

6 NORMATIVA Y ORDENANZAS

6.1 Disposiciones generales

6.1.1 Naturaleza y características

El presente documento de Modificación de Plan Especial es el instrumento para la ordenación del territorio que desarrolla y precisa las determinaciones que, para el Sector PPR2 de Parla, se establecen y que consisten en la modificación de ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada del ámbito superficial que abarca dicho Sector como suelo Urbano de uso característico residencial.

6.1.2 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente normativa es la de la superficie total que comprende el antiguo Plan Especial.

Su superficie comprende 211.488 m²

6.1.3 Vigencia de la modificación del plan especial

La Modificación del Plan Especial entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o futuras precisiones que para su pleno desarrollo promuevan los diferentes instrumentos urbanísticos previstos en el propio Plan Especial.

6.1.4 Efectos del plan especial

La entrada en vigor de la Modificación de Plan Especial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo como por otras normativas de igual rango.

6.1.5 Interpretaciones

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanza relativa a definición de términos e interpretación de conceptos se regirá por lo establecido en el documento de Plan Especial Aprobado y por la normativa urbanística del Plan General de Ordenación de Parla que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario o subsidiario en las situaciones no contempladas en el Plan Especial.

documento correspondiente al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 28 D.I.C. 2005

6.2 Desarrollo y ejecución del plan especial

6.2.1 Instrumentos de desarrollo

El presente documento de Modificación de Plan Especial no contempla variaciones que deban ser reflejadas en el Proyecto de Compensación, cuya Junta de Compensación se encuentra ya constituida.

Para el desarrollo del presente de Modificación de Plan Especial será preciso la redacción de los proyectos de Edificación.

El contenido de los Proyectos se sujetarán a las Normas del presente documento de Modificación de Plan Especial y a aquellas otras de mayor rango que le afecten.

6.2.2 Estudios de detalle

Dentro del ámbito de cualquier manzana definida en el Manzanario podrán formularse Estudios de Detalle con objeto de reordenar los volúmenes edificables y redefinir alineaciones y rasantes de la edificación que queda comprendida dentro de ella y que no se hayan visto afectadas por el presente documento.

Parla, a 09 DE FEBRERO DE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

6.2.3 Parcelaciones urbanísticas

Las parcelaciones definitivas serán las reflejadas en el Proyecto de Compensación ya redactado y aprobado tanto por la Junta de Compensación, como por el Ayuntamiento de Parla.

Las agregaciones de parcelas son autorizables en todos los casos.

Las segregaciones de parcelas son, asimismo, autorizables en todos los casos siempre que resulten parcelas iguales o superiores a las establecidas como parcelas mínima.

6.2.4 Proyectos de urbanización

El presente documento de Modificación de Plan Especial, no precisa para su desarrollo la redacción de Proyecto de Urbanización.

6.2.5 Proyectos de edificación unitarios

Podrán realizarse proyectos unitarios en parcelas colindantes de diferentes titularidades con establecimiento de medianeras comunes, servidumbres, etc..., siempre que se documente convenientemente en el Registro de la Propiedad y se dé cuenta al Ayuntamiento de Parla de la existencia de dichos acuerdos.

Asimismo podrán realizarse proyectos unitarios entre parcelas que no supongan cargas entre sí por simple acuerdo de propietarios colindantes.

No será exigible ésta condición en parcelas que no supongan cargas entre sí por simple acuerdo de propietarios colindantes.

6.3 Régimen urbanístico del suelo

6.3.1 Calificación del suelo

Es la establecida por el Plan Especial a través de los planos correspondientes.

El ámbito del Plan Especial dividió en zonas de Ordenanzas, identificadas en el "Plano de Aplicación de Ordenanzas Reguladoras del Sector" con las siglas que a continuación se expresan:

ZONAS DE ORDENANZA

USOS DOTACIONALES. Corresponde a los suelos del sistema local, de uso y dominio público que obligatoria y gratuitamente han sido cedidos al Ayuntamiento. Dentro del suelo público se establecen las siguientes zonas:

SGV	Sistema General Verde
ZV	Espacios libres de uso y dominio públicos
EQUIP	Equipamientos Genéricos
RV	Red viaria

USOS NO DOTACIONALES. Corresponde a los suelos de uso y dominio privado donde se puede materializar el aprovechamiento lucrativo asignado. Dentro del suelo privado se establecen las siguientes zonas:

MF-MC	Residencial Multifamiliar en Manzana Cerrada
MF-BA	Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto
TER-COM	Terciario Comercial. Exento

El presente documento se ha aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 DIC 2005**

Parla, a

09/ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

6.3.2 Sistema de actuación y cesiones obligatorias

La totalidad del ámbito del Plan Especial constituye una única Área de Reparto y de Ejecución que ha sido ejecutada mediante el sistema de Compensación.

Los suelos destinados por el Plan Especial a Dotaciones de Equipamiento Social, Docente, Deportivo, Espacios Libres y Red Viaria, así como los correspondientes a la materialización de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de las plusvalías generadas ya han sido materializados en su cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas a favor del ayuntamiento de Parla.

La presente Modificación del Plan especial no genera modificaciones en las plusvalías generadas ni en las cesiones obligatorias por lo que no será necesario un nuevo reparto compensatorio.

6.3.3 Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo para el área de reparto determinada por el presente documento de Modificación de Plan Especial es idéntico al establecido en el Plan Especial aprobado.

6.3.4 Edificabilidad y usos

Las determinaciones del presente documento de Modificación de Plan Especial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo definidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de usos, la edificabilidad de cada manzana expresa la superficie máxima computable construable sobre rasante.

El cuadro de características adjunto establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales y pormenorizados para las diferentes zonas de ordenanza del Plan Especial.

CUADRO DE MANZANAS USO RESIDENCIAN						
MANZANAS/ Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE DE MANZANA M ²	EDIFICABILIDAD AD RESIDENCIAL M ²	INTENSIDAD RESIDENCIA L M ² /M ²	EDIFICABILIDAD AD COMERCIAL M ²	INTENSIDAD COMERCIAL L M ² /M ²	
M1	173	3.484,15	10.575	3,035173	952	0,273237
M2	101	3.557,48	10.797	3,035013	972	0,273227
M3	99	3.490,87	10.595	3,035060	952	0,272711
M4	173	3.490,87	10.595	3,035060	952	0,272711
M5	160	5.644,17	17.131	3,035167	1.540	0,272847
M6	187	3.775,00	11.458	3,035231	1.030	0,272847
M7	107	3.774,27	11.456	3,035288	1.288	0,272900

Parla, a 09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

M8	135	4.766,72	14.468	3,035210	1.300	0,272724
M9	91	3.227,13	9.795	3,035204	876	0,271448
M10	151	5,313,72	16.128	3,035161	1.453	0,273443
M11	297	5.984,54	18.164	3,035153	1.635	0,273202
M12	151	5.313,78	16.128	3,035127	1.453	0,273440
M13	48	1.363,40	4.060	2,977849	655	0,480416
13 MANZANAS USO RESIDENCIAL		53.186,10	161.350	3,033687	14.800	0,278268

6.4 Normas generales de uso

A los efectos de la aplicación de ésta Normativa nos remitimos a la Normativa aplicable correspondiente del Documento de Revisión del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente.

6.5 Condiciones generales de cada uso

A los efectos de la aplicación de ésta Normativa nos remitimos a la Normativa aplicable correspondiente del Documento de Revisión del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente en todo aquello que no quede expresamente reflejado en el presente Plan Especial.

6.6 Normas generales de edificación

A los efectos de la aplicación de ésta Normativa nos remitimos a la Normativa aplicable correspondiente del Documento de Revisión del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente.

6.7 Normas generales de urbanización

Las establecidas por el documento de Plan Especial aprobado definitivamente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 DIC 2005**

Para, a **9 ENE 2006**

EL SECRETARIO GENERAL,

7 NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA LUCRATIVA

7.1 Normas particulares vigentes

Se aportan copias integrales de las normas particulares de las zonas de ordenanza lucrativa incluidas en el documento de Plan especial de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de noviembre de 1998.

R NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

8.1 VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (M.F.M.C.)

8.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en todas las áreas del ámbito del Sector señaladas como de morfología en manzana cerrada en altura para usos residenciales.

Su grado se asimila al Grado 3 del Documento de la Revisión del P.G.O.U. de Parla, con las matizaciones que a continuación se señalan.

8.1.2 CONDICIONES DE USO

8.1.2.1 Uso característico:

Residencial.

EL SECRETARIO GENERAL
26 NOV 2005
27
EL SECRETARIO GENERAL

8.1.2.2 Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela / edificio compartido ó exclusivo

- Residencial, tipos A y B.
- Hostelería, tipos A y C.
- Equipamientos, en planta baja y primera y en edificio exclusivo.
- Espacios libres y zonas verdes, interiores de manzana. Tipos B y C.
- Deportivo y ocio privado (piscinas, padel, etc..) en el espacio libre interior de manzana.

b) Solo en parcela / edificio compartido con uso característico

- Oficinas, en planta baja y primera, tipo A y B.

40 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 DIC 2005**

Parla, a

09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

Se establece en catorce metros pudiendo ser menor tanto en planta baja como en las alzadas sobre ella.

8.1.5.3 Otras condiciones

En el resto de condiciones para la edificación de las parcelas se estará a las Normas Generales del P.G.O.U. de Parla.

8.1.6 PARCELA MÍNIMA

Se establece en 200 m2.

8.1.7 CONDICIONES PARTICULARES

8.1.7.1 Plazas de aparcamiento

Se exigirá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda ó 100 m2 construidos, siempre que la parcela edificable admita la creación de garaje cumpliendo las condiciones generales del P.G.O.U.

8.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (M.F.B.A.)

8.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las zonas previstas por el Plan Especial con morfología de bloque abierto en altura para usos residenciales.

8.2.2 CONDICIONES DE USO

8.2.2.1 Uso característico

Residencial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 NOV. 1999

Parla, a

8.2.2.2 Usos pormenorizados permitidos

EL SECRETARIO GENERAL

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo

- Residencial, tipos A y B.
- Oficinas en planta baja y primera, tipos A y B.
- Hostelería, tipos A y C.
- Servicios del automóvil, tipo A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 DIC 2005

Parla, a

09 ENE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

- Equipamientos, en planta baja y primera y en parcela o edificio exclusivo.
- Espacios libres y zonas verdes, tipos B y C.

b) Solo en parcela/edificio exclusivo.

- Residencial, tipo C, que podrá incluir el uso de hostelería tipo A para servicio de los usuarios residenciales.
- Hostelería, tipo C.
- Servicios del automóvil, tipos C y E.

c) Solo en parcela/edificio compartido con uso característico.

- Oficinas, en planta baja y primera, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipo A.
- Comercial, en planta baja tipos A y B.
- Hostelería, tipo A.
- Industrial, en planta baja con potencia máxima instalada de 25 CV y 500 m2 de superficie.

8.2.2.3 Usos Prohibidos

Todos los demás.

8.2.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

8.2.3.1 Alineaciones de la edificación

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan Especial, teniendo carácter de área de movimiento, o línea máxima de edificación así como límite de aplicación de Ordenanza.

8.2.3.2 Coeficiente de edificabilidad

El contenido en el plano "Manzanario" y en la ficha de la memoria de la Unidad de Ejecución correspondiente a Edificabilidades y Usos para cada manzana.

8.2.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

8.2.4.1 Altura máxima

5 plantas (Baja + 4)

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprob. de modificac. por el Pleno en sesión de 26 NOV 2005

Para, a
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 12 de DIC 2005

43

Para, a 9 DE ABR 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

8.2.4.2 Fondo máximo edificable

No se establece siendo el resultante de la aplicación de la edificabilidad , altura máxima y condiciones de los patios de parcela.

8.2.4.3 Otras condiciones

En el resto de condiciones para la edificación de las parcelas se estará a las Normas Generales del P.G.O.U. de Parla.

8.2.5 PARCELA MÍNIMA

400 m2 para nueva parcelación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 NOV. 1998

8.2.6 CONDICIONES PARTICULARES

Parla, a 27 NOV 1998
EL SECRETARIO GENERAL

8.2.6.1 Condiciones estéticas y de composición

La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 m.

8.2.6.2 Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o cada 100 m2 construidos de uso no residencial.

8.3 TERCARIO-COMERCIAL

8.3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en el área del ámbito de la Unidad grafiado en los planos de Zonificación y áreas de Aplicación de Ordenanzas como Terciario-Comercial en parcela exclusiva.

8.3.2 CONDICIONES DE USO

8.3.2.1 Uso característico

Comercial, Oficinas, Hostelería y Servicios del Automóvil.

8.3.2.2 Usos pormenorizados permitidos

44 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC 2005

Parla, a 09 ENE 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

YELCOS PARRA SARGENTOS PEREZ

7.2 Normas particulares modificadas

7.2.1 Vivienda multifamiliar en manzana cerrada (m.f-m.c)

Las normas particulares referentes a la zona de ordenanza de "Vivienda Multifamiliar en Manzana Cerrada" se ajustan en su totalidad a lo establecido en el documento de Plan Especial aprobado, con la excepción de la referencia la densidad de viviendas, que se elimina su limitación, y las condiciones particulares de los retranqueos, con motivo de la aprobación del presente documento. Se reproduce el nuevo texto íntegro de la ordenanza.

Ámbito de aplicación

Es de aplicación en todas las áreas del ámbito del sector señaladas como de morfología en manzana cerrada en altura, para uso residencial.

Su grado se asimila al Grado del Documento de la Revisión del P.G.O.U. de Parla, con las matizaciones que a continuación se señalan.

Condiciones de uso

USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

a) En parcela / edificio compartido ó exclusivo

Residencial, tipos A y B.

Hostelería, tipos A y C.

Equipamientos, en planta baja y primera y en edificio exclusivo.

Espacios libres y zonas verdes, interiores de manzana.

Deportivo y ocio (piscinas, padel, etc....) en espacio libre interior de manzana.

b) Solo en parcela / edificio compartido con uso característico

Oficinas, planta baja y primera, tipo A y B.

Comercial, planta baja, tipo A y B.

Industrial, en planta baja con potencia máxima instalada de menos 25 CV y de superficie menor de 500 m².

Servicios del automóvil, tipo A.

USOS PROHIBIDOS

Todos los demás.

Condiciones de edificabilidad

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan Especial. Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación exterior sobre rasante.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es el contenido en el plano denominado "Manzanario" y en la ficha de la memoria de la Unidad de Ejecución correspondiente a Edificabilidades y Usos para cada manzana.

RESOLUCIÓN: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 DIC 2005

Parla, a

09 ENF 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

ALTURA MÁXIMA

6 plantas (Baja + 5)

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece en catorce metros pudiendo ser menor tanto en planta baja como en las alzadas sobre ella.

CONDICIONES PARTICULARES

Sobre el número máximo de viviendas autorizadas se realizarán un máximo del 40% de viviendas de un dormitorio, con un tamaño mínimo de 36,00 m² útiles.

El resto de las viviendas serán de dos o más dormitorios y su tamaño no podrá ser menor de 44,00 m² útiles.

No se autorizarán situaciones de estudios que cuenten con una sola estancia integrando estar, comedor, cocina y dormitorio.

OTRAS CONDICIONES

En las parcelas designadas con un retranqueo de 2,00 m, o con situaciones de soportal en planta baja, donde se establecen superficies de suelo de propiedad privada y uso público obligatorio, no se autorizará la instalación de pérgolas fijas o desmontables, vallados, etc. o ningún otro elemento que pueda suponer la ocupación del espacio y/o la limitación del uso público.

En el resto de condiciones para la edificación de las parcelas se estará en las Normas Generales del P.G.O.U. de Parla.

Parcela mínima

Se establece en 200 m².

Condiciones particulares**PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Se exigirá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda ó 100 m² construidos de cualquier otro uso, siempre cumpliendo las condiciones generales del P.G.O.U.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 D.I.C. 2005

7.2.2 Vivienda multifamiliar en bloque abierto (m.f.-b.a.) Parla, a

09 ENE 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

Las normas particulares referentes a la zona de ordenanza de "Vivienda Multifamiliar en Bloque Abierto" se ajustan en su totalidad a lo establecido en el documento de Plan Especial aprobado, con la excepción de la referencia la densidad de viviendas, que se elimina su limitación y las condiciones particulares de los retranqueos, con motivo de la aprobación del presente documento. Se reproduce el nuevo texto integro de la ordenanza.

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas previstas por el Plan Especial con morfología de bloque abierto en altura para usos residenciales.

Condiciones de uso

USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

a) En parcela / edificio compartido ó exclusivo

Residencial, tipos A y B.

Oficinas, planta baja y primera, tipo A y B.

Hostelería, tipos A y C.

Servicios del automóvil, tipo A.

Equipamientos, en planta baja y primera y en edificio exclusivo.

Espacios libres y zonas verdes, tipos B y C.

b) Solo en parcela / edificio exclusivo.

Residencial tipo C, que podrá incluir en uso hostelería tipo A para servicio de los usuarios residentes.

Hostelería, tipo C.

Servicios de automóvil, tipos C y E.

c) Solo en parcela / edificio compartido con uso característico

Oficinas, planta baja y primera, tipo A y B.

Servicios del automóvil, tipo A.

Comercial, planta baja, tipo A y B.

Hostelería, tipo A.

Industrial, en planta baja con potencia máxima instalada de menos 25 CV y de 500 m² de superficie.

USOS PROHIBIDOS

Todos los demás.

Condiciones de edificabilidad

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan Especial, teniendo carácter de área de movimiento, o línea máxima de edificación así como límite de aplicación de Ordenanza.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es el contenido en el plano denominado "Manzanario" y en la ficha de la memoria de la Unidad de Ejecución correspondiente a Edificabilidades y Usos para cada manzana.

Condiciones de volumen

ALTURA MÁXIMA

5 plantas (Baja + 4)

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

No se establece siendo el resultante de la aplicación de la edificabilidad, altura máxima y condiciones de los patios de parcela.

Este documento corresponde al expediente definitivamente por el Pleno en sesión de **28 DIC 2005**

Periá, a **09 ENE 2006**
EL SECRETARIO GENERAL,

CONDICIONES PARTICULARES

Sobre el número máximo de viviendas autorizadas se realizarán un máximo del 40% de viviendas de un dormitorio, con un tamaño mínimo de 36,00 m² útiles.

El resto de las viviendas serán de dos o más dormitorios y su tamaño no podrá ser menor de 44,00 m² útiles.

No se autorizarán situaciones de estudios que cuenten con una sola estancia integrando estar, comedor, cocina y dormitorio.

OTRAS CONDICIONES

En las parcelas designadas con un retranqueo de 2,00 m, o con situaciones de soportal en planta baja, donde se establecen superficies de suelo de propiedad privada y uso público obligatorio, no se autorizará la instalación de pérgolas fijas o desmontables, vallados, etc. o ningún otro elemento que pueda suponer la ocupación del espacio y/o la limitación del uso público.

En el resto de condiciones para la edificación de las parcelas se estará en las Normas Generales del P.G.O.U. de Parla.

Parcela mínima

400 m² para nueva parcelación.

Condiciones particulares

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 m.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada unidad de vivienda o cada 100 m² construidos de uso no residencial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 28 D

Parla, a

8 9 FNE 2006

EL SECRETARIO GENERAL,