

FICHA DE CARACTERISTICAS

1. DELIMITACION Y SUPERFICIE

Situado en terrenos al Este y Sudeste de término municipal de Parla, comprendidos entre Ciudad de Las Américas y el trazado del tren de alta velocidad, su delimitación será la señalada en el Plano de Delimitación del presente PAU. Su superficie total interior se estima en 2.237.670 m2.

2. PLANEAMIENTO Y GESTION

Plan Parcial de iniciativa pública a ejecutar por el sistema de expropiación en el primer cuatrienio.

3. CONTENIDO

El desarrollo del Plan Parcial cumplirá las siguientes condicionantes de contenido:

- Número máximo de viviendas:11.200 viv.
- Edificabilidad total :1.330.000 m2
- Porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas en algún régimen de protección:
 - no inferior al 65 % del total de la edificabilidad lucrativa destinada a uso residencial
 - no inferior al 60% del total de la edificabilidad lucrativa total
- Porcentaje de suelo correspondiente a viviendas protegidas según lo establecido en el Artículo 110 de la Ley 9/1995 de la CAM, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
- Factores de ponderación de usos pormenorizados: 1,00 para edificabilidad en Vivienda de Protección Publica; 1,10 para la Vivienda Protegida de más de 110 m2e. construidos; 1,20 para toda la demás
- Aprovechamiento total máximo tras ponderación en el sector: 1.393.431 m2 de uso característico VPP, en tipología de edificio multifamiliar (colectivo).
- Además de las dotaciones propias, deberá incluir las siguientes mayores previsiones:
 - Espacios libres, Sistema General Interior.....17.577 m2.
 - Equipamientos, Sistema General Interior..... 1.302 m2.
 - Espacios libres, locales..... 1.100 m2.

4. OBJETIVOS

- Ampliar la oferta de suelo urbanizado para usos residenciales
- Hacer posible, prioritariamente, la construcción de viviendas en régimen de protección oficial sin por ello dejar de dar cabida, también, a la creación de suelo para una gama diversificada de vivienda libre, complementaria de la anterior.
- Hacer viable la expansión residencial sin solución de continuidad con los desarrollos residenciales actuales de: Ciudad de las Américas a ambos lados del espacio libre y los equipamientos situados junto a la Avenida de Juan Carlos Primero.
- Ampliar el mencionado espacio libre creando un gran parque que, junto con los existentes, sirva de relación y enlace entre los distintos barrios.
- Crear posibilidades de conexión directa entre los nuevos asentamientos residenciales y los polígonos de actividades industriales y productivas situados al norte del sector.
- Mejorar las condiciones de circunvalación este, creando capacidad alternativa a la de la actual Ronda
- Contribuir positivamente a la creación de un medio ambiente urbano de calidad favoreciendo el uso peatonal del conjunto y la fácil accesibilidad, sin riesgo, a espacios libres, equipamientos y dotaciones.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA

21-12-00
Madrid, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

(R.D. Resolución 16/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE LAS PUBLICAS,
SECRETARÍA DE URBANISMO Y
SERVICIO DE URBANISMO Y
SERVICIO REGIONAL

20 DIC. 2000

COMANDO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMADO