#### TOMO I MEMORIAS





### **PLAN PARCIAL**

# SECTOR 5 "Terciario-Industrial" PARLA (Madrid)

NCA arquitectos JOSÉ RAMÓN NAVARRO CONDE Arquitecto

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

APROBACIÓN DEFINITIVA 30 Diciembre 2020

#### PLAN PARCIAL SECTOR 5 "Terciario-Industrial" PARLA (Madrid)

#### Edición Final Ap. Definitiva - 30 Diciembre 2020

#### INTRODUCCION A LA EDICIÓN FINAL

-RESPUESTAS **INFORMES** Y REQUERIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. Periodo 2015 / Noviembre 2019 -INFORME AMBIENTAL. Periodo Enero 2020 / Diciembre 2020

La presente redacción del Plan Parcial es la EDICIÓN FINAL conforme a la Aprobación Definitiva acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Parla en sesión celebrada el 30/12/2020 en la que en su Acuerdo Cuarto requiere a la Junta de Compensación del PAU5 de Parla a incorporar en la redacción final del Plan Parcial unas determinaciones establecidas en el Informe de 21/12/2020 de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid para dar cumplimiento al Art.57 LSCM y a la Memoria Ambiental, así como a las determinaciones derivadas del Informe del Arquitecto Municipal de Parla de 28/12/2020.

Relatamos en esta Introducción cada una de las determinaciones y/o Ajustes incorporados con el mismo seguimiento de los apartados del Acuerdo aprobación definitiva, haciendo referencia brevemente a su cumplimiento y a la localización donde se haya incorporado en el documento definitivo del Plan Parcial, sobre ello adjuntamos a modo de resumen verificador un Cuadro de Seguimiento de tales ajustes.

Las consideraciones del Informe de Evaluación Ambiental son descritas con el código A y las del Informe del Arquitecto Municipal con el código B.

Toda la documentación referente al acto de aprobación definitiva:

- Acuerdo de aprobación municipal
- ii) Informe de Evaluación de la Comunidad de Madrid
- iii) Informe del Arquitecto Municipal de Parla
- Informe jurídico Municipal de Parla iv)

☑ Se encuentra incorporada en el documento en el Tomo II -Documentos Anexos- en e encuentra incorporada en el documento en el Tomo de la Apartado o. "INFORMES-APROBACIÓN DEFINITIVA".

"ESE encuentra incorporada en el documento en el Tomo de la Apartado o. "INFORMES-APROBACIÓN DEFINITIVA".

"ESE encuentra incorporada en el documento en el Tomo de la Apartado o. "INFORMES-APROBACIÓN DEFINITIVA".

"ESE encuentra incorporada en el documento en el Tomo de la Apartado o. "INFORMES-APROBACIÓN DEFINITIVA".

#### CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA A. INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

#### A.1. MEDIDAS AMBIENTALES

-En el Art. 3.10 NNUU se produce la vinculación con la obligatoriedad de cumplimiento de las Medidas Ambientales de la *Addenda Ambiental y del Listado de Buenas Prácticas*, como también es destacado en el Art. 1.8 NNUU "*Vinculación de Documentos*" y en el Art. 2.4 NNUU "*Condiciones de Ejecución del Plan*".

Adicionalmente se incorpora la cuantificación de aspectos medioambientales solicitados en los Arts. 3.10.1 y 3.10.4 NNUU.

-Se aclara la previsión y localización del Centro de Recogida de Residuos No peligrosos (Punto Limpio), que estaba definido en el documento previo en la calificación ILN-MA (Parcela 5-16) explicándose ya en apartado 4.2.3 MEMORIA -Pormenorización Industrial-, así como en el Art. 3.10.6 NNUU, incorporándose nota de cumplimiento sobre la recogida de residuos de establecimientos comerciales en el Art. 3.10.7 NNUU, y haciendo referencia del cumplimiento legal genérico en el Apartado 2.2.3 MEMORIA -Cumplimiento Normativo-.

#### A.2. MANTENIMIENTO DE CAUCES Y VEGETACIÓN ASOCIADA

-Se da constancia tanto en las NNUU -Art. 4.5.8.- como en la Memoria -Apartado 4.3.1.C.c)- de las labores de conservación y mantenimiento requeridas.

#### A.3. VIÁS PECUARIA VEREDA SEGOVIANA

-Ante la insistencia del deslinde requerido, recalcar que dicha acción estaba presente en el documento previo, si bien, para mayor abundamiento se recalca en varias alusiones en Memoria referente a la delimitación -Apartado 2.1.2 "Superficie. Delimitación"-, y con una determinación específica en el Art. 4.7.1 NNUU con la redacción de una Nota Aclaratoria sobre la exclusión de la Vereda Segoviana.

### A.4. CUMPLIMIENTO DEL D170/1998 SOBRE GESTION DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (CANAL DE ISABEL II)

-Se produce el cumplimiento de sus determinaciones respecto de la Red de Abastecimiento, Red de Riego de Zonas Verdes, Depuración de Aguas Residuales, Saneamiento y Condicionantes de Conformidades Técnicas, Inicio y Recepción de las Obras en el Apartado 4.3.2.A.2 MEMORIA referido a la Red de Infraestructuras Sociales.

-Las cuestiones sobre las obligaciones respecto de la Modificación de la Reparcelación viene ya plasmadas en el documento previo en el Apartado 2.2.1 MEMORIA - Reparcelación de la Reparcelación previo en el Apartado 2.2.1 MEMORIA - Reparcelación previo en el Apartado 2.2.1 MEMORIA - Reparcelación de la Reparcelac

जं -La regulación de los terrenos de infraestructuras hidráulicas quedan definitivamente definidos ू - La regulación de los terrenos de infraestructuras hidráulicas quedan definitivamente definidos ू - La regulación de los BIA y las FP.

Las referencias a los costes de Infraestructuras se encuentran soportados en la documentación de Sostenibilidad Económica y Viabilidad de desarrollo del Documento 4.

#### ÃA.5. CONDICIONANTES SOBRE LEY 37/2003 DE RUIDO

-Se concreta la zona y superficie de desarrollo de las Pantallas Acústicas definidas en el Estudio Acústico. Actualización del Art. 3.5.3. NNUU.

Se incorpora su alcance económico en el Documento 4 de Valoración Económica con la estimación para pantallas de 3 y 6 m de altura en unos recorridos de apantallamientos de 3.500 m para la A42 y 1.125 m para la M410.

-Se corrige el plano 10 del Estudio Acústico respecto de un error en la asignación de una zona tipo d) por e).

#### A.6. LEY DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

-Se remite su cumplimiento y las obligaciones observadas a un nuevo apartado en el Art. 3.10.8 NNUU.

#### A.7. COMPATIBILIDAD DE LOS EPUT

-Ver Apartado B.4 del Informe del Arquitecto Municipal.

#### A.8. TRÁFICO Y MOVILIDAD

- -Ver Apartado B.7 del Informe del Arquitecto Municipal.
- -Con relación a las condiciones mínimas de Recarga de Vehículos Eléctricos se incluye apartado de cumplimiento obligatorio en el Art. 3.10.4.d) NNUU.

#### A.9. ZONAS VERDES Y PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

-El plano de gradiente de arbolado requerido se hallaba en el Apartado 4.3.1.C.d) MEMORIA. En todo caso, y para mejora integral de la documentación del plan, se incluye dicho plano en la información del plano P12. Respecto de los tratamientos de las Zonas Verdes se remite su cumplimiento a lo explicitado en la Norma Zonal de Zonas Verdes en el Art. 4.5.6 NNUU.

#### A.10. VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL DE LA OBRA

-Se remite su cumplimiento y las obligaciones observadas a un nuevo apartado en el Art. 3.10.12 NNUU, así como a la redacción corregida en el Plan de Vigilancia Ambiental del ElA.

#### CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA A. INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

#### B.1. EXCLUSIÓN DEL ÁREA DE REPARTO (Porción 285,97 m2 de TM. Humanes)

-Se ha recalculado todo el documento del Plan Parcial eliminando la superficie de 285,97 m2 de suelo perteneciente al TM de Humanes de Madrid que, en los documentos previos, había sido calificado como viario en la tipología de Redes Generales.

Todas las superficies afectadas han sido verificadas afectando a muy diversos apartados de gala Memoria y casi todos los cuadros de cálculos, Apartados 2.12, 3.2, 4.2.3, 4.3.1 y 5.2.3 de MEMORIA. Además, se produce una disminución de aprovechamiento (128,69 m2c) que se han repartido un 10% en la parcela TE2 número 13 del Ayuntamiento (-12,87 m2) y en la parcela ILN-MA número 5-16 de la Junta de Compensación correspondiente al Punto Limpio E (-115,82 m2c).

Todos los planos afectados gráficamente por el ajuste de la delimitación han sido corregidos.

Tales condiciones han sido llevadas también de forma expresa al RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL.

#### B.2. ELIMINACIÓN DEL PLAZO DE 10 AÑOS DE DURACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA EUC RESPECTO DE LA FASE EJECUTADA

-Se ha corregido tanto en los Apartados 5.5.3 - "Plazos de Desarrollo" - como 5.5.6 - "Conservación de la Urbanización" - MEMORIA, así como en el Art. 2.4.8 NNUU en el sentido de eliminar desde el Plan Parcial que se esté definiendo un plazo prefijado de mantenimiento de la Entidad Urbanística de Conservación EUC desde la disolución de la Junta.

Se remite a la formación estatutaria de la EUC los plazos de cumplimiento y se plantea la necesidad de coexistencia de la Junta de Compensación junto con la EUC por motivos de la ejecución mediante fases.

#### B.3. ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

-Se adjunta un nuevo documento referente a dicho Informe con la actualización de los valores solicitados. Se adjunta como ANEXO Nº14 CORREGIDO.

#### **B.4. CONDICIONES SOBRE LOS EPUT**

-Se corrigen las referencias específicas a los EPUT en cuanto a la exclusión de pernoctación permanente, tanto de forma genérica en el Apartado 4.2.3 MEMORIA - "Determinaciones Pormenorizadas. Pormenorización Terciaria" - como en el Art.4.2.3.1.3, 4.3.3.1 y 4.3.3.4 NNUU.

En todo caso para su desarrollo se redactará un Plan Especial que coordine la definición ambiental de los usos de forma consistente con los usos asociados definidos en la calificación TE1-EQ.

-La exclusión de pernoctación permanente se extiende a todos los usos terciarios obligando al proyecto y licencia de actividad a garantizar de forma específica tal prohibición. También se extienden limitaciones a la pernoctación permanente en el Uso Terciario de Uso de Apartoteles con limitación exclusiva a la Norma Zonal TE1 al 100% y en la GCO al máximo del 5% de su edificabilidad.

#### B.5. COEXISTENCIA DE APARCAMIENTOS CON ZONAS VERDES LOCALES

-Se establece un porcentaje máximo de un 25% de limitación de superficies potenciales de aparcamiento a definir en Zonas Verdes Locales, definido en el Art. 4.5.7 NNUU así como en el Apartado 4.2.5.2 MEMORIA – Espacios Libres-.

#### B.6. INCLUSIÓN DE LAS ZONAS VERDES EN LA URBANIZACIÓN DE CADA FASE

-Se aclara en la MEMORIA del Plan Parcial, en particular en el Apartado 5.1.3 - Fases de Ejecución-, estableciéndose de forma proporcional al aprovechamiento que albergue su fase de ejecución. Se define normativamente en las NNUU en el Art. 2.4.5 NNUU referido a los Proyectos de Urbanización y en el Art. 2.4.6 NNUU respecto de la Ejecución de las Obras de Urbanización. Se han corregido en tal sentido los planos P15 y 16-1.

#### **B.7. CUESTIONES SOBRE MOVILIDAD**

-Se incorpora la sugerencia del Informe de Evaluación respecto de la necesidad de actualizar o de redactar un nuevo PMUS dada la escala e incidencia del PAU5 en la movilidad global del municipio, Apartado 4.2.6.d) Transporte Público y Movilidad de MEMORIA en la descripción de las Propuestas.

CUADRO SEGUIMIENTO
DETERMINACIONES FINALES
APROBACION DEFINITIVA PP-PAU5 30/12/2020

#### Justificación General en INTRODUCCION

Info A	nhiontal		
A.1	A.1 Medidas Ambientales		
A. I	MEMO (4.2.3 / 2.2.3) NNUU (1.8 / 2.4 / 3.10.1-4-6-7)		
A.2	Mantenimiento de Cauces y Vegetación Asociada		
A.Z	MEMO (4.3.1.C.c) NNUU (4.5.8)		
A.3	Vías Pecuarias		
A.5	MEMO (2.1.2) NNUU (4.7.1)		
A.4	Gestión Saneamiento		
	Redes		
7.1	MEMO (4.3.2.A.2)		
4.2	Reparcelación		
4.2	MEMO (2.2.1)		
4 9	3 Regulación Terrenos		
7.0	NNUU (4.3.2.4)		
4	Costes		
7.7	Docu 4. Sostenibilidad Económica		
A.5	Ley de Ruido		
7.5	Docu 4. Sostenibilidad Económica-Plano Estudio Acústico NNUU (3.5.3)		
A.6	Ley de Residuos		
7.0	NNUU (3.10.8)		
A.7	Compatibilidad de EPUT		
A.7	Ver B.4		
A.8	Tráfico y Movilidad		
7.0	Ver B.7 NNUU (3.10.4.d)		
A.9	Condiciones de Zonas Verdes		
Α.5	MEMO (4.3.1.C.d)) y Plano P12 NNUU (4.5.6)		
Δ 10	Vigilancia Ambiental		
A.10	NNUU (3.10.12)		
Info Arqui.Mun			
B.1	Ajuste Área Reparto (Humanes)		
	MEMO (2.12 / 3.2 / 4.2.3 / 4.3.1 / 5.2.3) Cuadro Cracaterísticas		
B.2	Eliminación 10 años Deber Conservación		
<u>-</u>	MEMO (5.5.3 / 5.5.6) NNUU (2.4.8)		
В.3	Actualización Info.Sostenibilidad Económica		
	Anexo 14 corregido		
B.4	Exclusiones y ajustes EPUT		
	MEMO (4.2.3) NNUU (4.2.3.1.3 / 4.3.3.1 / 4.3.3.4)		
B.5	Coexistencia Aparcamientos-Zonas Verdes		
	MEMO (4.2.5.2) NNUU (4.5.7)		
B.6	Ajustes urbanización redes públicas-Fases		
	MEMO (5.1.3) NNUU (2.4.5-6). Planos P15 y P16-1		
B.7	Consideraciones Movilidad y Trafico		
	MEMO (4.2.6.d))		

Los planos han sido corregidos en su totalidad por incidencia de delimitación con Humanes Se han ajustado de forma adicional el contenido de los siguientes: P2-P4-P5-P6-P7.1-P12-P15-P16

#### **RESPUESTAS INFORMACIÓN PREVIO A ENERO 2020**

Con el presente documento se formaliza la redacción de la edición final previa del Plan Parcial del Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M) en orden a la consecución de la aprobación definitiva de dicho planeamiento

(Documento con el que se ha practicado la Evaluación Ambiental Estratégica por parte de la Comunidad de Madrid).

La redacción culmina un proceso de perfeccionamiento administrativo que tras lograr la aprobación inicial con el condicionante de aportaciones de documentaciones diversas requeridas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Parla, en conjunto con los distintos requerimientos sectoriales de orden menor, y, en especial, con el determinante Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado acerca de los Accesos del sector a la autovía A42, han logrado cualificar el documento con todo un conjunto de prescripciones técnico-jurídicas para el correcto desenvolvimiento del planeamiento y su ejecución futura.

El documento habrá de sancionarse por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid en el marco del procedimiento ambiental para su sustanciación por el Ayuntamiento de Parla.

La presente edición conforma la Edición Refundida para la Aprobación Definitiva con independencia que en el proceso de verificación por el órgano autonómico hayan de aportarse aclaraciones y matices finales al documento, y además incorpora un Informe de Coordinación refundida por parte de los SSTT del Ayuntamiento de Parla, donde forma preminente, entre otros requerimientos, destaca la necesidad de ajustar la redacción a la concreción geográfica del ámbito ya que las determinaciones de referencia sobre la delimitación, en particular, las definiciones del término municipal y la definición de los 2 dominios públicos, el dominio público hidráulico y el de vías pecuarias, con las técnicas actuales de georreferenciación, han detectado una disminución de 9.448,65 m2 en el ámbito del sector: Un ajuste del 0,214% del área total, ajuste totalmente insustancial, pero que afecta a toda la cuantificación del sector.

Esta Introducción acerca de las RESPUESTAS dadas a los Requerimientos sectoriales y municipales, lo dividimos en 2 grandes apartados para mejor comprensión de las mismas:

- I. REQUERIMIENTO SECTORIALES
- II. REQUERIMIENTOS MUNICIPALES

Quedan incorporadas, a su vez, las Respuestas a las Alegaciones de 2016 en el Documento Anexo número 5.18.I.

#### I. REQUERIMIENTOS SECTORIALES

Realizamos una exposición sucinta de todo el compendio de Informes sectoriales recibidos sobre los que se han adaptado y prescrito las consideraciones realizadas, más si cabe, por las formulaciones ya causadas en el documento inicial en seguimiento de las pautas del Informe de Sostenibilidad Ambiental y por las Consultas Previas realizadas en el procedimiento ambiental previo.

#### I.1. INFORME DE VÍAS PECUARIAS. (Dirección General de Agricultura. Comunidad de Madrid)

#### Situación: INFORME FAVORABLE

#### Prescripciones:

- Se han corregido errores de denominación sobre la *VEREDA SEGOVIANA* anulando denominaciones de Cañada Real Galiana que aparecen en el documento.
- Se han verificado las coordenadas de localización de dicha Vereda Segoviana con el deslinde correcto del sector ante dicha Vía Pecuaria.
- -Se ha incorporado la normativa específica prescrita en las Normas Urbanísticas.

#### I.2. INFORMES DE DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO DE **MADRID**

(Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento)

#### Situación: INFORME FAVORABLE

#### **Prescripciones:**

Los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado con relación a la afección con la Autovía A42 han sido varios, culminando en Abril de 2019 su Informe Favorable acorde al Informe técnico de cumplimiento:

#### INFORME DE AGOSTO DE 2016

- Quedan incorporados en la representación gráfica de los planos las zonas de protección de la Autovía A42.
- Las Normas del Plan incorporan en el apartado 3.5 de las Normas Urbanísticas las limitaciones requeridas en aplicación de la Ley de Carreteras 37/2015, así como las limitaciones de los niveles sonoros.

#### INFORMES DE MAYO Y AGOSTO DE 2017

- El Estudio de Tráfico del Plan Parcial del Sector 5 ha tenido varias formulaciones como consecuencia de los distintos análisis producidos por la Demarcación y la negociación que de ellos ha estimado la Propiedad -JC-.

Ante ello se redactaron estudios adicionales de Accesos y de Tráfico atendiendo los requerimientos de la consultora informante -INECO-.

-En tales Estudios e Informes se ha planteado la coordinación con las distintas Fases de Ejecución del Plan Parcial (Plano 16-2), incluyéndose en la Memoria del Plan y en la Normativa del mismo -Apartado 3.5.2. NNUU- las Limitaciones de procedimiento ante el necesario y vinculante desarrollo de los Accesos a la Autovía A42, y la garantía de su efectiva ejecución de forma proporcional al desarrollo urbanizador del sector, cumplimentándose de forma obligada el alcance del Art.18.c) y d) del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal.

#### INFORMES DE ABRIL Y DICIEMBRE DE 2018

- El desarrollo de las Fases 1 y 2 generó unas afecciones negativas para la explotación de la A42 que solo se solventaban en la Fase 3, por lo que se exigieron una serie de observaciones g que implicaron la edición de un nuevo Planteamiento de Fases en Julio de 2018 acompañado ede su respectivo Estudio de Tráfico.

gide su respectivo Estudio de Tráfico.

se de su respectivo Estudio de Tráfico.

Dicha nueva solución fue de nuevo matizada en Informe de la Demarcación en Diciembre de 2018, al que se contesta un cumplimiento de observaciones en Enero de 2019, que fue informado de nuevo negativamente.

El 25 de Febrero de 2019 se recibe comunicación electrónica de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, adjuntando las modificaciones necesarias a la última documentación enviada para registrar oficialmente el documento completo.

#### INFORME FAVORABLE DE ABRIL DE 2019

- De esta forma el 11 de Abril de 2019 recae resolución de la Dirección General de Carreteras de forma favorable con las siguientes condiciones:
  - 1. Condicionado de las fases de ejecución en cuanto a sus licencias de primera de ocupación a la ejecución de las fases de ejecución de accesos propuestas.
  - 2. El establecimiento específico de la línea límite de edificación en la Normativa Urbanística del PP.
  - 3. Consideraciones sobre la iluminación del sector y el deslumbramiento.
  - 4. Los medios de protección acústica contra el ruido

I.3. INFORME DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. (Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Fomento)

Situación: SE DECLARA NO COMPETENTE

#### I.4. INFORME DE CARRETERAS. (Dirección General de Carreteras. Comunidad de Madrid)

Situación: INFORME FAVORABLE

#### Prescripciones:

- No se dispondrá de suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de la carretera M410.
- Se cumplirán todas las prescripciones legales, en especial la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

### I.5. INFORME DE CONSULTA URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA. (Dirección General de Urbanismo. Comunidad de Madrid)

#### Situación: INFORME FAVORABLE

#### Prescripciones:

- Constituye un Informe evacuado a modo de consulta sobre la petición realizada por el Ayuntamiento de Parla acerca de la viabilidad urbanística del Grado de Ordenanza sin zona definido en las NNUU y denominado EPUT Espacios Profesionales de Uso Terciario.
- -Ante tal informe, no vinculante, se procedió a dotar de suficiente consenso a tal definición, para lo que se practicó una reunión de coordinación en la Dirección General de Urbanismo con el objeto de generar un cuerpo normativo suficiente y coherente con los usos y las limitaciones municipales, concluyendo la necesidad de la restricción a 70 m2c, a limitarse su aplicación por manzana y a conminar al Ayuntamiento a la redacción de una ordenanza específica.

### I.6. INFORME DEL CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. (Consejería de Transportes. Comunidad de Madrid)

#### Situación: INFORME DE RECOMENDACIONES

#### Recomendaciones y Consideraciones:

- Sobre el nuevo Estudio de Movilidad se ha incorporado la recomendación de cerrar el carrilbici desde la Calle Toledo hasta el extremo sur del sector.
- En la adenda ambiental se han incorporado consideraciones sobre la sostenibilidad en el transporte y sobre el replanteamiento de las líneas de transporte urbano con la ampliación de las existentes.

#### I.7. INFORME DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (Dirección General de Patrimonio Cultural. Comunidad de Madrid)

Situación: INFORME FAVORABLE

#### Prescripciones:

- Queda incorporada en el Anexo al Documento 3 - ADDENDA AMBIENTAL- la prescripción de control arqueológico tanto en la fase de *Estudios* como en la fase de *Medidas previstas en la Fase de Diseño*.

#### I.8. INFORME DE DERECHOS MINEROS. (Dirección General de Industria. Comunidad de Madrid)

Situación: INFORME SIN VALORACIÓN

#### Prescripciones:

- Consiste en informar de las concesiones que existen en el ámbito. Todas ellas han caducado o han sido denegadas.

### I.9. INFORME DE PARQUES REGIONALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID (Dirección General de Medio Ambiente. Comunidad de Madrid)

#### Situación: INFORME DE NO AFECCIÓN

#### Prescripciones:

- El ámbito se halla fuera del Parque Regional del Guadarrama y su entorno, fuera de LIC o ZEPA, no está incluido en Monte Preservado ni de Utilidad Pública, fuera de terrenos de naturaleza forestal y se adapta a las Directivas Europeas de conservación de los hábitats naturales y de flora y fauna silvestre.

#### I.10. INFORME DE REDES Y OPERADORES TELECOMUNICACIÓN. (Dirección General de Telecomunicaciones. Ministerio de Fomento)

#### Situación: INFORME FAVORABLE

#### Prescripciones:

- Que sean eliminadas las alusiones a un operador concreto tanto en Memoria como en Normas Urbanísticas puesto que dichas referencias contravienen la legislación vigente.

#### I.11. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. (Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente)

Situación: INFORME FAVORABLE (\*)

#### **Prescripciones:**

- Se han corregido los cálculos y las determinaciones vinculantes del Informe mediante la nueva redacción del Estudio Hidráulico e Hidrológico, así como aclaraciones sobre la nueva traza y cuenca del Arroyo Moscatelares, estando presentado en la Confederación para su verificación y acuerdo.
- Se han incorporado prescripciones limitativas en las Normas Urbanísticas.
- (\*) El Ayuntamiento de Parla ha solicitado formalmente a la CHTajo consulta sobre la interpretación del Informe practicado.

#### I.12. INFORMES ADICIONALES (2018)

Por distintas circunstancias de incertidumbre respecto de la interpretación sobre la obligatoriedad de ser de aplicación o no determinados estudios, se dieron trámite durante el año 2018 a 2 Informes adicionales, sobre los que se proporciona el resumen de tramitación en el Anexo 17 del Documento 5 del presente Plan Parcial:

-INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Que fue trasladado a la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Asuntos Sociales de la Comunidad de Madrid, sobre lo que no va a haber respuesta.

-INFORME DE IMPACTO CLIMÁTICO

Informe adicional que fue trasladado a la Dirección General de Evaluación Ambiental mediante Addenda al Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### II. REQUERIMIENTOS MUNICIPALES

Con este documento, se presentan respuestas en el mismo orden y puntos expuestos en los Informes del Arquitecto Municipal Héctor Barriga Mozo, Ingeniera CCP Municipal Elena Fernández Pérez, Arquitecto Técnico Municipal José Eugenio Valle Sarrión según la nueva redacción del PLAN PARCIAL del SECTOR 5, y que quedó aprobado inicialmente el 9 de Julio de 2015 por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Parla, condicionando el procedimiento de información pública a la subsanación de una serie de extremos del mismo así como a la presentación de una documentación adicional.

También se incorporan las respuestas al conjunto de observaciones realizadas como listado de correcciones adicionales realizadas de forma presencial en Octubre y Noviembre de 2015, en conjunto con las respuestas al Informe del Arquitecto Técnico de Actividades Jesús Martín Pato de Julio de 2015, y a Informes presenciales evacuados tanto por la Ingeniera Municipal como por el Arquitecto Municipal durante el año 2016.

Dado que los informes en cuanto a sus requerimientos no se hayan numerados se plantea una numeración correlativa con la exposición de cada uno de ellos para una mejor localización de las subsanaciones, aclaraciones o aportes de documentación, respecto de los informes propios, para luego pasar en el Informe del Arquitecto Municipal a relatar la serie de correcciones planteadas y su respuestas a las observaciones realizadas de forma verbal en requerimientos de Octubre y Noviembre de 2015 y de forma esporádica en 2016.

Finalmente incorporamos una serie de innovaciones finales al documento producto de la optimización de determinados planteamientos en el seno de la Junta y por esta redacción y de la lógica revisión de la integridad del documento.

#### **A) INFORME ARQUITECTO MUNICIPAL**

#### 1. CONSIDERACIONES SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU, DEL PAU, DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (LSCM) Y REGLAMENTO DEPLANEAMIENTO URBANÍSTICO

# 1.1. Falta Justificación suficiente del cumplimiento del Art.48.1.d) LSCM. (Se tiene que considerar a nivel paisajístico la relación entre las parcelas adyacentes y el parque -gran zona verde entorno al arroyo Humanejos- con objeto de dotarle calidad urbana y paisajística)

Se han incorporado propuestas de ordenación de la zona verde en torno al Arroyo Humanejos con análisis de los contactos con las parcelas construibles y las medidas de protección de dicha zona verde.

Igualmente se realiza propuesta de urbanización de la zona verde de protección de la Vía pecuaria Colada de Pajeros.

(Ver punto 4.3.1.C.I. de la Memoria en el Apartado de Espacios Libres Públicos Arbolados)

# 1.2. La compatibilidad propuesta de usos y porcentajes permitidos hace que se desvirtúen los valores de los coeficientes de aprovechamiento aportados.

Sobre este requerimiento es preciso tener en cuenta de forma previa una premisa de la redacción del presente PP además de la causa-efecto derivada de la STSJM y la confirmación por el TS, como es el del **mantenimiento de la de la Reparcelación aprobada e inscrita**, en donde se ha producido una teórica equidistribución confirmada por los acuerdos de las distintas asambleas de la Junta y el altísimo grado de unanimidad en el proceso aprobatorio de los criterios de repartos de los juntacompensantes.

Y lo planteado en el Plan Parcial sobre los usos con relación a su aplicabilidad en las Normas Urbanísticas se trata de una extensión de los equilibrios de reparto de los que ya ha hecho gala la actuación en su gestión urbanística.

El presente Plan ha sido aprobado y ratificado en las Asambleas de la Junta de Diciembre de 2014 y 2017, y en dicha aprobación se hizo mención expresa a los matices de compatibilidad de usos.

Tal compatibilidad lo que ha tratado es flexibilizar ciertas situaciones que estaban más ceñidas en anteriores redacciones, pasando a una mayor flexibilidad complementaria, abriendo un abanico de posibilidades en donde la ponderación sigue estando confirmada por otros parámetros relacionados con la ubicación de las parcelas y sus usos, especialmente respecto de la distancia a la A42, y por las condiciones de edificabilidad y ocupación, pero el uso, sin ser absolutamente abierto, trata de fomentar la no-zonificación, la multiplicidad de usos con determinadas limitaciones asociadas a la experiencia de una realidad inmobiliaria diversa y no fronteriza, que logre fomentar las actividades económicas en el sector.

Para apoyar tales consideraciones se ha procedido dentro de la documentación anexa a s realizar una Tasación sobre los usos y sus normas zonales del Plan Parcial -Anexo 13-, así como a analizar las situaciones de ponderación entre las distintas normas evaluando un análisis de los mismos en el Punto 6.3.2 de la Memoria en el que se produce la Justificación de Relaciones entre los Usos y sus Normas Zonales.

#### 1.3. Cálculo de Redes Públicas

#### a. (División de dicho cálculo por Unidades de Ejecución)

Se ha procedido a plantear el cálculo de las redes locales y su cumplimiento respecto de cada una de las unidades de ejecución del Plan realizando un estudio pormenorizado de redes mediante cuadro comparativo con la situación definida en el PAU aprobado definitivamente, el Plan Parcial de referencia legal de 2006 (con las limitaciones que dichos textos tienen respecto de un análisis comparado válido ya que no tienen de aplicación la Ley 9/2001), y el presente Plan Parcial.

(Ver Punto 4.3.1.E de la Memoria)

Adicionalmente y respecto a la justificación de delimitación de las 2 unidades de ejecución se han incorporado cuadros justificativos del cumplimiento de Redes Locales en cada una de las dos unidades de ejecución en el Punto 5.2.3 de la Memoria donde se especifica el cumplimiento holgado de cada una de ellas.

### b. (Cálculo de la edificabilidad no industrial habrá de tomarse la máxima posibilidad de uso no industrial en cada ordenanza)

En el cálculo del cumplimiento de las redes generales -punto 4.3.1.B de la Memoria- se han incorporado los ratios de cómputo de la edificabilidad industrial según las definiciones de compatibilidades de usos máximas por aplicación de las NNUU respecto de los usos terciarios.

#### c. (No deberán computarse las rotondas como espacios libres arbolados)

En el Plan Parcial proyectado las rotondas no están computadas como zonas verdes, sino que son VIA-ZV, es decir, con aplicación de la NU de VIARIO, aún siendo zonas verdes funcionales, porque, aunque están proyectadas con un destino de espacio libre arbolado, tienen la importante salvedad que están calificadas como VIARIO con ese grado particular de Zona Verde de Viario (VIA-ZV)

(Ver Páginas 43 a 45 - Documento 3 Normas Urbanísticas).

### d. (Deberá completarse la justificación de soluciones sobre transporte público y planes de alarma)

Se han incorporado datos del PMUS (*Plan de Movilidad Urbana Sostenible*) de Parla respecto del Transporte Público y Movilidad –Ver Punto 4.2.6.d) de la Memoria-, así como se ha incorporado en toda su extensión el *Plan de Alarma y Emergencia* siguiendo los criterios de Protección Civil conforme al PLATERCAM (*Plan Territorial de Protección Civil*) de la Comunidad de Madrid –Ver Punto 4.2.6.e) de la Memoria-.

#### e. (Reserva mínima de aparcamiento en parcela)

En el Punto 4.3.1.C.Il de la Memoria en el Apartado "Reserva de Plazas de Aparcamiento" se atiende al requerimiento observado sobre todas las Normas Zonales de cumplimiento de la reserva mínima según Ley 9/2001 y a sus posibilidades de compatibilidad. De forma adicional se describe el cumplimiento suplementario en superficie en cumplimiento del Anexo del RPU.

#### f. (Aplicación del Art. 39.8 LSCM, limitación de la altura de las edificaciones a una altura de 3 plantas más ático, por lo que las ordenanzas TE1, TE1-EQ, TE2, TE3, GCO y GCO-A42 tiene una altura superior a la permitida)

Sobre este particular, a pesar que en la evolución desde la primera redacción se ha confirmado el cambio legal que se esperaba, se decidió en las primeras modificaciones de la redacción inicial modificar las normas zonales afectadas cumplimentando todas ellas la disposición de la Ley de las 4 alturas.

Si bien, sobre dicho alcance, en la edición definitiva, se han vuelto a prescribir las alturas iniciales que tenían las ordenanzas permitiendo, como lo ha atestiguado el cambio legal, la posibilidad de tener más altura que la de las 4 alturas, de forma particular para los usos terciarios y comerciales

De forma justificativa, especialmente en las implantaciones del Terciario Central, se han incorporado Estudios de Volumetría y relación entre los edificios de forma gráfica.

(Ver NNUU y el Punto 6.2.b. de la Memoria "Conformación Volumétrica edificaciones en TE1")

### g. (Falta justificación del Art.99.2c con relación a las diferencias de aprovechamiento entre las 2 unidades de ejecución)

Queda contestado en los mismos apartados que el requerimiento 1.3.a)

### h. (Falta justificación del Art. 38 LSCM en cuanto a las alteraciones del uso global del suelo y las ponderaciones)

Estimamos que sobre este tema se ha de estar a lo enunciado en el anterior punto 1.2 sobre las ponderaciones de las normas entre los distintos usos.

Pero, es más, creemos que lo que se ha potenciado en la presente redacción es la intención del PGOU y del propio PAU en cuanto a la flexibilidad genéricamente planteada sobre el cumplimiento del 30% de los usos destinados a usos terciario, pero con una condición, que este destino fuera MÍNIMO.

Es decir, el planteamiento es el destino de un uso global de actividades económicas en donde se establezca un claro margen de terciarización que, por la propia dinámica de las actividades económicas en la Comunidad de Madrid, genera un destino claramente terciario.

https://sede

## i. (No se consideran adecuados las dimensiones y condiciones de ordenación del 10% para albergar los usos terciarios debido a la limitación en alturas establecida en el Art. 39.8 LSCM)

Tal planteamiento en colaboración con la disposición municipal ha sido claramente modificado produciendo un reparto del aprovechamiento en la UE2 Norte, para llevar aproximadamente un 50% del aprovechamiento que antes tenía dicha zona a la antigua calificación CEQ-1 de Equipamiento, pasando éste a una calificación TE-2, en donde se sitúa el 50% restante de la cesión del 10%. Decisión que posibilita el desarrollo de dicho aprovechamiento en condiciones estándar de aplicabilidad normativa.

### 2. CONSIDERACIONES RESPECTO AL TR DE LA LEY DEL SUELO ESTATAL (RDL 7/2015)

#### 2.1. Informe de Sostenibilidad Económica.

(Se tiene realizar un informe más exhaustivo sobre la incidencia en la sostenibilidad económica del Ayuntamiento)

Se incorpora un estudio más pormenorizado acerca de los aspectos de sostenibilidad económica para lo que, a su vez, el Ayuntamiento ha provisto de la documentación necesaria para realizar una justificación más elaborada.

Dicho estudio queda incorporado como Anexo 14 en el Documento 5 como ANEXO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL.

#### 3. CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS ORDENANZAS

#### 3.1. Informe del Departamento de Actividades.

Se informa seguidamente según el documento del técnico J. Martín Pato.

#### 3.2. Distancia mínima entre 2 edificios de Estudio de Detalle.

Queda contestado en el apartado 1.3.f.

#### 3.3. Distorsiones de datos de ordenanzas y cuadro resumen.

Se han corregido las distorsiones y falta de coordinación entre los Datos de las Normas Zonales y su Cuadro Resumen.

#### 3.4. Asociación de Usos y Coeficiente de Ponderación.

 $_{0}^{\omega}$  Estimamos lo ya aludido con relación al punto 1.2 y 1.3.h.

#### ្និ3.5. Regulación mediante Plan Especial de los EPUT

Se ha acordado mantener la actual definición como Grado de Ordenanza sin Norma Zonal.

#### 3.6. Cómputo excepcional de la edificabilidad de los EPUT

ਲੇ Se ha eliminado tal excepción de los cómputos.

#### 3.7. No compatibilidad de EPUT con TE1-EQ

Se ha eliminado tal compatibilidad en el TE1-EQ, en el TE2 y en el TE3.

#### 4. CONSIDERACIONES RESPECTO A LOS INFORMES AMBIENTALES

### 4.1. Aclaraciones de divergencias respecto de las dimensiones de la Colada de Pajeros. Coordinar sus datos en página 16.

Se han corregido los datos erróneos de tales divergencias.

#### 4.2. Innovaciones y cambios de la nueva formulación. M419.

Se ha incorporado el acceso y la M419 a toda la información gráfica.

#### 4.3. Necesidad de Estudio de Movilidad.

Se han incorporado las conclusiones y datos del PMUS de Parla redactado por IYCSA sobre todo el sector.

#### 4.4. Salto narrativo y Acuerdo marco de la página 56 de la Memoria.

Ha quedado corregido.

#### 4.5. Alusión a un acuerdo marco entre la JC y el Ayuntamiento de Parla.

Ha quedado corregido eliminando totalmente referencias a tal pretendido acuerdo marco en la página 56 anterior de la Memoria, actual página 99 del Documento 1- Memoria.

#### 4.6. Inclusión del uso equipamiento en cuadro de página 36.

Se ha incluido tal uso en el referido cuadro

#### 4.7. Datos de la UE1.

Tales datos han quedado coordinados de acuerdo a la información proporcionada en el Informe del ATM.

#### **B) INFORME INGENIERA MUNICIPAL**

### 1. Descripción y Solución de Redes de Comunicación, Infraestructuras Sociales y Energéticas.

Se ha completado la documentación según lo pautado por el marco legal de aplicación: LSCM y RPU, con especial atención a lo que determinen las compañías suministradoras en los Informes de Viabilidad.

#### 2. Definición del Plan de Etapas.

Con relación a lo informado del "Plan de Etapas" estimamos que la documentación aportada cumplimenta el marco legal de aplicación. En el presente Plan Parcial hay referidas 2 etapas: la Etapa 1 coincidente con la UE1, que tiene únicamente pendiente aspectos de la liquidación económica entre el Ayuntamiento de Parla y la Junta de Compensación, pero que se haya finalizada en cuanto a su ejecución, y la Etapa 2, coincidente con la UE2.

Sobre esta etapa -UE2- es donde realmente se desarrolla un "Plan de Fases de Ejecución", ejecución de la urbanización de dicha UE2 que está suficientemente explicitado en el Documento 4 del PP y que, básicamente, coincide con lo que se denomina en el documento como PDI -Plan Director de Infraestructuras-.

Por todo ello lo que es realmente el Plan Parcial es un <u>plan de etapa única</u>, donde quedan descritos todas y cada una de las Fases de Ejecución (que no etapas) a realizar en el seno de la UE2.

En todo caso, se ha aportado una descripción detallada sobre la cumplimentación de dicho Plan conforme al RPU -Ver Punto 1.1 del Documento 4 y, en especial, el cumplimiento del Art.62 (pag.3 del Documento 4).

Ahora bien, con relación a que deba ser un documento separado, como obligación de redacción de un Plan Parcial por aplicación del RPU, estimamos que se ha de considerar de una forma del todo menor.

Las necesidades de planificación en "Etapas de Gestión" es un marco que ha sido eliminado del nuevo marco legal de la LSCM, que es la reglamentación exigible, como de cualquier marco actual de planeamiento en España, ya que la programación vinculante ha desaparecido como exigencia de la praxis urbanística. En dicho marco, en el Art.48 lo que se marca es que se documente la "Organización y Gestión del ámbito", por lo que el RPU tiene un marcado carácter supletorio.

Tal es la razón por la que toda la información económica se halla en el Documento 4 – Si Sostenibilidad Económica y Viabilidad del Desarrollo-, documento receptor de todas las es gestiones organizativas de la ejecución de la urbanización ligada al plan parcial y en donde la estructuración de la ejecución está debidamente ligada a su trascendencia económica.

#### 3. Viabilidades

Todo lo anterior debe de incardinarse en las referencias y obligaciones que se derivan de los Informes de Viabilidad de cada una de las compañías suministradoras, especialmente desde la perspectiva de soluciones de las fases de ejecución y, sobre todo, sobre las plausibles soluciones provisionales que deben ir solapándose para la evolución de la ejecución de la urbanización total del sector (UE2).

Se presentan viabilidades de TELEFONICA, CANAL DE ISABEL II, MADRILEÑA RED DE GAS e IBERDROLA DISTRIBUCIÓN.

#### 4. Recepción (de cada etapa)

El proceso de Recepción de Urbanización se realizará en cada Fase de Ejecución.

(La Etapa de ejecución puede ser un término viable, y está ligeramente referido en la LSCM, pero insistimos es una Etapa de Ejecución o Fase de Ejecución en la que se divide la totalidad de la ejecución del proyecto de urbanización, pero a diferencia de la ETAPA DE GESTIÓN, que es la definición de la Etapa en el RPU, y que va íntimamente ligada con los desarrollos de unidades de ejecución diferenciadas, a veces hasta con Juntas de Compensación diferentes).

En todo caso para el seguimiento de los procesos de Recepción se estará a lo definido por el Art. 135 LSCM y así se matiza tanto en la Memoria como en las NNUU.

#### 5. Entidad Urbanística Colaboradora

Tal obligación se introduce de forma expresa en la documentación de la Memoria y en el Documento de Sostenibilidad Económica y Viabilidad en cumplimiento de las determinaciones (Cargas) del Programa de Actuación.

#### C) INFORME ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

#### 1. SOLAPAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUMANES DE MADRID.

Se solicita una justificación de los límites reales del sector en su contacto con el término municipal de Humanes de Madrid.

Sobre este respecto la presente edición del Plan Parcial lo que hace es remitirse a la delimitación del PAU APROBADO DEFINITIVAMENTE por la Comunidad de Madrid, en donde se produce una delimitación que contiene el referido solapamiento.

Es por ello que el Plan Parcial realiza, en la obvia aplicación de la jerarquía de planeamiento, el cumplimiento de la delimitación pautada por el Programa de Actuación.

En todo caso, el Ayuntamiento de Parla ha iniciado la tramitación del Ajuste del Término Municipal con Humanes de Madrid mediante la aprobación inicial en sesión plenaria de 11 de Abril de 2019 de dicha alteración, que se encuentra en fase de tramitación para su aprobación conjunta por el Ayuntamiento de Humanes de Madrid, límites, que con dicha aprobación, coincidirán con precisión con los de la delimitación del PAU5 y del Sector 5.

## 2. SOBRE LOS PARÁMETROS CONTENIDOS EN LAS ORDENANZAS DE LA UE1. Se aportan parámetros corregidos de las ordenanzas (Normas Urbanísticas) de la UE1.

Se solicita que la ordenación de la UE1 deberá quedar acuerdo al plano y tablas que se proporcionan.

Se han actualizado datos de las Normas Zonales y de la parcelación de la UE1 conforme a la documentación proporcionada por el Ayuntamiento.

### D) INFORME ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL DE ACTIVIDADES 1. INFORME DE ACTIVIDADES.

Sobre las consideraciones y observaciones que realiza este informe estimamos conveniente recalcar el ejercicio de terciarización de la propuesta y reiterar lo planteado en la respuesta 1.2 anterior:

"Tal compatibilidad lo que ha tratado es flexibilizar ciertas situaciones que estaban más ceñidas en anteriores redacciones, pasando a una mayor flexibilidad complementaria, abriendo un abanico de posibilidades en donde la ponderación sigue estando confirmada por otros parámetros relacionados con la ubicación de las parcelas y sus usos, especialmente respecto de la distancia a la A42, y por las condiciones de edificabilidad y ocupación, pero el uso, sin ser absolutamente abierto, trata de fomentar la no-zonificación, la multiplicidad de usos con determinadas limitaciones asociadas a la experiencia de una realidad inmobiliaria diversa y no fronteriza, que logre fomentar las actividades económicas en el sector.

Para apoyar tales consideraciones se ha procedido dentro de la documentación anexa a realizar una Tasación sobre los usos y sus normas zonales del Plan Parcial –Anexo 13-, así como a analizar las situaciones de ponderación entre las distintas normas evaluando un análisis de los mismos en el Punto 6.3.2 de la Memoria en el que se produce la Justificación de Relaciones entre los Usos y sus Normas Zonales."

### E) AJUSTES DERIVADOS DE OBSERVACIONES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL-Octubre 2015

En la Edición de Octubre de 2015 se dieron respuesta a los siguientes ajustes:

- -Repaso integral de toda la documentación.
- -Incorporación de 3 anexos adicionales:
  - -TASACIÓN DE LOS TERRENOS DEL PAU5
  - -SOSTENIBILIDAD MUNICIPAL
  - -LISTADO DE POTENCIAS ELECTRICAS.
- -Corrección de algunas erratas de coordinación de datos numéricos.
- -Se incorporaron como planos del Plan Parcial (Planos 6A-6I) los planos descriptivos de la adjudicación de la Reparcelación inscrita con notas de las futuras modificaciones a realizar.
- -Modificación del aprovechamiento de la UE2 Norte creando el uso terciario TE en la parcela CEQ1 con distribución del aprovechamiento entre las 2 implantaciones con una edificabilidad aproximada de 1,15 m2/m2 e incorporando la urbanización de la UE2 Norte conforme al Proyecto de Urbanización aprobado con el vial perimetral al Arroyo Salmoral, que posteriormente ha sido nuevamente modificado.
- -Ajustes de zonas verdes, cesiones de equipamiento y viario.
- -Justificación de los coeficientes de ponderación conforme a la nueva tasación de los terrenos con la valoración actualizada en dicho informe con la ua en 252 Euros (En Noviembre de 2015 se volverá a corregir)
- -Incorporación de Conclusiones del Estudio de Movilidad y Sistema de Transporte Público realizado por IYCSA.
- -Descripción pormenorizada del Plan de Alarma y Emergencias.
- -Ajustes y nuevas justificaciones del Cuadro de Cesiones de Redes Locales, con justificación de superficies no industriales y aparcamientos.
- -Diseño del tratamiento de la zona verde de protección a la vía pecuaria.
- -Aclaraciones sobre la delimitación de la UE1 y UE2.
- -Aclaraciones sobre la sistemática de Recepción de la urbanización y la creación de la Entidad Urbanística de Colaboración al final de la urbanización.
- -Nuevo Cuadro de Características, v28.
- -Listado de Zonas Verdes y nuevo plano 7-2 referido a la explicación de las zonas verdes.
- -Repaso de NNUU respecto de los coeficientes de ponderación, la limitación de cuatro alturas en todas las ordenanzas y algunos matices de aplicación sobre el EPUT.
- g-Aclaraciones sobre terminología de etapas y fases.
- $\frac{\sqrt{3}}{2}$  -Ajustes económicos de las fases por modificación de los cómputos de zonas verdes y viario.
- -Justificación del RPU respecto del Plan de Etapas y las fases de ejecución.
- -Ajuste del Estudio Económico.

### F) AJUSTES DERIVADOS DE OBSERVACIONES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL-Noviembre 2015

En la Edición de Noviembre de 2015 se realizaron los siguientes ajustes dada la pormenorización más exhaustiva de la corrección municipal y que conformó el cuerpo normativo de la EDICION4-REFUNDIDA:

### 1. Tratamiento del Borde construido en contacto con la Zona Verde del Arroyo Humanejos.

Ha sido incorporado conforme lo descrito en el apartado 1.1 del presente Informe de Respuestas.

### 2. Justificación de la Valoración entre los usos. Evolución de la ponderación Terciaria.

Ha sido incorporado conforme lo descrito en el apartado 1.2 del presente Informe de Respuestas.

#### 3. Corrección de la Tasa de Capitalización de la Valoración.

Ha sido corregida y matizada en todo su alcance la <u>tasación alcanzando un valor final de</u> <u>252 Euros/ua.</u>

#### 4. Cálculo de Redes Locales por cada UE.

Ha sido incorporado conforme lo descrito en el apartado 1.3.a del presente Informe de Respuestas.

#### 5. Corrección de las tablas de Zonas verdes y en el plano 7-2.

Los cuadros descriptivos de los cálculos de áreas de Zonas verdes han quedado desglosados en Zonas Verdes de cumplimiento y otros cuadros de Espacios Libres que no computan en las mismas.

#### 6. Cuadro comparativo PAU-PP2006-PP2014/15.

Ha sido incorporado conforme lo descrito en el apartado 1.3.a del presente Informe de Respuestas.

#### 7. Verificación de cómputos de zonas verdes en el contacto con M410.

Han sido verificados.

#### ਲੂੰ 8. Verificación de cómputos de zonas verdes Z1-Z2.

Ha sido descontada la superficie que estaba erróneamente computada correspondiente a los Arroyos emitiéndose nuevos cuadros de zonas verdes y corrigiendo su afección a todos los E cuadros generales.

#### ਕੇ9. Verificación del Cuadro de Características del PP.

Ha sido verificado y enlazado a todas las modificaciones emitiéndose nueva edición del mismo que se corresponde con la denominada v29.

#### 10. Actualización de los datos del Estudio de Movilidad.

Han sido actualizados los datos referentes al transporte público y Movilidad conforme al PMUS aprobado y vinculado a la Revisión del Plan General de Parla.

#### 11. Edificios y distancias. Terciario central.

Ha sido incorporado conforme lo descrito en el apartado 1.3.f del presente Informe de Respuestas.

#### 12. Eliminación del cómputo excepcional de entreplantas en EPUT.

Se han eliminado dichos criterios de las NNUU.

### 13. Eliminación del 5% adicional por la incorporación de criterios de Ecodiseño en los proyectos de edificación.

Se ha eliminado dicha bonificación del cómputo y las consideraciones de criterios de seguimiento y análisis de Ecodiseño que figuraban en la Addenda Ambiental.

#### 14. Corrección sobre la situación del Plan Especial del SG3.

Ha sido corregido en la memoria la aseveración que el Plan Especial del SG3 hubiera sido redactado. Se ha incorporado plazo para su redacción.

#### 15. Limitación de porcentaje de aparcamiento en Zonas Verdes Públicas.

Se ha incorporado en las NNUU la obligación de justificar el porcentaje de aparcamiento en la redacción del obligado Estudio de Detalle / Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto.

#### 16. Erratas diversas corregidas.

- -Incoherencia entre la superficie mínima de uso TE1 destinada a EPUT
- -Ajustes en la definición de cuáles Plan Especiales están redactados.
- -Ajuste en el punto sobre Organización y Gestión con la descripción en cuadros de las 2 manzanas finales de la UE2 Norte.
- -Verificación del Cuadro de Parcelación de la UE1 conforme a los datos municipales.
- -Introducción de la Ley 8/2005 de Arbolado respecto de los aparcamientos en superficie.
- -Corrección de errata en plano P5 en la Parcela TE2-SO por denominación de CEQ1.
- -Repaso de todas las normas zonales de la UE1, en especial, eliminar las referencias a la antigua ordenanza GIN-UE1-ISA.

### G) AJUSTES DERIVADOS DE OBSERVACIONES DE LA INGENIERA MUNICIPAL-Octubre 2016

Durante 2016 se produce un perfeccionamiento técnico por la Ingeniera Municipal sobre los siguientes extremos:

#### 1. Necesaria viabilidad previa del Informe de Demarcación de Carreteras.

Queda vinculado a dicho Informe descrito en el apartado de INFORMES SECTORIALES. Vinculado a ello se diseña una definición coordinada de las FASES DE EJECUCIÓN de forma semejante a la descrita en el Estudio de Accesos y su Estudio de Tráfico, aunándose las fases de ejecución en 3 Fases finales tal y como se describe en el Documento 4.

#### 2. Inclusión de Red de Hidrantes de Incendio

Se incorpora dicha información en los Planos P22 a P26.

#### 3. Aclaración sobre punto de partida de la conexión eléctrica en Fase 1.

Queda aclarado en la página 97 de la Memoria y se ha introducido nota aclaratoria en el plano P28.

#### 4. Errata de denominación incorrecta de MADRILEÑA RED DE GAS

Se ha corregido la alusión a un operador incorrecto por el de MADRILEÑA RED DE GAS, S.D.G.

### 5. Refuerzo de Información con inclusión de Estudios Específicos de las Redes Interiores del Sector

Se incorpora como anexo a la documentación del Plan Parcial el ANEXO 1 A LA MEMORIA, el denominado <u>"Cálculos Específicos. Redes Interiores de Urbanización"</u>

### H) CONSIDERACIONES FINALES Y MEJORAS INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE 2017

En el perfeccionamiento llevado a cabo durante el año 2017 se han introducido las siguientes consideraciones:

- **1. PLANO DE ARBOLADO** (pag.87 de la Memoria), describiendo la masa existente y en una relación de densidad tratada en gradiante de unidades por hectárea.
- 2. NUEVA FORMULACIÓN DE LAS FASES DE EJECUCIÓN, en clara coordinación con el Estudio de Accesos a la A42 con la introducción de las prescripciones obligadas por la Demarcación y los matices introducidos para el desarrollo de la UE2 Norte en el marco de cumplimiento del Art. 18.c) del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal
- 3. PLANO DE FASES DE EJECUCIÓN DE ACCESOS (plano 16-2)
- -CORRECCIÓN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO por la incidencia del sobrecoste de las determinaciones sobre los Accesos con un aumento aproximado de 15 Millones de Euros sobre las cantidades aprobadas inicialmente, y generando el reparto de dichas incidencias en el cálculo de las distintas Fases.
- **4. ALTURA MÁXIMA DE TE1 y GCO,** por la consideración de no aplicación de la limitación de la Ley de las 4 alturas.
- 5. Nuevo CUADRO CARACTERÍSTICAS, en su versión v31.
- **6. Adaptación de la UE2 Norte** por solicitud municipal eliminado el viario circundante de la anterior redacción de la UE2Norte, ajustando la Ordenanza GIN-UE2Norte con la finalidad de concretar el reparto del 10%, anteriormente desproporcionado en cuanto a su edificabilidad y que ha quedado equilibrado en el planteamiento de uso y tipología.

#### I) INNOVACIONES Y REVISIÓN FINAL JUNIO-2019

#### 1. INFORMES FINALES.

- -Se han incorporado los matices y base gráfica derivada del cumplimiento del Informe de Carreteras del Estado incluyendo las consideraciones obligadas por el cumplimiento de las Fases de Ejecución (Apartado 3.5 NNUU), así como las prescripciones derivadas de la interpretación de la redacción respecto del Informe de la CHT. (Apartado 3.2.2 NNUU).
- -Han quedado incorporados dentro de los Documentos Anexos los Estudios de Impacto de Género y el de Impacto Climático desarrollados en 2018.

#### 2. INNOVACIONES FINALES DE REDACCIÓN

- -Se incluye como elemento estructurante de la redacción el Informe definitivo del Ministerio de Fomento sobre la A42, incidiendo en los Criterios de Fases de Ejecución.
- -Cumplimiento de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- --Introducción del concepto de PROYECTO UNITARIO y aclaraciones para los desarrollos de Estudios de Detalle. (Art. 2.4.4.6 NNUU).
- -Introducción en la Normativa referente a las edificaciones industriales del cumplimiento del Reglamento de Seguridad Contra-Incendio de los Establecimientos Industriales (RSCIEI) en especial respecto de las distancias de los edificios.
- -Aclaraciones respecto de las construcciones e instalaciones en las zonas de retranqueos de las edificaciones (Art. 3.9 NNUU).
- -Limitaciones al desarrollo de las entidades EUCC por fases y en periodo de 10 años desde las actas de recepción de fase, pasando el mantenimiento después de esos periodos al Ayuntamiento de Parla. Matices estatutarios. (Apartado 5.5.3. de Memoria y Art. 2.4.8 NNUU).
- -Definición flexible de la compatibilidad y complementariedad de usos en las Normas Zonales.
- -Simplificación de la exigencia de plazas de aparcamiento de cada Norma Zonal e incorporación de parámetros de cómputo para los vehículos pesados.
- -Criterios de medición de la altura para grandes implantaciones industriales.
- -Completa nueva edición gráfica por la incorporación de los Accesos acordados como favorables por el Informe de la Demarcación de Carreteras adaptando el Plano 16-2 y el estudio Económico, y generando un nuevo plano P16-3 resumen de todas las Afecciones de las Infraestructuras.

### J) RESPUESTAS A INFORME DE COORDINACIÓN REFUNDIDA DE LOS SSTT DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA (12Nov2019)

En la presente Introducción se da respuesta al informe emitido por el Arquitecto Municipal -AM- el 12 de Noviembre de 2019 -ANEXO-1 AL APARTADO J) de la presente Introducción- requiriendo determinados extremos previos a la remisión del documento del Plan Parcial y la documentación ambiental a la Dirección General de Evaluación Ambiental; con independencia de los otros puntos corregidos, hemos de destacar la importancia de la detección necesaria de área del ámbito, como hemos significado en la presentación de este documento introductorio, debido a las definiciones actualizadas de las referencias, en particular, de la delimitación exhaustiva del término municipal, de los dominios públicos hidráulicos derivados de la interpretación del Informe final de la CHT, así como de la georreferencia derivada del deslinde de la vía pecuaria limítrofe por el flanco meridional del ámbito.

Circunstancias que han obligado a corregir determinados datos cuantitativos de la totalidad del documento por verse afectado por la delimitación total del ámbito en un porcentaje menor (0,21%), pero que afecta a toda la definición de aprovechamientos y superficies complementarias.

La respuesta del Informe la hacemos correlativamente del texto escaneado del informe original. A su vez, y dando contestación al requerimiento se dan contestación a las Alegaciones presentadas en el periodo de Información Pública de 2016 en el Documento Anexo 5.18.I -ANEXO DE PARTICIPACIÓN, Respuestas Alegaciones de 2016-.

Con relación a las consideraciones previas del Informe del AM se estima que respecto de las Modificaciones de las Normas Urbanísticas, efectivamente se han introducido determinadas correcciones e innovaciones en el documento, algunas son ajustes debidos a la necesidad de aclarar algunas complejidades lingüísticas, en otros casos se ha pretendido profundizar soluciones relevantes para el mejor funcionamiento de los usos introduciendo soluciones aportadas por otros desarrollos en actividades económicas, y por otra parte, aquellas cuestiones de duda sobre el interés general del ajuste han sido relevadas.

Todo ello queda reflejado en un anexo comparativo, elaborado a modo de cuadro, donde se exponen las últimas redacciones analizadas por la Administración -2017 y 2019-, porque no hay que olvidar que, aunque la referencia de tramitación es el Informe de 2016 y el presente análisis refundido de 2019 -como compilación de verificación-, el plan parcial ha sido analizado de forma continua por los Servicios Técnicos en 2017 y 2018, perfeccionando el documento hasta que se evacuó la totalidad de los informes sectoriales.

(Ver ANEXO-3 AL APARTADO J) de Introducción.

#### J.1.1.1 INFORMES SECTORIALES

#### -Informe CHTajo-10/07/2018

"No consta que en el Plan Parcial se haya desarrollado el contenido de las consideraciones del informe de CHT que puede afectar a las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, y que se han transcrito en el presente informe, ni que se haya entregado nueva documentación a CHT con posterioridad al informe de 07/12/2018"

El Informe del AM omite que en las NNUU en el Apartado 3.2.2. se ha incorporado el condicionado de la CHT bajo la interpretación que del mismo ha realizado YCSA, sobre la cual se realizó un Informe adicional explicativo sobre los términos del enrevesado informe de la CHT, sobre este informe de YCSA el AM efectivamente redactó un nuevo informe narrando su entendimiento sobre la situación.

Desde nuestro punto de vista el quid de la cuestión es que la exégesis que realiza el consultor especializado, YCSA, remite determinadas consideraciones de los requerimientos de la CHT a la fase de ejecución de obras -proyecto de urbanización-.

En todo caso, en las presentes Respuestas J) incorporamos una ampliación del Informe de YCSA para mejor entendimiento de la situación, que consideramos depurada al nivel de exigencia de un documento de planeamiento.

(Ver ANEXO-4 AL APARTADO J) de Introducción)

#### -Informe Vías Pecuarias

"Comprobados los límites de la Vereda Segoviana con la documentación digital portada por la Junta de Compensación en el documento del Plan Parcial se detectan, salvo error, pequeños errores en los límites de la Vereda que deberán ser corregidos. Los límites de la Vereda Segoviana establecidos por Vías Pecuarias afectan a la superficie del área de reparto".

La delimitación con la Vereda Segoviana han sido ajustados y coordinados con el AM. Todas las consideraciones acerca de la delimitación y ajustes de referencias quedan expresadas en el ANEXO-3 AL APARTADO J) de la presente Introducción.

#### -Informe Consorcio Regional de Transportes

",... se echa en falta un estudio de movilidad en el que se estudien las repercusiones de la movilidad sobre el resto del municipio (y no solo sobre la Á42) de la puesta en funcionamiento del nuevo sector y se proponga una solución sostenible respecto a la conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre-congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga".

Los temas de movilidad y las repercusiones sobre el resto del municipio se hayan incorporadas en el Addenda Ambiental y especialmente descritas en el apartado 4.2.6.d) de la Memoria, no habiéndose matizado en ningún otro momento por parte del Ayuntamiento en el largo proceso de análisis del nuevo documento desde 2015.

#### -Informe Dirección General de Carreteras

on ",...debería desarrollarse el punto 3.4. de la Memoria y especificar claramente en el documento del Plan Parcial que di actuaciones se realizan en cada fase de urbanización derivadas de los informes de Carreteras.

Los planos que se aportan en el punto 3.5.2. de las Normas Urbanísticas son ilegibles. Existen puntos críticos de Q conexión al resto del municipio, como la rotonda existente del acceso centro cuya afección al municipio no están suficientemente estudiados"

🖁 El punto 3.4 de la Memoria no existe. Entendemos que se referirá a las NNUU.

En el apartado 3.5 de dichas NNUU se relata el condicionado de la DG de Carreteras del Ministerio de Fomento con los planos de escala para el entendimiento del problema a nivel de esquema, porque en los planos están perfectamente definidas las fases condicionadas por el Ministerio de Fomento, en el plano 16-2 y a su escala de edición.

Las actuaciones de cada fase respecto de los accesos quedan relatadas en el punto 1.3 del Documento 4 –Sostenibilidad Económica y Viabilidad de Desarrollo-, habiéndose profundizado en dicha descripción.

#### J.1.1.2. ALEGACIONES

Como hemos aludido anteriormente, y dando contestación al requerimiento, se dan contestación a las Alegaciones presentadas en el periodo de Información Pública de 2016 en el DOCUMENTO ANEXO 5.18.I -ANEXO DE PARTICIPACIÓN, RESPUESTAS ALEGACIONES DE 2016.

#### J.1.2. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DEL ÁMBITO

Como hemos referido en las generalidades sobre el Informe del AM de Noviembre de 2019, se ha de destacar la importancia de la detección necesaria de área del ámbito debido a las definiciones actualizadas de las referencias, en particular, de la delimitación exhaustiva del término municipal, de los dominios públicos hidráulicos derivados de la interpretación del Informe final de la CHT, así como de la georreferencia derivada del deslinde de la vía pecuaria limítrofe por el flanco meridional del ámbito. Circunstancia que ha obligado a corregir determinados datos cuantitativos de la totalidad del documento por verse afectado por la delimitación total del ámbito en un porcentaje menor (0,21%), pero que afecta a toda la definición de aprovechamientos y superficies complementarias.

La nueva cuantificación de las superficies queda anexa al presente documento con una documentación gráfica sintética, tanto en papel como en soporte digital, en el ANEXO-2 AL APARTADO J) de la presente Introducción con la siguiente situación, entendemos que coordinada y aceptada con la Administración:

SUPERFICIE SECTOR ANTERIOR	4.414.211,73 m2s
SUPERFICIE SECTOR ACTUALIZADA	4.404.763,08 m2s
DIFERENCIA SUPERFICIE	-9.448,65m2s
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	5.780.938,08 m2s
SUPERFICIE DPH (SNU)	34.508,18 m2s
SUPERFICIE VIA PECUARIA (SNU)	57.257,86 m2s

Con tales datos se ha procedido al redimensionamiento en una disminución del área total de un -0,214% afectando a todos los parámetros derivados.

#### J.1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Destacamos del Informe del AM las siguientes consideraciones:

"(...) El Informe de Sostenibilidad económica considera un mantenimiento total de la urbanización por parte del Ayuntamiento a partir del décimo año desde la recepción de la urbanización, situación contraria a la sostenibilidad económica de la actuación y que no estaba previsto en el documento del Plan Parcial aprobado inicialmente":

La obligación por parte de la aprobación definitiva del PAU de generar una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación es una obligación sólo en esos términos -carga número 7 del PAU-, sin ningún compromiso temporal ni de contenido estatutario.

La Junta de Compensación pretende fijar los términos de dicha colaboración en el sentido expresado, apoyándose en diversas sentencias, dada la ausencia de marco reglamentario, como la STS de 29/11/1993, en donde ha de cumplirse el determinar exactamente el plazo de la obligación.

"Los valores de repercusión de suelo estimados en el estudio no se corresponden a la valoración actual de mercado siendo superiores a ésta. Tampoco coinciden con las valoraciones aportadas en el documento del Plan Parcial".

Entendemos que dado que este documento, redactado por el economista Enrique Manget en colaboración con el departamento de Hacienda del Ayuntamiento de Parla, necesita del informe previo de dicho departamento especializado, y sobre todo crear un cuerpo que sea definitivo a la luz de cualquier tipo de correcciones y consideraciones a incorporar con el Informe definitivo de la Dirección General de Evaluación Ambiental o del Informe final del Canal de Isabel II, debe quedar para el perfeccionamiento final del documento, dado que no deja de ser una foto fija de consideraciones de distinta índole y de forma final y exhaustiva.

#### J.1.4. REGULACIÓN DE LOS ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO EPUT

Destacamos del Informe del AM las siguientes consideraciones:

"Se definen en el punto 4.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. Según lo expresado en dicho punto "...se conmina al Ayuntamiento de Parla para la redacción y aplicación de una ordenanza municipal específica con el objeto de regular las condiciones y de actividad de dichos espacios"

Tal recomendación de cumplimiento por parte de la DGU se produjo en el año 2016, parece claro que el ayuntamiento debería de plantear un borrador sobre dicho contenido y acometer tal regulación.

"Deberá justificarse suficientemente la redución del coeficiente de ponderación del uso TE-EPUT respecto a documentos anteriores. El coeficiente de ponderación de uso TE-EPUT (terciario) del Plan Parcial actual es de 1,15 respecto al 1.625 del PP2006"

Entendemos que dichos extremos quedan suficientemente justificados en el apartado 6.3.2 de la Memoria "Justificación de relaciones entre los Usos y sus Normas Zonales", página 116, derivado de las Relaciones de Ponderación y de la Tasación actualizada que se adjunta como DOCUMENTO ANEXO 5.13.

#### gi ba J.1.5. RESPECTO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS Of Creemos que se han considerado la totalidad de innov

Creemos que se han considerado la totalidad de innovaciones en las NNUU de una forma mal comunicada y que debe aclararse.

En este sentido volvemos a significar lo aludido anteriormente acerca de que algunas de estas modificaciones son ajustes debidos a la necesidad de aclarar algunas complejidades ingüísticas, en otros casos se ha pretendido profundizar soluciones relevantes para el mejor funcionamiento de los usos introduciendo soluciones aportadas por otros desarrollos en

actividades económicas, y por otra parte, aquellas cuestiones de duda sobre el interés general del ajuste han sido relevadas.

Todo ello queda reflejado en un anexo comparativo, elaborado a modo de cuadro, donde se exponen las últimas redacciones analizadas por la Administración -2017 y 2019-, porque no hay que olvidar que, aunque la referencia de tramitación es el Informe de 2016 y el presente análisis refundido de 2019 -como compilación de verificación-, el plan parcial ha sido analizado de forma continua por los Servicios Técnicos en 2017 y 2018, perfeccionando el documento hasta que se evacuó la totalidad de los informes sectoriales.

(Ver ANEXO-3 AL APARTADO J) de la presente Introducción.

En el cuadro que adjuntamos de comparación tratamos de explicar las aclaraciones, determinando su procedencia, bien por explicación o por respuesta obvia, y en otros casos definir su eliminación.

Con independencia de las acciones comunicadas en el cuadro y que quedan expresadas y ajustadas en el Documento 3, Normas Urbanísticas, queremos explicar con mayor intensidad la innovación de introducir los "*Proyectos Unitarios*" como mejor y ágil salvaguarda de la tramitación de proyectos de escala, especialmente los destinados a usos industriales contemporáneos –logísticos y terciarios mixtos-, que necesitan de una comprensión en su tramitación de forma destacada y que se basa en la regulación de este tipo de proyectos en otros municipios con intensidad de desarrollo en dichos usos en la actualidad, así como la introducción de determinados matices que se derivan del entendimiento del Reglamento de Seguridad Contra Incendios de los Establecimientos Industriales, que había quedado totalmente descolgado en las anteriores redacciones.

También se ha chequeado el cuadro final de Normas Urbanísticas.

### J.1.6. RESPECTO A LAS FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

"Según el documento 4 "Sostenibilidad económica y viabilidad de desarrollo" puntos 1 y 1.3, se define la UE2 Norte como "Desarrollo del Ayuntamiento". Se recuerda que es parte del 10% del aprovechaniento que debe ser cedido urbanizado por la Junta de Compensación al Ayuntamiento por lo que, en cualquier caso debería considerarse una fase inicial de la Fase 1.

Dicho criterio se significa en el Plan Parcial en el documento de sostenibilidad, denominándola Fase Inicial o Fase 1A, por lo que no entendemos que se trate de enfocar de otra forma.

"Según el documento 4 "Sostenibilidad económica y viabilidad de desarrollo" puntos 1 y 1.3, se define la UE2 Norte Según el plano 16.2 y descripción de fase 3 en punto 1.3 del documento "Sostenibilidad económica y viabilidad de desarrollo" se remite la urbanización de todas las zonas verdes del ámbito una "urbanización adicional en D. fase 3 ".

A este respecto según el artículo 99.3 de la LSCM, "Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente." Por lo tanto se considera que la urbanización de las redes públicas (incluidas las zonas verdes) que son las que permiten la prestación de los servicios públicos debe ser simultánea a cada fase debiendo repartirse su ejecución en función del aprovechamiento urbanístico que albergue cada una de ellas y justificar en el Plan Parcial el cumplimento del artículo 99.3 antes mencionado.

ଆଧାର ଆଧାର ବିଧାରଣ କଥିଲି । Principio es incontestable, pero entendemos que está sacado fuera del contexto en el que ha surgido el planteamiento de las fases, que, a su vez, hay que poner en su estricta medida.

Las fases puestas en crítica son realmente mini-fases, una claramente dependiente de la UE1 en funcionamiento, que es la Fase 1B, de la misma forma que lo es la UE2 Norte, como Fase 1A, de la propia UE1, y la otra, la Fase 2, dependiente del Acceso Sur a la localidad.

Estas fase son pequeños extractos de la totalidad que lo que pretenden es la capitalización monetaria de la agrupación de propietarios para acometer la totalidad de la urbanización. Este problema ya surgió ante las compañía Iberdrola con el objeto de explicar el sentido del PDI respecto de las fases, y efectivamente se llega a la conclusión que las necesidades son coyunturales y plenamente justificadas con el objeto de proveerse de inversión para la urbanización total del ámbito, no hay plusvalías de las que protegerse, están destinadas al objeto de la Fase 3 que es en realidad el 90% de la urbanización.

Toda esta estrategia doméstica, de escasa escala, de propiedad-real, ha tenido además un perjuicio grave por las conclusiones de exigencias del condicionado del Ministerio de Fomento respecto de las fases con la obligación de destinar unos recursos económicos muy justos a la funcionalidad de tráfico de las mismas.

De esta forma, sería lógico que el ayuntamiento, con todas las potestades de autorización sobre la urbanización, sobre los actos de recepción, de licencias y de autorización de actividad u ocupación, generase una posibilidad de habilitar la estrategia de reinversión de las pretendidas Fases 1 y 2 y exigiese el funcionamiento estricto de las mismas.

Siendo evidente que la prestación del servicio público queda demostrada en las fases 1 y 2, ya que la Fase 1B no tiene zonas verdes y la 2, tampoco tiene que tener asignación para la aludida prestación de los servicios públicos, no entenderíamos, en el contexto descrito, la exigencia de un incumplimiento inexistente y no valorable, puesto que la red pública, en cada fase, queda salvaguardada con la dimensión planteada.

"Los plazos máximos establecidos para la urbanización de las fases se consideran excesivos. El plazo máximo establecido para la urbanización total del ámbito en el Texto Refundido (el cual se tiene como referencia en el Documento del Plan Parcial) que fue anulado era de 9 años frente a los 20 que se proponen ahora".

Los plazos aludidos se pusieron ya de manifiesto en la versión aprobada inicialmente sobre la que no se realizó ninguna apreciación.

En todo caso, los plazos ponen de manifiesto la capacidad económica de responsabilidad de la JC.

### J.1.7. OTRAS CONSIDERACIONES

"Falta resumen ejecutivo expresivo según lo expuesto en el artículo 56 bis de la LSCM". Se adjunta RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN como ANEXO 2 A LA MEMORIA

"Se considera que deberá aportarse justificación, según el procedimiento especificado en el punto 7 del artículo 39 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, del cumplimiento de lo establecido en el punto 6 del mismo artículo".

Se adjunta CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO-CUMPLIMIENTO ART.39 LSCM como ANEXO 3 A LA MEMORIA

En Madrid, Noviembre de 2019

<u>लं</u> EL PROMOTOR

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

**EL ARQUITECTO** 

José Ramón Navarro Conde

EL PROMOTOR
Junta de Compensación
Sector 5 "Terciario-Indus'

per Miguel Bermejo Artalejo

patricia García-Rivera Be

Patricia García-Rivera Bermejo

**ANEXO 1 AL APARTADO J)** 

### **INFORME ARQUITECTO MUNICIPAL DE 12/11/2019**





### INFORME TÉCNICO

**ASUNTO:** 

APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL PAU5

**DE PARLA** 

EXPTE. Nº:

1/2019/PLANPAR

EMPLAZAMIENTO:

POLIG PAU 5

N° REG.SAC:

2019/032522 de fecha 05/08/2019

INTERESADO:

JUNTA DE COMPENSACION DEL V84249622

PLAZA SAN JUAN, 4 P02 B

SECTOR 5 DE PARLA

### 1. ANTECEDENTES, TRAMITACION Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

### 1.1 ANTECEDENTES

La tramitación previa del Planeamiento del Sector 5 "Terciario Industrial" hasta la normativa aplicable reconocida por el Ayuntamiento de Parla ( 1ª Modificación del Plan Parcial de 3/07/2006) se resume en:

- 28/04/2000 Comisión de Gobierno. Aprobación Inicial del PAU.
- **04/12/2001** Pleno Ayuntamiento. Aprobación Provisional PAU y aprobación definitiva del Plan Parcial, condicionado a la aprobación definitiva del PAU.
- 18/03/2005 Pleno Ayuntamiento. Aprobación documento complementario del PAU en el que se adapta este a nuevos trazados de M-410, M-419 y modificación de nudos A-42.
- Informes Sectoriales al PAU:
- 25/05/2005 DG de Carreteras CAM. Establece prescripciones
- 23/06/2005 Iberdrola
- 22/07/2005 Canal Isabel II
- 06/08/2005 Confederación Hidrográfica del Tajo
- 16/09/2005 Ministerio de Fomento. D. G. de Carreteras.
- 12/11/2005 Aplicación de la ley 2/2002, de 19 de julio (Evaluación Ambiental de la CAM) Es necesario para la aprobación del Plan Parcial Informe de saneamiento y aguas residuales, informe de contaminación atmosférica (ruidos) y realización de Estudio de Contaminación de Suelos.
- 11-10-2005, Pleno Ayuntamiento, Aprobación Convenio urbanístico entre Junta de Compensación y Ayto. Cesión anticipada de terrenos.



- 11/10/2005 Pleno Ayuntamiento. Aprobación de adaptación del PAU-5 a nuevo trazado de M-410, M-419.
- 23-11-2005, pleno, Documento T.R. del PAU-5 para remitir a Consejería M. Ambiente.
- 29/11/2005 Comisión de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid. Aprobación definitiva del PAU-5.
- 13/01/2006 Junta de Gobierno. Aprobación Inicial Modificación-1 Plan Parcial. Delimitación de dos unidades de ejecución e inclusión estudios ambientales.
- -Pleno 4-4-2006, Aprobar informes Ambientales.
- **-J.G.L. 9-06-2006**, Aceptar cesiones que derivan del Convenio aprobado en Pleno del 11-10-2005.
- **03/07/2006** Aprobación Definitiva Modificación-1 Plan Parcial. Delimitación de dos unidades de ejecución y modificación del Plan Parcial en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1.

Informes Sectoriales a Modificación-1 Plan Parcial y Estudios Ambientales :

- 21/04/2006 Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Informe Gestión de Residuos.
- 06/06/2006 Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Informe Gestión de Residuos.
- 04/07/2006 Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Informe saneamiento aguas residuales (Decreto 170/98)
- 10/07/2006 Dirección General de Patrimonio. Actuación arqueológica.
- 10/08/2006 Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Informe Estudio Acústico
- 14/08/2006 Dirección General de Patrimonio. Actuación arqueológica.
- 14/07/2006, J.G.L.. Aprobación Inicial Proyec. Reparcela, UE.-1.
- **14/07/2006 Junta de Gobierno** Local. Aprobación Inicial Proyecto de Urbanización Unidad de Ejecución1.
- -6-10-2006 J.G.L., definitiva Proyecto Reparcelación UE.-1.
- 25/05/2007 Junta de Gobierno Local. Aprobación Inicial de la Modificación del Proyecto de Reparcelación UE-1
- -25-05-2007, J.G.L., Inicial Modi.Complementaria al PP en la UE.-1.
- 14/07/2007 Junta de Gobierno Local. Aprobación Inicial Proyecto de Urbanización UE-1
- 14/03/2008 Junta de Gobierno Local. Aprobación Definitiva Proyecto de Urbanización UE-1
- 11/06/2010 Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla, Madrid en UE.-2.

https://sede.ayuntamientoparla.



- -16-7-2010, J.G.L. inicial. Modif. Proyec. Urbaniza. UE-1) y dtva.
- -J.G.L. 5-7-2012, Operación Jurídicas Proyecto de Reparcelación PAU-5)
- -J.G.L. 19-1-2012, dftva, modifica. Proyecto reparcelación UE.-2.
- -11-04-2014, La Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid emite "decisión sobre la evaluación ambiental del Plan Parcial del Sector 5 del PGOU del termino municipal de Parla y documento de referencia, en cumplimiento del articulo 9 de la ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente"

### 1.2. TRAMITACION DEL DOCUMENTO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL

- El documento del **Plan Parcial del Sector 5 "Terciario Industrial"** se presenta por iniciativa de la Junta de Compensación del PAU5 de Parla con fecha 12/01/2015, y posteriormente el 21/04/2015 modificaciones de este tras la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 2015 por el que se anula la Modificación II del Plan Parcial de del Sector 5 "Terciario Industrial" (Texto Refundido) aprobada definitivamente por acuerdo plenario el 18/04/2008.

El Ayuntamiento, en Junta de Gobierno de 09/07/2015 acuerda lo siguiente:

- Dar estricto cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de marzo de 2015, reconociendo expresamente la anulación del Texto Refundido del Plan Parcial (2ª Modificación del Plan Parcial) y los actos que se hubiesen aprobado en aplicación del mismo.
- 2. Reconocer la validez de las Licencias de Primera Ocupación aprobadas hasta la fecha de la comunicación de la Sentencia, así como del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2012 y que ya figura inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Parla por no haber sido recurridos y tratarse de actos administrativos firmes.
- 3. Reconocer como normativa aplicable el Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno de 3 de julio de 2006 (1ª Modificación del Plan Parcial).
- 4. Iniciar la tramitación correspondiente para la aprobación de un nuevo Plan Parcial.
- El 9/07/2015 se aprueba inicialmente el Plan Parcial del Sector 5 "Terciario Industrial en Junta de Gobierno Local, dándose un plazo de 15 días para subsanar los requerimientos efectuados por los técnicos municipales.
- El 08/02/2016 la Junta de Compensación, tras solicitar ampliación del plazo de subsanación con anterioridad, registra un nuevo documento completo del Plan Parcial que responde a los requerimientos municipales previos.
- El 25/02/2016, tras ser informado el nuevo documento, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Parla ratifica el acuerdo de aprobación inicial del 9/07/2015, abriéndose un proceso de información pública así como el requerimiento de los informes legalmente exigibles.



Asimismo se requiere a la Junta de Compensación para que proceda a corregir los errores materiales y cumplimentar las carencias apreciados en informes técnicos.

- El proceso de solicitud de informes sectoriales se resume en la siguiente tabla:



		RECIBIDO POR OS	INFORME SECTORIAL	RESUMEN CONTENIDO
1	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	23/03/2016	-	V
2	SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA	23/03/2016	-	•
		23/03/2016	01/09/2016	SOLICITA SE MEJORE LA REGULACION DE EPUT (LOFTS), DEBERA TENER ARGUMENTOS TECNICOS Y JURIDICOS QUE ASEGUREN QUE ESTOS EPUTS SON USO TERCIARIO Y NO SE CONSIDEREN COMO MANENDAS, EN CASO DE QUE SE DEFINAN COMO USO RESIDENCIAL DEBERA MODIFICARSE EL PAU, DEBE JUSTIFICARSE SUFICIENTEMENTE LA REDUCCION DEL COEFICIENTE DE PONDERACION DEL USO TE-EPUT
3	D.G.URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL	19/11/2018	CONTESTADO EN INFORME DE 24/06/2019	SE CONSULTA POR EL AYUTAMIENTO SOBRE SI CARGAS A LA JUNTA DE COMPENSACION DERIVADAS DE INFORMES DE DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EXCEDEN LAS ESTABLECIDAS LEGALMENTE.
		03/12/2018	24/06/2019	SE SOLICITÀ INFORME POR EL AYTO DE PARLA RESPECTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 59 EN RELACION CON EL ARTICULO 57 DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. SE INFORMA QUE CORRESPONDE A LOS PROPIETARIOS DEL SUELO EL DEBER DE SUFRAÇAR A SU CARGO LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN, INLUIDOS LOS DERIVADOS DE INFORMES SECTORIALES.
4	VIAS PECUARIAS (CONSEJE.M.AMBIENTE)	23/03/2016	12/05/2016	FAVORABLE. SOLICITA COMPROBACION LIMITES VEREDA SEGOVIANA.
5	AREA DE MINAS (D.G. DE INDUSTRIA)	23/03/2016	10/05/2016	LOS DERECHOS MINEROS EXISTENTES EN LA ZONA ESTÁN CADUCADOS
6	D.G. CARRETERAS (CAM)	23/03/2016	06/06/2016	FAVORABLE CONDICIONADO A NO DISPONER ZONAS VERDES EN FRANJA PROTECCION M410. CONEXIÓN A M419 TIPO TROMPETA Y TENIENDO EN CUENTA SU Posible Duplicación
7	D.G. PATRIMONIO	23/03/2016	07/10/2016	FAVORABLE . DEBE INCLUIRSE EN ADDENDA AMBIENTAL, ESTUDIOS ARQUEOLOGICOS, TEXTO REFERIO A POSIBLES HALLAZGOS SUSCEPTIBLES DE PROTECCION.
8	PARQUES REGIONALES C MADRID	23/03/2016	13/07/2016	REMITE A INFORME DE 18/11/2013, FAVORABLE, EL SECTOR INCLUYE DOS HABITATS DE CONSERVACION CALSIFICADOS COMO ZONA VERDE
9	D.G. CARRETERAS(MINISTERIO FOMENTO)	23/03/2016, 30/11/2016, 29/06/2017, 19/09/2017, 22/12/2017, 29/01/2018, 13/07/2018, 18/10/2018, 10/12/2018, 30/01/2019	23/08/2016, 30/05/2017, 22/08/2017, 10/01/2018, 06/02/2018, 07/05/2018 . 28/12/2018	DESFAVORABLES
	£	11/03/2019	12/04/2019	FAVORABLE, LA DOCUMENTACION APORTADA POR LA JUNTA DE COMPENSACION RESPONDE A LOS REQUERIMENTOS REALIZADOS POR LA DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS. SE CONDICIONA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION DE LAS FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION A LA EJECUCION Y PUESTA EN SERVICIO DE LOS ACCESOS Y LAS MEDIDAS DE ACONDICIONAMIENTO PREVISTAS EN LA A-42. SE ADJUNTAN ASIMISNO CONSIDERACIONES RESPECTO A PROTECCION ACUSTICA, ILUMINACION Y DESUMBRAMIENTO Y EL ESTABLECIMIENTO DE LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION.
10	CONFEDERACION HIDROGRAFICO DEL TAJO	23/03/2016, 07/11/2017,	05/09/2017, 10/07/2018	EXPDTE IPL0052/2016, 05/09/2017 APLICACIÓN INCORRECTA DEL METODO HIDROLOGICO RACIONAL, INCREMENTO DE CAUDALES EXCESIVO EN SITUACION POSTOPERACIONAL Y OTRAS DEFICIENCIAS QUE NO PERMITEN VALORAR LA AFECCION A CAUDALES PUBLICOS NI LA AFECCION DE LAS AGUAS PLUVALES EN EL CAUCE, 10/07/2018 EL ANALISIS DE ÉSTE INFORME SE REALIZA EN INFORME TECNICO DE 07/12/2018
		20/11/2018		SE REMITE A LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO INFORME DEL INGENIERO DE CAMINOS DE LA JUNTA DE COMPENSAICON EN EL QUE SE INTERPRETA EL INFORME DE CHT DE 10.07/2018 COMO UN INFORME CONDICIONADO DE PLANEAMIENTO CON UNA SERIE DE PRESCRIPCIONES QUE SE HAN DE INCORPORAR A LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.
11	CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES	23/03/2016	23/08/2016	INTRODUCE RECOMÊNDACIONES DE MEJORA, POTENCIAR ACCESIBILIDAD PEATONES Y CICLISTAS: NUEVA PASARELA TRAMO SUR , CERRAR CARRIL BICI CONECTANDO EL EXTREMO SUR CON CALLE TOLEDO. SERVICIOS LANZADERA ESTACION PAUS. PLAN DE TRANSPORTE AL TRABAJO. CONDICIONES PARA PROYECTO URBANIZACION
12	RED ELECTRICA ESPAÑOLA	21/04/2016	-	
13	D.G. AVIACION CIVIL	21/04/2016	25/05/2016	SE DECLARAN NO COMPETENTES
14	SERVICIO SANIDAD AMBIENTAL	23/03/2016	-	
15	D.G. TELECOMUNICACIONES	17/09/2016	13/10/2016	FAVORABLE, CONDICIONADO A CORRECCION DE ERRORES: DEBNE CORREGIRSE LOS ARTICULOS 4.3.2.A.1 , 3.2.6.1.A.y.4.1.3.3 PARA ALINEARLOS CON LA LESGILACION DE TELECOMUNICACIONES VIGENTE
16	PROTECCION CIVIL (PLAN DE EMERGENCIA)			
17	DIRECCION GENERAL DE LA MWER	08/06/2017	14/07/207	NO SE REQUIERE EMISION DE INFORME
18	CONCEJALIA DE IGUALDAD AYTO PARLA	25/09/2018	23/11/2018	INFORME IGUALDAD. LAS RECOMENDACIONES PROPUESTAS EN EL INFORME DE IMPACTO DE GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA EN EL PLAN PARCIAL REALIZADO POR LA JC TENDRAN UN IMPACTO POSITIVO EN LA IGUALDAD DE GÉNERO. DEBERÁN REFLEJARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACION.
	1 - 1 Mars		10/12/2018	INFORME INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA. VALORACION POSITIVA DEL IMPACTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GENERO, INFANCIA , ADOLESCENCIA Y FAMILIA EN EL PLAN PARCIAL REALIZADO POR LA JC
19	INFORME BARRERAS ARQUITECTONICAS	29/11/2019		
20	MEDIO AMBIENTE COMUNIDAD DE MADRID	23/03/2016	17/03/2018	DEBE PRESENTARSE PARA EL. ISA CON CORRECCIONES DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES Y SUGERENCIAS DEL PROCESO DE INFORMACION PUBLICA . LEY DE REFERENCIA: 9/2006
3				Lancata and the second



Al respecto cabe reseñar que según el informe del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Comunidad de Madrid de 8/03/2016 el documento a remitir por parte del Ayuntamiento de Parla a fin de continuar el procedimiento de análisis ambiental y emitir la correspondiente memoria ambiental deberá ser "el documento de aprobación inicial con las correcciones pertinentes, en su caso, derivadas de las consultas e informes sectoriales y/o de la estimación de las sugerencias del trámite de información pública. "

Con respecto a las alegaciones presentadas en el periodo de información pública fueron las siguientes.

		RECIBIDO EN AYTO	
1	PARLA AGRICOLA	27/04/2016	MULTIPLES CONSIDERACIONES
2	JOHN DEERE	06/05/2016	CORREGIR NORMATIVA UE1 EN LO REFERENTE A LAS PARCELAS 1-M1-1 Y 1-M-1-2
3	CANAL Y II	03/05/2016	INTRODUCIR CONTENIDO DE INFORME DE VIABILIDAD EN PLAN PARCIAL Y OTROS

### 1.3. CONSIDERACIONES PREVIAS

La sentencia de TSJM, ratificada posteriormente por el TS, anula el Texto Refundido de 18/04/2008, al considerar éste como una modificación sustancial del planeamiento aprobado con anterioridad, ya que alteraba parámetros sustanciales de la ordenación. Por ello la Sentencia considera que dicho Texto Refundido tendría que haberse sometido al trámite ambiental exigible en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 9/2006 de Evaluación Ambiental, apartados 1 y 2.a y el apartado 1 del Anexo II.

Como consecuencia de lo anterior, el nuevo Plan Parcial debe ajustarse a los previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (ley 9/2001) y sus sucesivas modificaciones y al Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (RDL 2/2008).

Dado que la reparcelación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad se propone por la Junta de Compensación un documento lo más parecido posible al documento que sustituye, el Texto Refundido del Plan Parcial y sus modificaciones. Es por ello que la ordenación propuesta es similar a la anulada. El objeto de esta similitud según el documento del nuevo Plan Parcial es mantener el equilibrio en el reparto de beneficios y cargas urbanísticas. Las diferencias con el planeamiento anulado derivan fundamentalmente de la adaptación al marco urbanístico y medio ambiental actual.

Tras la sentencia del TSJCM de 12/11/2012 en el que se declaraba la nulidad del Texto Refundido se iniciaron los trámites ambientales a los que debería someterse el nuevo Plan Parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2006 de evaluación ambiental. Esto se produjo a expensas del resultado del recurso de casación presentado ante el TS.

El 11/04/2014 la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de medio Ambiente de la Comunidad de Madrid emitió informe en el que se recogen el conjunto de pautas para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.





Actualmente la ley 9/2006 de evaluación ambiental ha sido sustituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El presente informe se circunscribe al nivel urbanístico y se centra principalmente en las modificaciones realizadas y la respuesta a las consideraciones expuestas en informe urbanístico de 22/02/2016 por el técnico que suscribe en el nuevo documento del Plan Parcial respecto al documento Plan Parcial del Sector 5 "Terciario Industrial" aprobado inicialmente en Junta de Gobierno local de 25/02/2016

Dichas modificaciones son fundamentalmente las derivadas de los informes sectoriales obtenidos y alegaciones a la aprobación inicial, así como en la respuesta, por parte de la Junta de Compensación del ámbito a las consideraciones de los enromes técnicos municipales. Se han introducido también modificaciones en las normas urbanísticas, no existiendo un documento que explique las detalladamente y justifique su conveniencia y oportunidad.

No se entra a valorar la respuesta al resto de informes técnicos municipales realizados respecto al documento del Plan Parcial.

Se adjuntan a continuación dos tablas comparativas entre el documento del PAU, el Plan Parcial de 2006 y el del Plan Parcial presentado, realizadas con la documentación obrante en el Plan Parcial. En la tabla de distribución de superficies por usos el uso equipamiento local en

usos.

https://sede.ayuntamientoparla.es



el PAU e	está	integrado	en	otros	
	SUPE	RFICIE			
	PAU	PP 2006	PP2016	PP2019	
UE1		456.817,00	452.857,48	452857,48	
UE2		3.957.394,73	3.961.354,25	3961354,25	
UE1+UE2	4.414.211,73	4.414.211,73	4.414.211,73		
SG1	96.558,00	96.558,00	96.558,00	96.558,00	
SG3	1.279.617,00	1.279.617,00	1.279.617,00	1.279.617,00	
TOTAL AREA DE REPARTO	5.790.386,73	5.790.386,73	5.790.386,73	5.790.386,73	
SUELOS EXTERNOS AL AREA					
MA PECUARIA CP	46.408,00	46.408,00	56.353,85	56.353,85	
ARROYOS	32.246,32	32.246,32	32.256,32	32.256,32	
SUPERFICIE	POR USOS-Z	CONIFICACION	N.		
USO	PAU5	PP 2006	PP2016	PP2019	
INDUSTRIAL	1.238.847,22	890.603,16	797.010,07	1.032.244,76	
TERCIARIO	873.674,96	835.221,99	1.209.483,68	975.948,20	
MIXTO	1.230.717,00	1.172.074,08	622.830,11	644.430,87	
TOTAL CON APROVECHAMIENTO	3.343.239,18	2.897.899,23	2.629.323,86	2.652.623,83	
VIARIO LOCAL	413.270,57	607.564,76	587.652,89	1.015.940,58	
ZVLOCAL	573.376.35	590.582,42	555.121,68	573.958.95	
EQUIPAMIENTO LOCAL	176.568,47	182.366,30	57.712,48	57.712,48	
RG WARIO+ SUPRAMUNIC	84.325,27	84.325,27	584.400,82	113.975,89	
SUP+RG+RL		1.516.312,50	1.784.887,87	1.761.587,90	
TOTAL SUP	4.414.211.37	4.414.211,73	4.414.211,73	4.414.211,73	

	CALCULO	REDES PUBLICAS articulo	36 LSCM	
	9		SUPERFICIE MINMA SEGÚN LSCM	SUPERFICIE SEGÚN PLAN PARCIAL
RED SUPRAMUNICIPAL				113.975,89
RED GENERAL		20m2 suelo/100m2edif no industrial	470.987,15	487.772,59
	equipamientos y/o infraestructuras	30suelo/100m2edif	781.702,21	1.159.839,42
RED LOCAL	minimo espacio libre publico arbolado no industrial	>15suelo/100m2edif	353.240,36	573.958,95

https://sede.ayuntamientoparla.es



El Plan Parcial presenta los siguientes coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados y cuadro de características generales en el que se incluye aprovechameinto :

Iso Pormenorizado	kINDx	Valoración €/m2c
ILN	1,00	252,00
ILN-UE1	1,00	252,00
ILN-UE1-ISA	1,00	252,00
ILN-MA	1,00	252,00
GIN	0,85	214,20
GIN-ID	1,50	378,00
GIN-COF	1,15	289,80
GIN-UE2N	0,85	214,20
	*	
IC1	1,20	302,40
IC21	1,20	302,40
IC22	1,05	264,60
IC23	1,00	252,00
IC2-UE1	1,30	327,60
TE1/EPUT (25%)	1,15	289,80
TE2	1,4811	373,24
TE3	1,6250	409,50
TE1-EQ	1,1719	295,32
GCO	1,3952	352,80
GCO-A42	1,50	378,00
GCO-A42-UE1	1,50	378,00

PP-2017, CUADRO CARACTERISTICAS DESGLOSADAS DEL 10% - SECTOR 5 "Terciario-Industrial" Unidades de Ejecución UE1 + UE2

EDICION 2019 (v31-5Mar2019)

1) Suelo total ámbito	5.790.386,73 m2s		
Coeficiente Edificabilidad	0,45 m2o/m2s		
3) Aprov. aprobado según PAU	2.605.674,03 m2c	Sistemas Generales	1.376.175,00 m2s
4) Edif. a restar Ayto, por UE1	277.497,00 m2o	UAS a restar Ayto, por UE1	386.606,00 ua(m2ouc)
Resto UE2	2:328.177,03 m2o	10% cesion UE2 pendiente de cierre	304.297,69 ua

Usos	Suelo	Uas	Coef. K	Edif.	CE (m2/m2)	Ocupación	Alturas	%Uas	%Suelo	%Edif
JE1Neto	281.799,33	386.606,00	1,3932	277.497,00	0,9847					
Zonas Verdes	32.378,38									
/IA-A42	3.090,95									
VIA ZV-Red Viaria Zonas verdes	11.973,45									
VIA-Red Viaria	123.615,37									
Total UE1	452.857,48	386.606,00	1,3932	277.497,00	0,6128			12,70%	10,26%	9,12%
3CO	283.197,60	199.269,16	1,3952	142,829,32	(1)	S/Proy.	4	7.50%	11,95%	6,13%
3CO A42	176.391,60	211.669,92	1,5000	141.113,28	0,8000	0,70	4	7,97%	7,44%	6,06%
C1	173,443,87	187,919,38	1,2000	156 099,48	0.9000	0,70	4	7.05%	7,32%	6.70%
C 21	154,651,51	157.744,54	1,2000	131 453,78	0,8500	0,70	3	5,94%	6,52%	5.65%
C 22	187,682,09	187.506,27	1.0500	159.529,78	0,8500	0,70	3	6,31%	7,92%	6.85%
C 23	40.224,63	40.224,63	1,0000	40.224,63	1,0000	0,80	3	1,51%	1,70%	1,73%
E1 (Centro)	380.674,53	787.560,49	1,1500	684.835,21	1.7990	0,35-0,20	6	29,65%	16,06%	29,42%
E1-EQ	26.747,65	59.904,53	1,1719	51.117,44	1,9111	0,35-0,20	6	2,26%	1,13%	2,20%
E2-SO	100.722,22	194.350,99	1,4811	131.218,34	1,3028	0,75-0,40	6	7,32%	4,25%	5.64%
LN	174.634,31	174,634,31	1,0000	174.634,31	1,0000	0,80	2	6,57%	7,37%	7.50%
LN (Grupo 9)	1,760,00	1.780,00	1,0000	1.760,00	1,0000	0,80	2	0,07%	0,07%	0,08%
LN-MA	2,625,82	2.625,82	1,0000	2,626,82	1,0000	S/proy	2	0,10%	0,11%	0.11%
SIN	325,490,44	199.631,11	0,8500	227,801,81	0,7000	0,70	2	7,29%	13,73%	9,78%
SIN (Hnos. López)	40,000,00	25.800,00	0,8500	28,000,00	0,7000	0,70	2	0.90%	1,69%	1,20%
SIN COF	166.981,59	144.429,06	1,1500	125.586,27	0,8000	0.70	4	5,44%	6,62%	5,39%
3IN-UE2N	145,656,64	109.946,70	0,8500	129,849,06	0,8880	0,70	A	4,14%	6,14%	6,56%
otal NETOS UE2	2,370,824,50	2,656,370,91	1,1410	2.328.177,03	0,9820			100,00%	100,00%	100,00%
CEQ-Equipamiento	57.712,48									
ZV-Zonas Verdes	486.025,61									
V3-Protecc. Vias Pecuarias	55.554,96			2						
/IA-(M410-A42)	110.884,94									
/IA ZV-Red Viaria Zonas verdes	55.157,45									
/IA-Red Viaria	825.194,31									
Total UE2	3,961,354,25	2.656,370,91	1,1410	2.328,177,03	0,5877			67,30%	69,74%	90,68
Edificabilidad Sector	2.605.674,03	3.042.976,91		2.328.177,03		2		39,22%	21,43%	37,25

Hay adicionalmente 11.268,87 m2 de viario adicional de pasos en SNU (Intersecciones arrayos y via pecuaria, 2,605,674,03 0.5903 Total Sector 5 4,414,211,73 3,042,976,91 1,1578 2.652.623.83 3.042.976.91 1,1678 2.605.674.03 0.9823 **Total Sector 5 Neto** Total PAUS 5.790,386,73 3.042.976,91 1,1678 2.605,674,03 0.4500 1.461.006,04 edificabilidad sin terciario central

Aprovechamiento Tipo 0,5255

867.170,99 edificabilidad terciaria (1) La edificabilidad de QCO es siempre fija e igual a 142,529,32 m2c, siendo el CE un resultado

- k=1 (252 €/m2c edif) k=1,15 (EPUT de TE, al 25%) (Cambio desde v#19) 1. En el suelo ILN-MA se refleja la reserva de Puntos Limpios -privativos-. Las reservas eléctricas, gas y telecom, se ubicarán en espacios libres no computables como zonas verdes o en espacios privativos sin detraer edificabilidad.
- 2. En el computo de la Red Viaria -VIA- se incluye la superficie correspondiente a zonas verdes que no computan como tales pero que son funcionalmente zonas verdes.
- S. El grado IC23 responde a la zona de explotación de la JC en Fase 1 de Ejecución
- 4. El grado TE1-EQ responde a la creación obligatoria de una zona de dotaciones privadas vinculadas al TE1-EPUT

Autenticidad del documento verificable mediante Código Seguro Verificación 12443057561246632405 en <u>https://sede.ayuntamientoparla.es</u> Plaza de la Constitución, 1 – 28981 Parla (Madrid) – Telf∷ +34 91 624 03 00 Página 10 de 18



Respecto a los informes sectoriales y alegaciones.

### Informes sectoriales

Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de 10/07/2018 me remito a informe realizado al respecto el 07/12/2018. En el se reflejaban varias consideraciones del informe de CHT que podrían afectar a las determinaciones de ordenación urbanística establecidas en el Plan Parcial.

No consta que en el Plan Parcial se haya desarrollado el contenido de las consideraciones del informe de CHT que puede afectar a las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, y que se han trascrito en el presente informe, ni que se haya entregado nueva documentación a CHT con posterioridad al informe de 07/12/2018.

- Informe Vías Pecuarias. Comprobados los límites de la Vereda Segoviana con la documentación digital aportada por la Junta de Compensación en el documento del Plan Parcial se detectan, salvo error, pequeños errores en los límites de la Vereda que deberán ser corregidos. Los límites de la Vereda Segoviana establecidos por Vías Pecuarias afectan a la superficie del área de reparto.
- Informe Consorcio Regional de Transportes. Se ha incluido una nueva pasarela para mejorar la permeabilidad con el municipio y una continuidad del carril bici por el externo sur con la calle Toledo. Sin embargo, como se ha dicho en anteriores informes, en consonancia con lo estipulado en el apartado 2.d del artículo 48 de la LSCM, se echa en falta un estudio de movilidad en el que se estudien las repercusiones de la movilidad sobre el resto del municipio (y no solemne sobre la A42) de la puesta en funcionamiento del nuevo sector y se proponga una solución sostenible respecto a la conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
- Informe Dirección General de Carreteras. Sin perjuicio de lo que informe la Ingeniera de Caminos Municipal debería desarrollarse el punto 3.4. de la Memoria y especificar claramente en el documento del Plan Parcial que actuaciones se realizan en cada fase de urbanización derivadas de los informes de Carreteras. Los planos que se aportan en el punto 3.5.2. de las Normas Urbanísticas son ilegibles. Existen puntos críticos de conexión al resto del municipio, como la rotonda existente del acceso centro cuya afección al municipio no están suficientemente estudiados.
- Informe Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid respecto al uso pormenorizado EPUTS. Se desarrolla en el punto 2.4. del presente informe.





### 2.1.2 Alegaciones

El documento de Plan Parcial presentado, a pesar de que incorpora parte de las sugerencias de las alegaciones, carece de un documento que incluya la respuesta a éstas.

- No se ha respondido a la alegación presentada por Parla Agrícola Ganadera SL.
- Respecto a la alegación presentada por John Deere, no se han introducido las características de la GIN-ID en normativa.
- Las consideraciones de Canal de Isabel II se han introducido parcialmente.

### 2.2. Definición geométrica del ámbito de actuación

Con respecto a las superficies comparadas del PAU, el Plan Parcial de 2006 y el del Plan Parcial presentado, realizadas con la documentación obrante en el Plan Parcial, no se ha aclarado, tal y como se pedía en informes anteriores y en el Documento de Decisión sobre la evaluación ambiental del Plan Parcial de la Dirección Gral. de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid de Abril 2014, la discrepancia en el sumatorio del área de reparto y los suelos externos a ella y las diferencias de superficie en la Unidad de Ejecución 1.

Al respecto se informa que, tras mediciones realizadas por el técnico abajo firmante sobre los planos en formato digital aportados en la presente edición el Plan Parcial se observa lo siguiente:

- La cartografía del Plan Parcial esta georreferenciada en ED50 Según el Real Decreto 1071/2007 a partir de 2015 toda la cartografía deberá realizarse en ETRS89 por normativa europea (Inspire). Este hecho y el no haber aportado ficheros formato GIS ha dificultado las mediciones realizadas.
- Como se ha dicho en anteriores informes existen pequeñas incoherencias en el Documento del Plan Parcial en la línea de límite del área de reparto con otros términos municipales. Dichas incoherencias derivan fundamentalmente de las discrepancias de la definición geométrica de los límites municipales entre los planos catastrales y los elaborados por el Instituto Geográfico Nacional. Como ya se ha comentado en anteriores informes la geometría valida es la aportada por el IGN, sin embargo el Plan Parcial, y el PAU utilizaron para la elaboración de los diferentes documentos de planeamiento la base catastral. Aunque el Documento del Plan Parcial actual se ha ajustado en gran parte al término municipal según las especificaciones de IGN, sigue presentando algunos errores que deberán ser corregidos. Estos ajustes modifican la superficie del área de reparto.
- Respecto a la porción de terreno de aproximadamente 286 metros cuadrados del Termino municipal de Humanes que se introdujo en el documento del PAU5 (sectorización) y sobre el que existe un expediente de alteración de termino municipal Parla-Humanes, esta se sigue manteniendo en el Documento actual como parte del área de reparto. No habiendo finalizado la tramitación del expediente de Alteración de



Termino se considera a nivel técnico, sin perjuicio de lo que se informe jurídicamente que dicha porción de terreno no debería incluirse en el área de reparto al no pertenecer al término municipal de Parla.

Tras medición sobre archivos en formato CAD aportados en el documento de 2019 del Plan Parcial se comprueba que el Dominio Público Hidráulico definido por dicho Plan Parcial tiene una superficie aproximada de 34.611m2 frente a los 32.256m2 que se especifican en memoria de dicho documento. Tampoco la superficie de la colada Pajeros es igual a la establecida en el documento ( aproximadamente 57.273,98m2 frente a 56.653m2)

Los informes sectoriales de Vías pecuarias (Colada Pajeros y Vereda Segoviana) y Confederación Hidrográfica del Tajo han introducido nuevos Dominios públicos (Sectores externos al área) que se encuentran dentro de la poligonal del Sector, por lo que la superficie del área de reparto deberá modificarse.

- Las superficies del área de reparto y dominios públicos de los planos 2 y 3 del Plan Parcial son diferentes a las del resto de planos aportados.

Se remite a informe jurídico la determinación de si las modificaciones del área de reparto en el Plan Parcial exceden de su contenido propio por corresponder a determinaciones del Planeamiento General.

### 2.3. Informe de sostenibilidad económica.

Se adjunta al Plan Parcial Informe sostenibilidad económica (TR Ley Estatal del Suelo art 22.4.). Informe sostenibilidad económica (TR Ley Estatal del Suelo art 15.4). La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sin perjuicio de lo que informe el Departamento de Hacienda del Ayuntamiento de Parla se adjuntan las siguientes consideraciones:

- El Informe de Sostenibilidad económica considera un mantenimiento total de la urbanización por parte del Ayuntamiento a partir del décimo año desde la recepción de la urbanización, situación contraria a la sostenibilidad económica de la actuación y que no estaba prevista en el Documento del Plan Parcial aprobado inicialmente.
- Los valores de repercusión de suelo estimados en el estudio no se corresponden la valoración actual de mercado siendo superiores a ésta. Tampoco coinciden con las valoraciones aportadas en el documento del Plan Parcial.



### 2.4.- Regulación de los Espacios Profesionales de Uso Terciario (EPUT)

Se definen en el punto 4.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. Según lo expresado en dicho punto "... se conmina al Ayuntamiento de Parla para la redacción y aplicación de una ordenanza municipal especifica con el objeto de regular las condiciones y de actividad de dichos espacios"

Se remite a informe jurídico la posibilidad de remitir a Ordenanza Municipal a redactar la regulación de las condiciones de este tipo de uso introducido por el Plan Parcial

Según lo establecido en informe al respecto de los EPUTS realizado el 01/09/2016 por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid:

- Deberá justificarse suficientemente la reducción del coeficiente de ponderación del uso TE-EPUT respecto a documentos anteriores. El coeficiente de ponderación de uso TE-EPUT (terciario) del Plan Parcial actual es de 1,15 respecto al 1,625 del PP2006.
- "La justificación de la conveniencia y necesidad en sí de la creación de este grado en el ámbito es escasa, su regulación es igualmente escasa y dispersa en el documento, lo que no asegura su correcto desarrollo sin posibles interpretaciones o indefiniciones posteriores en el momento de su implantación"

Sin perjuicio de que sea posible la indefinición actual y que se remita a una ordenanza específica a redactar por el Ayuntamiento (tal y como se determina en el documento actual) que regule este tipo de uso, se considera que deberá realizarse un análisis suficiente que justifique en el Plan Parcial la conveniencia y necesidad de su implantación y regular lo suficiente para que quede claro que se trata de un uso terciario y no residencial. Deberá también justificarse convenientemente la variación del coeficiente de ponderación de uso TE-EPUT (terciario) del Plan Parcial 2015 respecto al PP2006, pasando a 1,15 de 1,625. Se considera también que , en caso de que sea posible definir las condiciones del uso mediante Ordenanza Mundial, esta deberá ser en todo caso previa a la instalación de éste uso.

Con la indefinición actual de la regulación se considera que el instrumento de desarrollo idóneo es el Plan Especial, tal y como se ha dicho en informes anteriores:

"De cara a la regulación del uso EPUT, se considera que sería más conveniente su desarrollo a nivel urbanístico por manzanas utilizando la figura del Plan Especial frente a la de Estudio de Detalle, con reserva para equipamientos y/o espacios libres en proporción a los construidos de EPUT cuyo suelo será cedido obligatoria y gratuitamente. Este modelo ha resultado exitoso en desarrollos como el de Barcelona 22@. Se trata de establecer mecanismos de compensación adecuados allí donde pueda ser compatible el uso. Esta solución podría proponerse en combinación con las parcelas TE1-EQ con el objetivo de dotar de los equipamientos y servicios necesarios derivados de la implantación del uso de espacios profesionales de uso terciario. Sería conveniente asimismo limitar el número máximo de locales EPUT admitidos por el Plan Parcial y/o la superficie mínima admisible para estos."

https://sede.ayuntamientoparla.



### 2.5. Respecto a las Normas Urbanísticas

En la página 26 de la memoria, punto 2 "Innovaciones finales de la redacción" se hace referencia a algunos cambios realizados en las ordenanzas urbanísticas pero no se reflejan detalladamente estos cambios.

Entre las modificaciones que se han detectado en la revisión del documento se encuentran las siguientes:

- Punto 2.4.4.. Se introducen condiciones de "Proyecto unitario" como supletorio de Estudio de Detalle en determinados casos.
- Punto 2.4.8. Se modifican las condiciones de conservación de la urbanización limitando temporalmente a 10 años desde la recepción de la urbanización la existencia de Entidad de Conservación.
- Punto 4 "Normas Zonales" . Se han ampliado la altura máxima permitida en las las ordenanzas IC, GIN, ILN, GCO y TE y el número máximo de plantas en GIN, ILN, GCO y TE. En todas las ordenanzas se ha introducido nuevo criterio de computo de edificabilidad de aparcamiento cubierto introduciéndose el siguiente texto "El uso de aparcamiento no computará edificabilidad en situaciones techadas dentro o fuera del edificio en su planta baja, en semisótano o en cualquier nivel de sótano" y se ha modificado la forma de contabilizar plazas de aparcamiento.
- Punto 4.1.1.5. Se han modificado los criterios de medición de altura de la ordenanza GIN.
- Punto 4.2.3. Se ha aumentado la ocupación máxima permitida en TE1 y TE1EQ.
- Punto 4.2.4. Se han reducido las condiciones de forma de parcela en la ordenanza GCO.

Se considera que no procede introducir modificaciones en las normas urbanísticas que no sean motivadas por informes sectoriales, modificaciones en normativa de aplicación, documento respuesta a alegaciones o por informes municipales. Estas modificaciones son contrarias al interés general, por lo que incumplen uno de los principios rectores de la ordenación urbanística según lo especificado en el artículo 3 de la LSCM. Estas modificaciones son además contradictorias con la premisa establecida en el documento de voluntad de mantener en lo posible las condiciones reparcelatorias del texto Refundido que fue anulado. Si se quiere mantener las relaciones entre usos no procede modificar las normas urbanísticas que regulan estos.

Según el artículo 49 de la LSCM en el que se indica la documentación que debe contener un Plan Parcial se establece que la Memoria justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste. No se aporta dicha justificación. A este respecto el Plan



Parcial crea en sus Normas Urbanísticas clasificación y definición de usos pormenorizados diferente a los existentes en las Normas Generales de los Usos del PGOU. Se considera que podría ser de utilidad, para evitar posibles interpretaciones o indefiniciones posteriores en el momento de su implantación, referir los usos pormenorizados a los establecidos en el PGOU aunque se amplíen o se modifiquen estos en algunos aspectos. Previa justificación de estos. Respecto a los usos globales debe remitirse a lo definido en el PGOU.

Respecto a la complementariedad de los usos en las ordenanzas debe marcarse el porcentaje máximo de los usos complementarios respecto al característico de tal manera que no se desvirtúe el uso ya que se modificarían los coeficientes de ponderación entre usos.

Como ya se ha expuesto en anteriores informes, la compatibilidad de usos y porcentajes de usos permitidos se amplía sustancialmente respecto al Texto Refundido anulado y sus modificaciones. La compatibilidad de usos propuesta hace que se desvirtúen los valores de coeficiente de aprovechamiento aportados y con ello la aplicación del punto 1c del articulo 48 según el cual "Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela". Puede asimismo dificultar el mantenimiento del equilibrio en el reparto de beneficios y cargas urbanísticas.

Respecto a la coexistencia de aparcamientos en la red local de zonas verdes establecida en el punto 4.5.7. se considera que, para no desvirtuar el uso de zona verde, estos deberían limitarse a un pequeño porcentaje de la superficie de ésta.

El cuadro resumen que se aporta al final de las Normas Urbanísticas no está actualizado.

Se recuerda, tal y como se ha expuesto en anteriores informes, que deberá presentarse justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre uso del suelo establecidas en el artículo 38 de la LSCM y en especial en lo referente a los señalado en el punto 5 de dicho artículo "Además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.
- b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector."

### 2.6. Respecto a las fases de ejecución de la urbanización.

Se aportan las siguientes apreciaciones sin perjuicio de lo que informe por la Ingeniera de Caminos municipal:

- Según el documento 4 "Sostenibilidad económica y viabilidad de desarrollo" puntos 1 y 1.3. se define la UE2 Norte como "desarrollo del Ayuntamiento". Se recuerda

Autenticidad del documento verificable mediante Código Seguro Verificación 12443057561246632405 en <a href="https://sede.ayuntamientoparla.es">https://sede.ayuntamientoparla.es</a>
Plaza de la Constitución, 1 – 28981 Parla (Madrid) – Telf.: +34 91 624 03 00

https://sede.ayuntamientoparla.



que es parte del 10% del aprovechamiento que debe ser cedido urbanizado por la Junta de Compensación al Ayuntamiento por lo que, en cualquier caso debería considerarse una fase inicial de la Fase 1.

- Según el plano 16.2 y descripción de fase 3 en punto 1.3. del documento "Sostenibilidad económica y viabilidad de desarrollo" se remite la urbanización e todas las zonas verdes del ámbito una "urbanización adicional en fase 3 ".

A este respecto según el articulo 99.3 de la LSCM "Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente."

Por lo tanto se considera que la urbanización de las redes públicas (incluidas las zonas verdes) que son las que permiten la prestación de los servicios públicos debe ser simultánea a cada fase debiendo repartirse su ejecución en función del aprovechamiento urbanístico que albergue cada una de ellas y justificar en el Plan Parcial el cumplimento del artículo 99.3. antes mencionado.

Los plazos máximos establecidos para la urbanización de las fases se consideran excesivos. El plazo máximo establecido para la urbanización total del ámbito en el Texto Refundido (el cual se tiene como referencia en el Documento del Plan Parcial) que fue anulado era de 9 años frente a los 20 que se proponen ahora.

### 2.7. Otras consideraciones

- Falta resumen ejecutivo expresivo según lo expuesto en el artículo 56 bis de la LSCM.
- Respecto al estudio pormenorizado de la zona verde que sigue le recorrido del arroyo Humanejos aportado en aplicación del punto 1.d. del artículo 48 de la LSCM, se remite al Departamento de Medio Ambiente para que informe si la solución aportada optimiza su nivel de servicio.
- Los datos de redes locales de la UE1 divididos por Unidades de Ejecución que presenta el Documento del Plan parcial en el punto 5.2.3 de la Memoria no coinciden con los obrantes en el Departamento de Urbanismo. Deberán aclararse dichos datos.
- Respecto a los aprovechamientos urbanísticos. Debido al largo proceso de aprobación de este Planeamiento y las diferentes denominaciones a nivel legislativo a lo largo del tiempo existen situaciones en el Documento del Plan Parcial respecto a los aprovechamientos urbanísticos pueden generar equivoco. Se considera que deberá aportarse justificación, según el procedimiento especificado en el punto 7 del artículo 39 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, del cumplimiento de lo establecido en el punto 6 del mismo articulo según el cual "Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario" y ajustar las referencias al aprovechamiento a las definiciones de la ley actual.



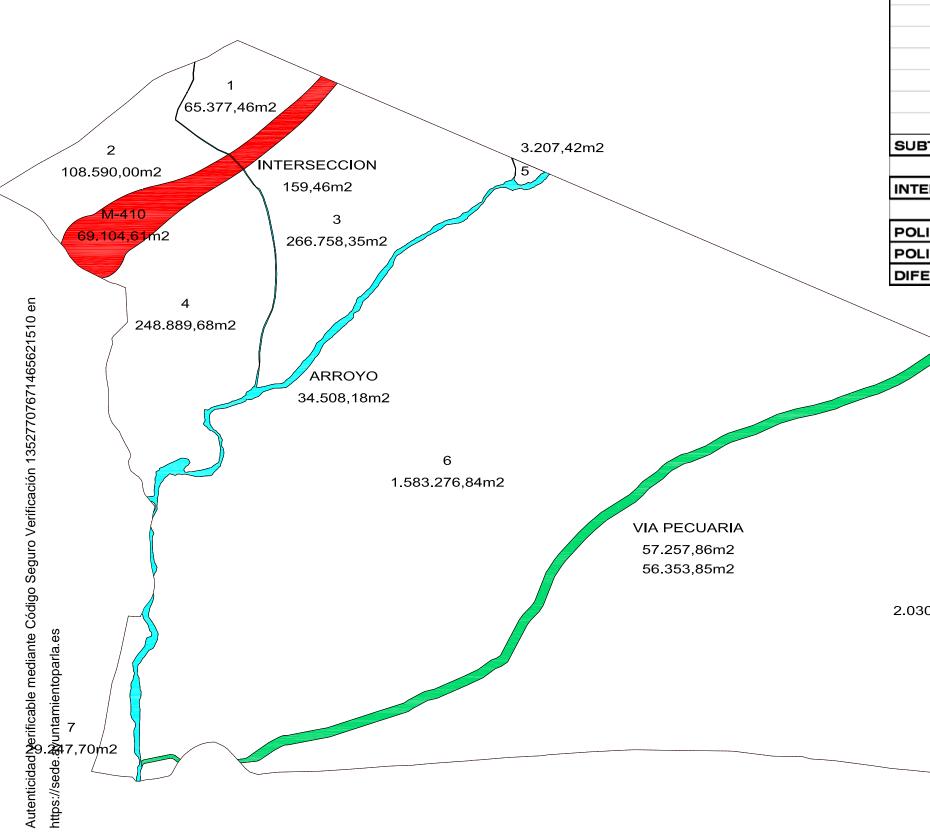
Lo que informo a los efectos oportunos.

Parla a 12 de noviembre de 2019

Documento firmado electrónicamente por HECTOR BARRIGA MOZO, Arquitecto. Parla, a 12 de noviembre de 2019.

### **ANEXO 2 AL APARTADO J)**

### JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DELIMITACION ÁMBITO



PP 2019		Pé	igina 59 de 75
ARROYO			34.508,18
VIA PECUARIA			57.257,86
USOS (SUBSECTORES)	1	65.377,46	
	2	108.590,00	
	3	266.758,35	
	4	248.889,68	
	5	3.207,42	
	6	1.583.276,84	
	7	29.247,70	
	8	2.030.311,02	
	M-410	69.104,61	
SUBTOTAL USOS			4.404.763,08
INTERSECCION ARROYO/ M-410			159,46
POLILINEA 2019			4.496.369,66
POLILINEA TEXTO REFUNDIDO			4.502.822,37
DIFERENCIA POLILINEAS			6.452,71

8 2.030.311,02

https://sede.ayuntamientoparla.es

### **ANEXO 3 AL APARTADO J)**

### **CUADRO COMPARATIVO MODIFICACIONES NNUU 2019**

### LISTADO COMPARATIVO DE MODIFICACIONES (Texto 2017-Texto 2019) DOC.3 NORMAS URBANISTICAS

Punto	Pag2017	2017	Pag2019	2019	Comentario
1.8 0	3	Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:     Las Normas Urbanísticas y sus documentos anexos: Addenda Ambiental  El Plan de Etapas	3	Tendrán <u>carácter vinculante</u> en el Plan Parcial los siguientes documentos:     Las Normas Urbanísticas y sus documentos anexos: Addenda Ambiental     El Plan de Etapas y las Fases de Ejecución (Documento 4 del PP)	ACLARACION PROCEDENTE por la inlcusión de Fases de Ejecución
465 <u>6</u> 21510 e	5	Es decir, para los Espacios Profesionales de Uso Terciario sólo se producirá una compatibilidad de adscripción única y exclusivamente terciaria	5	Es decir, para los Espacios Profesionales de Uso Terciario sólo se producirá una compatibilidad de adscripción única y exclusivamente terciaria y exclusivamente referido a la Norma TE1.	ACLARACION PROCEDENTE dado que la relación EPUT se ciñe al TE1 eliminado esa posibilidad en el TE3 por deseo municipal
1352770767	5	Tal situación como cierre de relación entre los usos, generará, también por negación, los denominados usos prohibidos. Las 2 grandes limitaciones normativas del presente Plan Parcial se circunscriben a la asociación del EPUT únicamente respecto de los usos terciarios y a la limitación comercial en el grado GIN Gran Industria.	5	Tal situación como cierre de relación entre los usos, generará, también por negación, los denominados <b>usos prohibidos</b> .	Simplificación procedente, no aporta nada la definición anterior. Solo alusión a los Usos Prohibidos
icación		el PLAN FOMENTA PARA TODO EL SECTOR LA COMPLEMENTARIEDAD GENERAL DE LOS USOS		el PLAN FOMENTA PARA TODO EL SECTOR LA COMPLEMENTARIEDAD GENERAL DE LOS USOS (con limitaciones),	ACLARACION PROCEDENTE
Código Seguro Verificio	6	VIA SUBSIDIARIA  Comprende las superficies del Plan que desarrollarán superficies de viales no proyectadas pero que serán necesarias para la conexión y acceso de las manzanas desarrolladas mediante Estudio de Detalle y que serán de dominio privado y uso público	6	VIA SUBSIDIARIA  Comprende las superficies del Plan que desarrollarán superficies de viales no proyectadas pero que serán necesarias para la conexión y acceso de las manzanas desarrolladas mediante Estudio de Detalle y que serán de dominio privado y uso público. No quedan proyectadas en el presente Plan Parcial.	ACLARACION PROCEDENTE
nediante Cóo oparla.es ອ	8	B. USO SECUNDARIO COMPATIBLE  Aquel que se puede implantar en un determinado  ámbito contribuyendo a un óptimo funcionamiento  del mismo por el aporte de riqueza de usos,  pudiendo sustituir al principal.	8	B. USO SECUNDARIO COMPATIBLE Aquel que se puede implantar en un determinado ámbito contribuyendo a un óptimo funcionamiento del mismo por el aporte de riqueza de usos, pudiendo sustituir al principal, implicando su libre implantación.	ACLARACION PROCEDENTE
able n mient	10	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. ESTUDIOS DE DETALLE	10	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. ESTUDIOS DE DETALLE/PROYECTOS UNITARIOS	Extensión de definición si se acepta el hecho de los Proyectos Unitarios
Autenticidad verificable mediante ( https://sede.ayuntamientpparla.es					

7707671465621510 en 7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°7°	10	Será obligatorio el Estudio de Detalle cuando se quiera desarrollar una parcela por agrupación de 2 o más parcelas siempre y cuando abarquen la totalidad de una manzana, o bien porque se derive de las condiciones de diseño que imponga grado normativo.	10	Será obligatorio el Estudio de Detalle cuando se quiera desarrollar una parcela por agrupación de 2 o más parcelas siempre y cuando abarquen la totalidad de una manzana, o bien porque se derive de las condiciones de diseño que imponga el grado normativo. Si el desarrollo de la agrupación de parcelas se produce por medio de un PROYECTO UNITARIO, no será necesaria la redacción de dicho Estudio de Detalle, salvo en los casos de TE1 Con EPUT. En todo caso será siempre obligatorio si desarrolla una parcela de la norma zonal TE1 en cualquiera de sus grados cuando incorpore EPUT en su actuación.	Aportación final de esta edición. Se considera una extensión de ordenanza muy importante para los desarrollos logísticos actuales que imprime agilidad en la gestión del proyecto y licencia y, a la vez, un control efectivo sobre la ejecución. Consideramos que se ha de mantener
41.4.5. 4.4.5.	10	La mínima distancia de separación entre 2 edificios nunca será inferior a 5 m.	10	La mínima distancia de separación entre 2 edificios nunca será inferior a 5 m. En todo caso, y respecto a las distancias edificatorias mínimas, SIEMPRE SE ESTARÁ AL CUMPLIMIENTO DEL RSCIEI en caso de edificaciones industriales.	ACLARACIÓN PROCEDENTE dado que las NNUU con estas introducciones del RSCIEI aclara posición respecto de las interpretaciones actuales por la Dirección General de Industria de la CM
ación,1352.		NO EXISTE ESTE APARTADO	11	DEFINICION DE PROYECTOS UNITARIOS	Aportación final de esta edición. Se considera una extensión de ordenanza muy importante para los desarrollos logísticos actuales que imprime agilidad en la gestión del proyecto y licencia y, a la vez, un control efectivo sobre la ejecución. Consideramos que se ha de mantener
ante Código Seguro Verific	11	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	13	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN  Dicha EUCC tendrá una existencia de 10 (diez) años tras cada uno de los actos de recepción de cada una de las fases (dado que el desarrollo será por fases). Una vez transcurrido dicho periodo de tiempo, la urbanización será definitivamente recibida por el Ayuntamiento de Parla. Todo ello tendrá que quedar formalizado mediante la aprobación de Estatutos de dicha entidad -EUCC- con carácter previo a la Recepción de las Obras de Urbanización de la Fase 1. (Ver Apartado 5.5.3. del Documento 1 MEMORIA).	
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verifigación,1352	11	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN  A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el Art. 42 RGU y en lo considerado por la LSCM	13	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN  A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el Art. 42 RGU y en lo considerado por la LSCM, y respecto de la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación se cumplimentará lo establecido por el Art. 20.3 LSCM.	ACLARACION PROCEDENTE
Autenticidad verificabl		lo estipulado en el Art. 42 RGU y en lo considerado		lo considerado por la LSCM, y respecto de la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación se cumplimentará lo	ACLARACION PROCED

€3.2.1	12	2. El ancho de cada acceso a cada parcela no será superior a 500 cm, si bien el Ayuntamiento podrá aprobar otras soluciones proporcionadas al funcionamiento concreto de la actividad.	14	2. El ancho de cada acceso a cada parcela no será superior a 500 cm, salvo en actuaciones industriales logísticas o comerciales superiores a 2500 m2c en las que por razón del tránsito de vehículos pesados necesitan de un ancho que no será superior a 700 cm; en todo caso, el Ayuntamiento podrá aprobar otras soluciones proporcionadas al funcionamiento concreto de la actividad.	ACLARACION PROCEDENTE. Relación con desarrollos logísticos y del RSCIEI
O <sub>3.2.2</sub>	12	SANEAMIENTO	14	SANEAMIENTO. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
N324	13	No se describían	15		CHEQUEO DEL INFORME. Se han trasladado las condiciones (verificado por YCSA)
7076714656	14	CERRAMIENTOS DE PARCELAS En los planos donde se alojen los cuadros de acometidas el murete de hormigón se llevará obligatoriamente hasta los 200 cm, siendo rematado por el cerramiento metálico.	17	CERRAMIENTOS DE PARCELAS  En los planos donde se alojen los cuadros de acometidas el murete de hormigón se llevará obligatoriamente hasta los 200 cm, siendo rematado por el cerramiento metálico hasta los 250 cm de altura máxima.	
erilicación 135277	14	LEY DE CARRETERAS 37/2015  Se tendrá en cuenta dicha Ley de Carreteras 37/2015, y en particular lo referente a las zonas de protección en ella establecidas, así como a las limitaciones a la propiedad	18	LEY DE CARRETERAS 37/2015  Se tendrá en cuenta dicha Ley de Carreteras 37/2015, y en particular lo referente a las zonas de protección en ella establecida, así como a las limitaciones a la propiedad y, en especial, la LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN establecida en los planos y documentación gráfica.	ACLARACION PROCEDENTE por Info de Carreteras
,i √3.5.2. OJr	15	LIMITACIONES POR INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO.	18	LIMITACIONES POR INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO.  nueva redacción por Informe definitivo	ACLARACION PROCEDENTE por Info de Carreteras
ticidad verificable mediante Código Segi isede.aŷuntamientoparla.es	15	en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25/06/2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido.	20	en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25/06/2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial a su artículo 20.  Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, y en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo al promotor del desarrollo, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.	ACLARACION PROCEDENTE por Info de Carreteras
Autenticidad ve	16	y elementos análogos de las estaciones de servicio.	21	y elementos análogos de las estaciones de servicio o recintos de instalaciones como contadores, cuartos de bombas, aljibes o construcciones similares.	ACLARACION PROCEDENTE
Auter http	16	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	21	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	

mtps://		En el caso de GIN-COF cuando creen usos- comerciales de galería e centre comercial- será de 1 plazas/50 m2 censtruidos.		plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial     plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario compatible o complementario	
2 9 9 9 9 9 9 9	21	4.1.1.5. Dotaciones de aparcamiento Se exigirán en la propia parcela 1,5 plaza/100 m2 construidos.	26	4.1.1.5. Dotaciones de aparcamiento Se exigirán en la propia parcela:	
	20	No se describían	25	3. Las mediciones de las alturas para el caso de grandes implantaciones (longitudes superiores a 100 m) se producirán en el punto medio de longitudes de fachada de 100 m; en caso de producirse la necesidad de una instalación continua superando tales longitudes se admitirá un desfase de la altura máxima de alero de +3,00 m en el punto más extremo	ACLARACION PROCEDENTE. Relación con desarrollos logístic
2	20	Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector	25	2. Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector, si bien se estará en todo caso al cumplimiento de 10 m a límites parcelarios para implantaciones industriales Tipo C (RSCIEI).	ACLARACION PROCEDENTE. Relación explicación RSCIEI
l 1	19	Norma Zonal Industrial GRAN INDUSTRIA  1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal será posible tanto para el grado GIN como en el GIN-COF, siendo el tamaño del local e negocio mínimo en planta baja de 100 m2 construidos para el grado GIN y para el grado GIN-COF, incluyendo todas sus dependencias.	24	Norma Zonal Industrial GRAN INDUSTRIA     Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal será posible tanto para el grado GIN como en el GIN-COF.	Libertad de fijación del mínimo de la unidad de la DPH
,	17	MEDIO AMBIENTE  5. Respecto de otras consideraciones ambientales para con los edificios, se producirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación con relación a la Seguridad ante el Incendio (DB-SI).	22	MEDIO AMBIENTE  5. Respecto de otras consideraciones ambientales para con los edificios, se producirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación con relación a la Seguridad ante el Incendio (DB-SI) y el cumplimiento del RSCIEI con relación a las edificaciones industriales.	ACLARACION PROCEDENTE. Relación explicación RSCIEI
	17	CONDICIONES ESTÉTICAS  En ningún caso el retranqueo será utilizado para instalaciones o almacenamiento de bienes o residuos, si bien podrá ser ocupado por casetas de control y vigilancia  MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL	22	CONDICIONES ESTÉTICAS  En ningún caso el retranqueo será utilizado para instalaciones o almacenamiento de bienes o residuos, si bien podrá ser ocupado por casetas de control y vigilancia y depósitos contra-incendios siempre y cuando se respete la circulación de vehículos de emergencia y de bomberos dotando de una dimensión mínima de 450 cm al ancho de paso para los mismos.  MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL	ACLARACION PROCEDENTE. Relación explicación RSCIEI
		En el caso de edificaciones dentro de la misma parcela la separación mínima entre los edificios nunca podrá ser inferior a 5m		En el caso de edificaciones dentro de la misma parcela la separación mínima entre los edificios nunca podrá ser inferior a 5m y siempre respetando las condiciones derivadas del cumplimiento del RSCIEI en caso de edificaciones industriales	ACLARACION PROCEDENTE. Relación explicación RSCIEI

		El espacio destinado para carga/descarga se considerará a efectos del cómputo de las plazas de aparcamiento de cualquier tipo de vehículo		El espacio destinado para carga/descarga se considerará a efectos del cómputo de las plazas de aparcamiento de cualquier tipo de vehículo, computando 2 unidades de plaza para camiones estándar y 3 plazas para las dotaciones de <i>traillers</i> en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.	
510 en		No se describían		El uso de aparcamiento no computará edificabilidad en situaciones techadas dentro o fuera del edificio en su planta baja, en semisótano o en cualquier nivel de sótano.	ELIMINAR ESTA REFERENCIA. Seguir cómputo según PG
621	21	4.1.1.9. Limitaciones GIN-COF en la zona de influencia de VIA-M410	26	4.1.1.9. Limitaciones GIN-COF en la zona de influencia de VIA-M410	
71465		En tal sentido se establece el límite de la edificación en el plano de ordenación P5.		En tal sentido se establece el límite de la edificación en los planos de ordenación P5 y P16-3.	ACLARACION PROCEDENTE
9 2 4.1.2	22	Norma Zonal Industrial INDUSTRIA LIGERA- NIDO	27	Norma Zonal Industrial INDUSTRIA LIGERA- NIDO	
Código Seguro Verificación 135277027671465621510		1. En todo caso se podrá actuar mediante manzanas, según la definición del Art. 2.4.3.3 de forma homogénea con intervención de Estudio de Detalle y conformación de estructuras de multipropiedad con creación de conjuntos con División de Propiedad Horizontal mediante proyecto único y homogéneo		1. En todo caso se podrá actuar mediante manzanas, según la definición del Art. 2.4.3.3 de forma homogénea con intervención de Proyecto Unitario y conformación de estructuras de multipropiedad con creación de conjuntos con División de Propiedad Horizontal mediante proyecto único y homogéneo, asociando únicamente 2 parcelas mínimas, esto es, 800 m2 de suelo.	ACLARACION PROCEDENTE
\ \ \	23	4.1.2.5. Altura de la edificación	28	4.1.2.5. Altura de la edificación	
2		Altura Máxima Alero 9 m 2 PLANTAS		Altura Máxima Alero 13 m 3 PLANTAS	
ng		Altura Máxima Cumbrera 12,50 m		Altura Máxima Cumbrera 16 m	ELIMINAR ESTA REFERENCIA
Ö		ILN-MA		ILN-MA	
0		Altura Máxima Cumbrera 14,50 m		Altura Máxima Cumbrera 16 m	
Códig	23	4.1.2.8. Dotaciones de aparcamiento Se exigirán en la propia parcela 1,5 plaza/100 m2 construidos.	28	4.1.2.8. Dotaciones de aparcamiento  Se exigirán en la propia parcela:	
diante arla.es		En el caso de GIN-COF cuando creen usos comerciales de galería o centro comercial sorá de 1 plazas/50 m2 construidos.		1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial	
Autenticidad verificable mediante		El espacio destinado para carga/descarga se considerará a efectos del cómputo de las plazas de aparcamiento de cualquier tipo de vehículo		2 plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario compatible o complementario El espacio destinado para carga/descarga se considerará a efectos del cómputo de las plazas de aparcamiento de cualquier tipo de vehículo, computando 2 unidades de plaza para camiones estándar y 3 plazas para las dotaciones de traillers en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.	ACLARACION PROCEDENTE
Autenticia Autenticia		No se describían		El uso de aparcamiento no computará edificabilidad en situaciones techadas dentro o fuera del edificio en su planta baja, en semisótano o en cualquier nivel de sótano.	ELIMINAR ESTA REFERENCIA. Seguir cómputo según PG
4.2.1	25	Norma Zonal INDUSTRIAL-COMERCIAL 1	30	Norma Zonal INDUSTRIAL-COMERCIAL 1	

	26	Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal el tamaño del local o negocio mínimo en planta baja de 100 m2c, incluyendo todas sus dependencias.	24	Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal será posible para el grado IC1.	Libertad de fijación del mínimo de la unidad de la DPH
	26	4.2.1.8. Dotaciones de aparcamiento	31	4.2.1.8. Dotaciones de aparcamiento	
4 2 2	27	Igual anteriores	22	Igual anteriores	
4.2.2	27	Norma Zonal INDUSTRIAL-COMERCIAL 2  1. Respecto a la formación de un conjunto con	32	Norma Zonal INDUSTRIAL-COMERCIAL 2	
671465621510 en		División de Propiedad Horizontal el tamaño del local o negocio mínimo en planta baja de 100 m2c, incluyendo todas sus dependencias.		Respecto a la formación de un conjunto con     División de Propiedad Horizontal será posible para el grado IC2	Libertad de fijación del mínimo de la unidad de la DPH
-	28	4.1.2.5. Altura de la edificación	33	4.1.2.5. Altura de la edificación	
		Altura Máxima Alero 15 m 3 PLANTAS		Altura Máxima Alero 18 m 3 PLANTAS	ELIMANNAD ESTA DEFEDENCIA
Ź		Altura Máxima Cumbrera 18 m		Altura Máxima Cumbrera 21 m	ELIMINAR ESTA REFERENCIA
-	29	4.2.2.8. Dotaciones de aparcamiento	34	4.2.2.8. Dotaciones de aparcamiento	
		Igual anteriores		Igual anteriores	
Seguro Verificación 13527707	30	Norma Zonal TERCIARIO  Adicionalmente se proyecta el grado TE1-EQ vinculado al plausible desarrollo en TE1 de su condición máxima de EPUT y que se relaciona con las zonas obligadas a formalizar dotaciones sanitarias	32	Norma Zonal TERCIARIO Adicionalmente se proyecta el grado TE1-EQ vinculado al plausible desarrollo en TE1 de su condición máxima de EPUT y que se relaciona con las zonas obligadas a formalizar dotaciones sanitarias en toda su extensión incluyendo las relacionadas con instalaciones asistenciales y residenciales para la tercera edad	ACLARACION PROCEDENTE
		1. En las tipologías de desarrollo de Terciario con EPUT la agrupación parcelaria no tendrá ninguna limitación sobre su agrupación, es decir, se desarrollará entre el intervalo mínimo de 2.000 m2 y un máximo libre.		En las tipologías de desarrollo de Terciario con EPUT la agrupación parcelaria no tendrá ninguna limitación sobre su agrupación, es decir, se desarrollará entre el intervalo mínimo de 2.000 m2 y un máximo libre en el conjunto de una manzana.	LIMITACION NUEVA PROCEDENTE
Autenticidad verificable mediante Codigo Se https://sede.ayuntamientoparla.es		2. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal, si el uso es comercial y/o de oficinas la DPH está admitida con la consiguiente formación de un conjunto de locales.  El tamaño del local e negocio mínimo en planta baja para los usos comerciales será de 100 m2e, incluyendo todas sus dependencias.		<ol> <li>Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal, si el uso es comercial y/o de oficinas la DPH está admitida con la consiguiente formación de un conjunto de locales.</li> </ol>	Libertad de fijación del mínimo de la unidad de la DPH
		En tales casos se planteará la DPH desde la premisa de Mancomunidades, para generar DPHs independientes entre los EPUTs y el resto terciario.		La DPH será posible para el desarrollo de los EPUT, y dado que el proyecto es único con el resto del uso, la propiedad conjunta se resolverá con Mancomunidades de propiedad, generando una DPH independiente entre los EPUTs y el resto terciario.	ACLARACION PROCEDENTE
<u> </u>	31	4.2.3.2. Separación a linderos y fachada	36	4.2.3.2. Separación a linderos y fachada	
9 6		A calle []H/4 con un mínimo de 5 m.		A calle ≥(H-2)/4 con un mínimo de 4 m.	ELIMINAR ESTA REFERENCIA
ğ	31	4.2.3.3. Ocupación	36	4.2.3.3. Ocupación	
enticio		TE1-TE3 ≤50%		TE1-TE3 ≤70%	CORRECCIÓN DE LA OCUPACIÓN PROCEDENTE PARA HACERL IGUAL AL TE-2
E #	32	TE1.EQ ≤50% 4.2.3.3. 4.2.3.7. Compatibilidad y Asociación de usos	37	TE1.EQ ≤70% 4.2.3.3. 4.2.3.7. Compatibilidad y Asociación de usos	

	32	los siguientes grados de ordenanza asociadas: TE1-EPUT, <del>TE3-EPUT</del> 4.2.3.7. Dotaciones de aparcamiento	37	los siguientes grados de ordenanza asociadas: TE1-EPUT 4.2.3.7. Dotaciones de aparcamiento	
	32	Igual anteriores	37	Igual anteriores	
4.2.4	33	Norma Zonal GRAN COMERCIAL/A42	38	Norma Zonal GRAN COMERCIAL/A42	
i621510 en		El grado GCO -Gran Comercial- regularía directamente la implantación estratégica para el desarrollo económico-financiero y urbanístico del Plan Parcial del S5 de un Parque Comercial dotado de Centro Comercial y medianas superficies		El grado GCO -Gran Comercial- regularía directamente la implantación estratégica para el desarrollo económico-financiero y urbanístico del Plan Parcial del S5 de un Parque Comercial dotado de Centro Comercial, Medianas Superficies comerciales y todo tipo de implantaciones hoteleras.	ACLARACION PROCEDENTE
)7671465		Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal, si el uso es comercial la DPH está admitida con la consiguiente formación de un conjunto de locales.		Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal, si el uso es comercial la DPH está admitida con la consiguiente formación de un conjunto de locales.	Libertad de fijación del mínimo de la unidad de la DPH
35277(		El tamaño del local o negocio mínimo en planta baja será de 100 m2e, incluyendo todas sus dependencias.			
13	34	4.2.2.8. Dotaciones de aparcamiento	39	4.2.2.8. Dotaciones de aparcamiento	
L.		Igual anteriores		Igual anteriores	
. <u>ວັ</u> ຜູ4.3.3.	35	ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO	40	ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO	
iji		Por tanto, es plausible la asociación con los siguientes grados: TE1 y TE3.		Por tanto, solo es posible la asociación con el grado TE1.	ACLARACION PROCEDENTE
Código Seguro Verificación 13527707671465621510	36	NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTO (cesiones - CEQ) Pertenecen a esta zona, las áreas grabadas en el plano de Ordenación del Plan Parcial, con el, código CEQ (Cesiones por Equipamientos), cuyo uso cualificado es el de Equipamientos en susgrados 1º, 2º y 3º.	41	NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTO (cesiones - CEQ)  Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas en el plano de Ordenación del Plan Parcial con el código CEQ (Cesiones por Equipamientos), cuyo uso cualificado es el de EQUIPAMIENTOS en todas sus acepciones.	ACLARACION PROCEDENTE
<u>:</u>		• Usos		• Usos	
mediante Có tpparla.es		Los usos compatibles, los fijará el Ayuntamiento, siendo complementarios los de: Oficinas (con un máximo del 5% de la superficie), Comercial (con un máximo también del 5%), Hotelero (con un máximo del 15%) y los de		Los usos compatibles, los fijará el Ayuntamiento, siendo complementarios los de:  Oficinas (con un máximo del 20% de la superficie)  Comercial (con un máximo también del 10%)  Hotelero (con un máximo del 15%) Equipamiento	ACLARACION PROCEDENTE
ob ob		Equipamiento en edificio exclusivo.		en edificio exclusivo.	
erificable n	37	NORMA ZONAL DE ZONAS VERDES  No se describían	42	NORMA ZONAL DE ZONAS VERDES Presentará compatibilidad con todo tipo de infraestructuras energéticas e hidráulicas y de comunicaciones que fueran necesarias para el alojamiento y control de los servicios urbanos	ACLARACION PROCEDENTE
Autenticidad verificable mediante https://sede.ayuntamientparla.es		5. Esta Ordenanza, responde a las características que fija el Plan General de Parla para las zonas verdes y espacios libres de uso público, permitiendo zonas e instalaciones dedicadas al deporte, y elementos de decoración y ornato al aire libre, así como pequeños Quioscos cuya superficie construida no supere el 0,002% de la zona verde donde se incluye		5. Esta Ordenanza, responde a las características que fija el Plan General de Parla para las zonas verdes y espacios libres de uso público, permitiendo zonas e instalaciones dedicadas al deporte, y elementos de decoración y ornato al aire libre, así como pequeños Quioscos cuya superficie construida no supere el 0,05% de la zona verde donde se incluye.	ACLARACION PROCEDENTE

https://sede.ayuntamientoparla.es

### **ANEXO 4 AL APARTADO J)**

### **INFORME HIDROLOGIA ADICIONAL YCSA**

# Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707671465621510 en

# Análisis del Informe IPL-0196/2017 "INFORME CONDICIONADO PLANEAMIENTO"

El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, firmado el 10 de julio de 2018, consta de la siguiente estructura:

- Antecedentes
- Descripción de la documentación
- Informe :
  - 1. Delimitación del DPH a de los cauces presentes en el ámbito de actuación.
  - 2. Afección a cauces públicos.
  - 3. Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento.
- Normativa aplicable
- Contacto

En el apartado de antecedentes se realiza un resumen de los informes anteriores, remarcando los motivos por los cuales se emitió el informe IPL-0052/2016 de 5/9/2017 en el cual se requería información complementaria.

A continuación se realiza una descripción de la documentación presentada, dicho apartado finaliza como se muestra a continuación:

No obstante lo anterior y en relación con los resultados del estudio hidrológico e hidráulico, se significa que, en los correspondientes autorizaciones que se soliciten para la ejecución de las obras o actuaciones que se deriven del planeamiento, se deberán tener en cuenta los aspectos señalados en los epígrafes anteriores para poder analizar con mayor precisión las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

A la vista de lo expuesto, en virtud de las competencias que tiene atribuidas, y a efectos de complementar lo ya informado en fecha 5 de septiembre de 2017 en el expediente IPL-052/2016, en relación a la nueva documentación ahora presentada sobre afección a cauces públicos y conservando las observaciones y consideraciones ya expuestas en cuanto a existencia de recursos hídricos y redes de saneamiento, esta Confederación Hidrográfica del Tajo, INFORMA:

En dichos párrafos se indica expresamente que será cuando se soliciten las correspondientes autorizaciones de obras o actuaciones, cuando se deberán tener en cuenta los aspectos señalados en el apartado "Descripción de la documentación" del informe.

Además se indica se INFORMA a efectos de completar lo ya informado:

1. Delimitación del DPH a de los cauces presentes en el ámbito de actuación.

Considera a efectos hidrológicos ADECUADA la solución propuesta, si bien indica:

Se significa, no obstante, que el tramo restituido del cauce del Moscatelares de acuerdo con esa propuesta mantiene la condición de dominio público hidráulico, y no aparece representado como tal en los planos que se incluyen en el estudio hidráulico fechado en octubre de 2017.

Asimismo, el tramo de cauce que se denomina "Sur del Quijobal" discurre desde la carretera M.410 hasta su desembocadura en el Guatén y mantiene también en todo su trazado la condición de dominio público hidráulico, quedando por tanto a expensas de lo establecido en el art. 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Con el fin de dar cumplimiento a esta indicación, en cuando se monte el documento definitivo se incorporará la zonificación del DPH en estos tramos.

2. Afección a cauces públicos.

Se hace un análisis de las afecciones al dominio público hidráulico, zonas de inundación y obras de drenaje, además se reiteran una serie de condicionantes generales.

En todos los casos, se remite a los proyectos de obras el momento de analizar, con el nivel de detalle adecuado, las actuaciones propuestas:

En los correspondientes autorizaciones que se soliciten para la ejecución de las obras o actuaciones que se deriven del planeamiento se deberá realizar un análisis con el adecuado nivel de detalle de las diferentes zonas inundables, que incluya la simulación hidráulica de diversas alternativas de obra de fábrica propuestas, con objeto de poder definir con exactitud la extensión tanto del dominio público hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía asociadas, así como de la zona inundable por la avenida de 100 y 500 años y la Zona de Flujo Preferente.

...

Atendiendo a la legislación de aguas vigente, en concreto el art. 126 ter 5, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el diseño de los drenajes transversales de las vías de comunicación se respetarán en la medida de lo posible las áreas de drenaje naturales y deberán adoptarse las medidas necesarias para limitar el incremento del riesgo de inundación que pueda derivarse.

En este sentido se significa que, de cara al procedimiento de autorización de obras en dominio público hidráulico y zona de policía, la solución adoptada puede ser conforme a las especificaciones recogidas en los párrafos precedentes y se recuerda que no se ha realizado una estimación de la zona de flujo preferente asociada a los arroyos en el ámbito de actuación y por tanto no es posible informar con respecto a la afección de las obras de drenaje propuestas pudiera provocar en el régimen de corrientes asociado a los citados cauces públicos.

Con respecto a las obras de paso insuficientes ubicadas aguas abajo de los terrenos a urbanizar, las autorizaciones de ampliación o sustitución de dichas obras de paso deben ser anteriores a las de las obras de urbanización y por tanto éstas quedan condicionadas a la valoración definitiva que se haga, en los correspondientes expedientes de autorizaciones que se soliciten para la ejecución de las obras que deriven del planeamiento, entre ellas la de la propia urbanización, sobre las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el art. 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento.

El informe indica que no hay detalle de las redes de aguas pluviales y residuales, ni de los El informe indica que no hay detalle de las redes de aguas pluviales y residuales, ni de los de elementos de laminación.

En el caso de residuales el informe señala los proyectos de urbanización deberán definir el

emisario al que se conectaran las aguas residuales:

a En relación a las aquas residuales, en la documentación presentada para la tramitación del presente informe no se incluye información adicional a aquella que se facilitó en la documentación obrante en el Organismo. Se recuerda que, tal y como ya se indicaba en el informe previo, en los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, se deberá definir exactamente cuál es el emisario al que se conducirán las aguas residuales con objeto de evitar el vertido incontrolado de aguas residuales a cauce público.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707671465621510 en

En el caso de aguas pluviales no hace esta indicación. No remite a los proyectos de urbanización, si bien, no es objeto de esta fase dimensionar la red de pluviales. Por lo que al igual que en los apartados anteriores, una vez esté definida la red de pluviales y de saneamiento en los proyectos de urbanización, se detallarán los elementos de laminación y las medidas de drenaje sostenible para no producir una alteración significativa del régimen de avenidas.

Finaliza el informe indicando:

Es todo cuanto esta Confederación Hidrográfica del Tajo tiene que informar respecto al asunto mencionado.

Por lo tanto, se interpreta el informe "INFORME CONDICIONADO PLANEAMIENTO" como una serie de prescripciones que se han de incorporar como exigencias a los proyectos de urbanización. Realizándose en las fases de proyecto análisis con la escala adecuada.

https://sede.ayuntamientoparla.es

### RESPUESTA AL INFORME TECNICO RELATIVO A INFORME EMITIDO POR LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 5 "TERCIARIO INDUSTRIAL" DE PARLA, MADRID.

En el presente informe se analizan los aspectos indicados en el informe técnico municipal emitido en relación al Informe Condicionado de Planeamiento de CHT IPL-019/2017. con firma del 10/07/2018.

Se pasa a enumerar los aspectos reflejados en el informe municipal y las consideraciones del equipo redactor a las mismas.

1. En las páginas 4 y 5 del informe se indica los siguiente:

La escala de presentación de la cartografía y la planimetría no permite apreciar con detalle las posibles afecciones al dominio público hidráulico de los arroyos afectados por la implementación de los desarrollos urbanísticos propuestos.

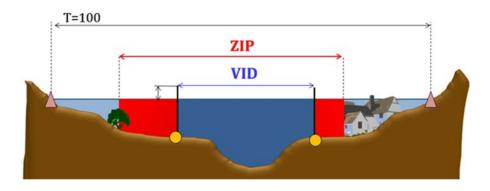
En este sentido se significa que tampoco es posible la determinación con precisión de la extensión de las partes del ámbito afectadas por las zonas inundables generadas por las avenidas extraordinarias de 100 y 500 años de periodo de retorno.

No se presenta la **delimitación de flujo preferente**, tal y como viene definida en el artículo 9 del Reglamento Público Hidráulico.

El estudio hidrológico presentado con fecha octubre de 2017 ha realizado, mediante el empleo del modelo hidráulico contenido en la aplicación HEC-RAS, el cálculo de las zonas de dominio público hidráulico, así como de las zonas inundables para avenidas de 100 y 500 años, en base a la cartografía disponible en el momento de redacción del estudio y a la escala adecuada para un Plan Parcial.

Así mismo, y de acuerdo con la propia definición de zona de flujo preferente recogida en el artículo 9 del reglamento del dominio público hidráulico, como combinación de la vía de intenso desagüe y de la zona de inundación peligrosa para un periodo de retorno de 100 años, esta queda incluida dentro de la zona inundable de 100 años (no pudiendo rebasar está en ningún momento).

## Zona Preferente de Flujo (ZPF) = VID + ZIP



Por último, de acuerdo a lo indicado en el informe IPL-0196/2017 emitido por la CHT, en el momento de tramitar las autorizaciones de ejecución de obras en las zonas de afección de

nttps://sede.ayuntamientoparla.es

los cauces ante la CHT que se deriven de las soluciones de detalle dadas en el proyecto de urbanización, a aprobar por parte del ayuntamiento con carácter previo a la ejecución de las mismas, se deberá incluir un cálculo de detalle de las zonas de flujo preferente a escala adecuada (en un proyecto de urbanización se trabaja con topografía a escala 1:1000) que permita un dimensionamiento a escala de proyecto constructivo y de detalle.

No se menciona ningún dato sobre los elementos de regulación y vertido al cauce de la red de recogida y drenaje de pluviales "

Es el proyecto de urbanización quien debe definir las soluciones constructivas de los elementos de regulación y vertido de la red de aguas pluviales, ya que es en esta figura de desarrollo cuando se cuenta con un nivel de detalle suficiente (de proyecto de ejecución), que permite determinar las coordenadas y cotas exactas de los puntos de vertido de la red.

Así mismo, con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización se deberá haber tramitado ante la CHT la autorización de vertido de aguas pluviales pertinente, que deberá contar con la definición a escala de detalle de los elementos de laminación planteados en el plan parcial.

2. En la página 7 del informe se indica los siguiente:

"Se significa, no obstante, que el tramo restituido del cauce del Moscatelares de acuerdo con esa propuesta mantiene la condición de dominio público hidráulico, y no aparece representado como tal en los planos que se incluyen en el estudio hidráulico fechado en octubre 2017.

Asimismo, el tramo de cauce que se denomina "Sur del Quijoba" discurre desde la carretera M-41Ohasta su desembocadura en el Guatén y mantiene también en todo su trazado la condición de dominio público hidráulico, quedando por tanto a expensas de lo establecido en el art. 5.13 del Reglamento Público Hidráulico."

En el plano 10 del documento de Estudio Hidrológico e Hidráulico redactado en octubre de 2017 aparece reflejada la zona de dominio público hidráulico y zonas inundables para 100 y 500 años de los arroyos Moscatelares y Sur del Quijoba.

Se extrae a continuación una imagen de dicho plano, en la que aparece la representación anteriormente mencionada.

Límite del ámbito de estudio
Obras de drenaje transversal
Inundación correspondiente al máxima crecida ordinaria (calculada para T=5 años)
Inundación con probabilidad media u ocasional (T=100 años)
Inundación con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)



### 3. En la página 10 del informe se indica los siguiente:

"En esta zona de flujo preferente solo podrán desarrollarse actividades no vulnerables frente a las avenidas que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico "

Como se ha indicado anteriormente en la documentación a tramitar ante la CHT para la solicitud de autorización de ejecución de obras de urbanización se deberá incorporar el cálculo de la zona de flujo preferente, debiéndose a su vez diseñar las obras de drenaje transversal de manera que se respeten las condiciones establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 cuarta del RDPH.

- 4. En la página 11 del informe se indica los siguiente:
  - "... se significa que no se hace mención alguna al periodo de retomo de diseño o el dimensionamiento de dicha red, ni a las estructuras de laminación y vertido de las aguas pluviales al citado cauce, por lo que no es posible valorar la posible afección que provocaría la incorporación de dichas aguas al cauce en los puntos de vertido señalados.
  - "... al comparar los caudales a la salida del ámbito en situación pre y posoperacional, donde se sique apreciando un gran incremento de los mismos, ..., lo que implica una alteración significativa del régimen de avenidas del Guatén de proporciones inadmisibles para esta Confederación. "

Es el proyecto de urbanización quien debe definir las soluciones constructivas de los elementos de regulación y vertido de la red de aguas pluviales, ya que es en esta figura de desarrollo cuando se cuenta con un nivel de detalle suficiente (de proyecto de ejecución), que permite determinar las coordenadas y cotas exactas de los puntos de vertido de la red.

Así mismo, con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización se deberá

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707671465621510 en https://sede.ayuntamientoparla.es

haber tramitado ante la CHT la autorización de vertido de aguas pluviales pertinente, que deberá contar con la definición a escala de detalle de los elementos de laminación planteados en el plan parcial, que permitan reducir el efecto que cualquier proceso urbanizador implica en el incremento de los coeficientes de escorrentía del suelo y por tanto de los caudales punta.

Así mismo, el proyecto de urbanización deberá incorporar medidas de drenaje sostenible que permitan mitigar estos incrementos de escorrentía (mediante uso de pavimentos permeables, cunetas filtrantes...etc)

El periodo de retorno de diseño de la red de aguas pluviales quedará establecido por la normativa de diseño del Canal de Isabel II en el momento de tramitación del proyecto de urbanización, ya que el ayuntamiento de Parla ha firmado convenio de gestión con dicho ente de la red de alcantarillado debiendo contar los proyectos de saneamiento de nuevas urbanizaciones con conformidad técnica de dicho ente con carácter previo a la ejecución de las obras.

En las normas actualmente vigentes el periodo de retorno de diseño de la red de aguas pluviales es de 10 años.