
PLAN PARCIAL

SECTOR 5 “Terciario-Industrial” PARLA (Madrid)



NCA arquitectos

ANEXO 2 A LA MEMORIA

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

ANEXO 2 A LA MEMORIA RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN



NCA arquitectos

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

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

ANEXO 2 MEMORIA RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN

ÍNDICE

- 1. Introducción**
- 2. Objeto del Plan Parcial**
- 3. Información del Ámbito**
- 4. Descripción de la solución de ordenación adoptada**
 - 4.1. Ordenación General**
 - 4.2. Innovaciones y cambios en la nueva formulación**
 - 4.3. Zonificación**
 - 4.4. Redes Públicas**
- 5. Cuadro de Características de la ordenación**
- 6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente**
- 7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución.**

1. INTRODUCCIÓN

El RDL 7/2015, de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo según el Art.25 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística".

Correlativamente la Ley 3/2007, de 26 de Julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56-Bis en la Ley del Suelo 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo:

"...En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

El cumplimiento del artículo tanto en la acepción estatal como en la autonómica se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones del Plan, indirectamente lo hace, por ser el resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, con el carácter original de éste, prevalecerá el Plan sobre el presente Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración.

La exigencia real introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos; también facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los técnicos de las Administraciones, municipales y autonómicas, y la comprensión de los órganos que lo aprueban.

2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial -en adelante PP- se redacta por encargo de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU5 DE PARLA**, domiciliada en la Plaza de San Juan 4, 28983 Parla (Madrid), con CIF. V-84-249.622.

La representación de la Junta la ostentan D. MIGUEL BERMEJO ARTALEJO, NIF. 05211532P y D^a PATRICIA GARCÍA-RIVERA BERMEJO, NIF. 50840915J, en calidad de Presidente y Secretaria, respectivamente, de la Junta de Compensación del PAU5 de Parla en virtud del poder mancomunado otorgado en Asamblea General de la Junta de Compensación del 19 de Diciembre de 2012 formalizado en escritura pública otorgada por el Notario de Parla, Juan José Álvarez Valeiras, el 26 de Diciembre de 2012 con el número 1713 de su protocolo.

El objeto del presente PP es la ordenación del SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" (PAU5) -en adelante S5 -, del suelo urbanizable programado por desarrollo de su programación -hoy sectorización- acorde al Programa de Actuación Urbanística PAU5 -suelo urbanizable no programado en origen-, aprobado definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en Noviembre de 2005, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid) -en adelante PGOU-, siendo un Plan de INICIATIVA PRIVADA en función del Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN establecido tanto por el Plan general de Parla como por el Programa de Actuación Urbanística

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

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

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

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

3. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO

Los terrenos objeto de ordenación constituyen el sector S5 que se delimita en los planos que se acompañan, resultando esta delimitación de la documentación al efecto del PGOU, del PAU aprobado definitivamente en Noviembre de 2005, del Plan Parcial original y de la MPPO1 aprobada definitivamente en Julio de 2006.

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

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

- **Ámbito señalado por el PGOU al efecto**, que ha sido matizado con exhaustividad por el PAU aprobado, delimitado en detalle mediante nueva medición sobre cartografía más reciente, y/o de mayor escala, de la disponible en el momento de redacción del PGOU y verificada por la cartografía de la CM, **habiéndose producido una verificación exhaustiva de dicha delimitación mediante un estudio comparativo de todos los elementos limítrofes, especialmente ajustada en 2019:**
- **Carretera SN45 (Hipótesis de partida como delimitación máxima oeste y ya clasificada, porque dicha carretera con el proyecto real de la Dirección General de Carreteras de la CM no será límite del PAU en ningún caso)**
- **Carretera A42**
- **Límite Norte, límite municipal con el TM de Fuenlabrada**
- **Límite Sur en torno al Arroyo Humanejos con TMs de Torrejón de La Calzada y de Griñón deslindados por la vía pecuaria "Vereda Segoviana", siempre externa al ámbito.**

El análisis ya final mediante el presente documento de la superficie evaluada del plano de ordenación del PGOU atisba una pequeña diferencia que ya fue evidenciada en la Aprobación Inicial del PAU5 frente a los metros totales de asignación de la Ficha del PAU5, que con los distintos criterios delimitadores ha arrojado una superficie real frente a la designada por el PGOU de **5.780.652,11 m²** en la zona del ámbito del futuro Sector 5, que se desglosa en:

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

Quedando desglosada el Área de Reparto total de 5.780.652,11 m² tanto de los Sistemas Locales como en la pormenorización de los Sistemas Generales en el siguiente cuadro:

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

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.aedea.es>

Teniendo claramente en cuenta que los suelos pertenecientes a la clasificación de SNU no son suelos intervinientes en el Área de Reparto ni, por tanto, en consideraciones acerca de los aprovechamientos, afectando su clasificación en las siguientes superficies no contenidas en el ámbito pero que discurren a través de él:

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

Cauces y Riberas

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

Vías Pecuarias

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

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

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



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

Uso	Categoría	Superficie
USO INDUSTRIAL		1.238.847,22
	Zona Industrial	956.131,26
	Zona Policía Arroyos Industrial	282.715,96
USO TERCIARIO		873.674,96
	Zona Terciaria	844.376,50
	Zona Policía Arroyos Terciaria	29.298,46
USOS INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)		1.230.717,36
	Zona Industrial-Terciaria	1.230.717,36
VIARIO		488.147,19
	Viario Estructurante	403.535,95
	RUV-M410	38.711,20
	RUV-A42	45.614,07
ZONAS VERDES		573.376,35
	ZV Espacios Libres	421.514,25
	ZV Protección Vía Pecuaria	49.899,52
	ZV Zona Inun. Arroyos 500 años	71.937,22
	ZV Servidumbres Arroyos 5m	30.025,36
Sector 5		4.404.477,11
SG1 Equipamiento		96.558,00
SG3 Espacios Libres		1.279.617,00
Total PAU5		5.780.652,11

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

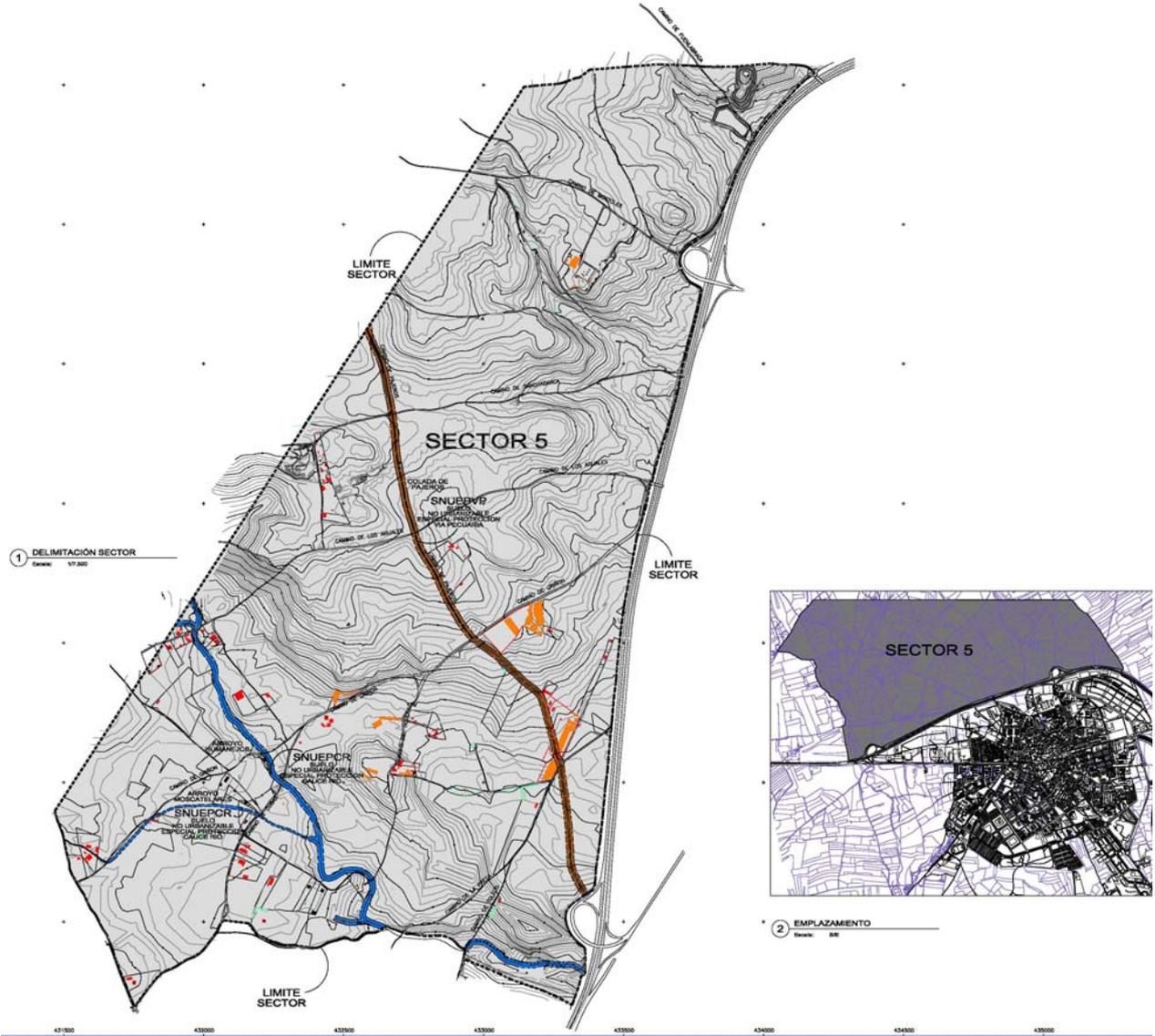
**SUELOS EXTERNOS
AL ÁMBITO**

SNUEP VP Vía Pecuaria C. Pajeros	56.353,85
SNUEP CR Humanejos-Moscatelares	32.256,32

VIARIO ADICIONAL INTERSECCIONES CON SNUEP VP Vía Pecuaria C. Pajeros	12.109,40
---	------------------

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

Anexo Topográfico



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION DE ORDENACION ADOPTADA

4.1 ORDENACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

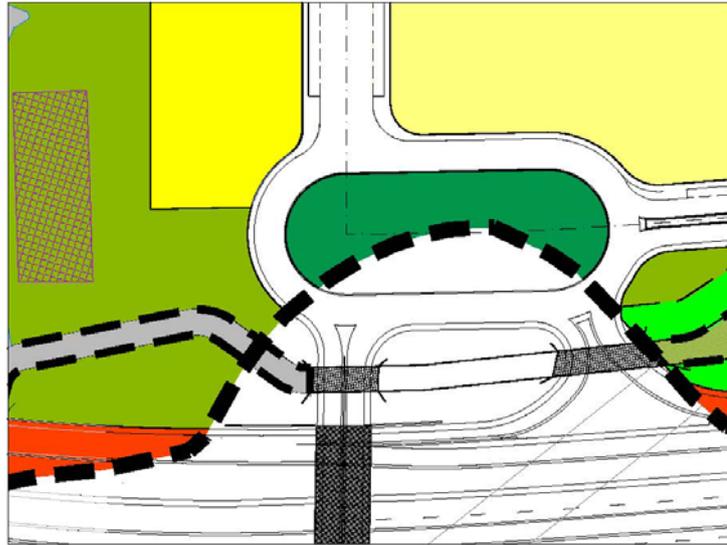
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

4.2. INNOVACIONES Y CAMBIOS EN LA NUEVA FORMULACIÓN

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

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

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



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

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



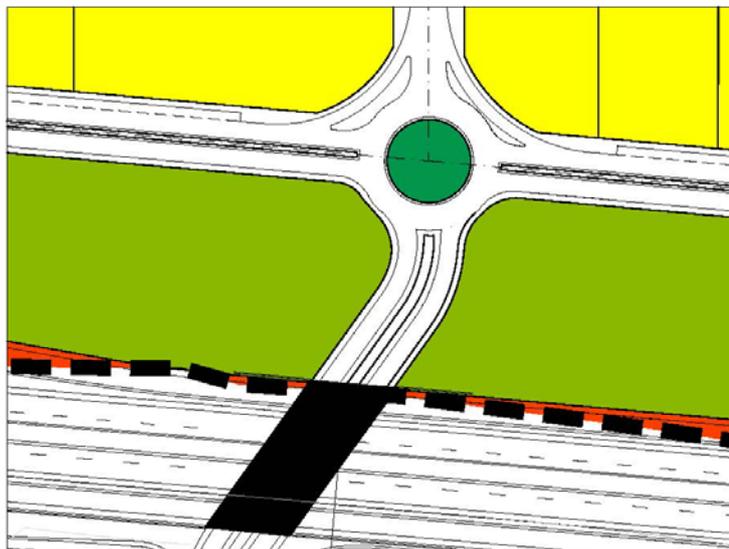
- **3. Aclaraciones por la incidencia de inundabilidad hidrográfica en parcelas TE**

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



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

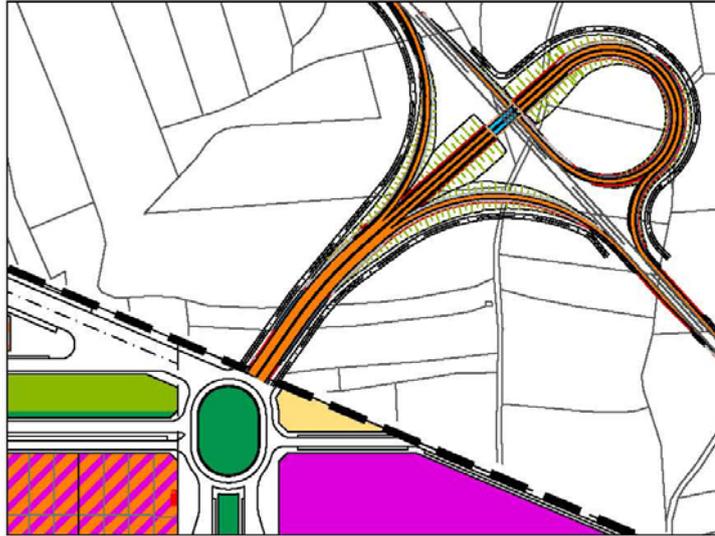
Redefinición del acceso Sur y nueva definición de vías de servicio y pasos a través de la A42 en su conexión con la ciudad existente. Eliminación de viarios soterrados.



Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

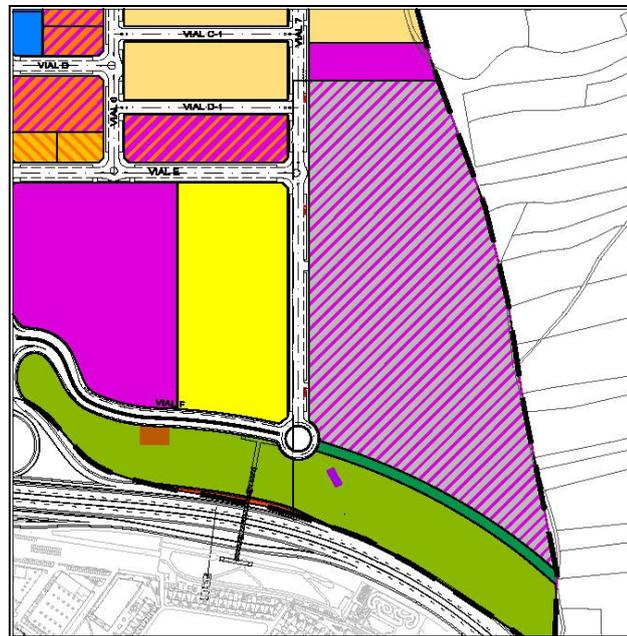
- **5. Incorporación del acceso a la M419 proyectado**

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



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

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

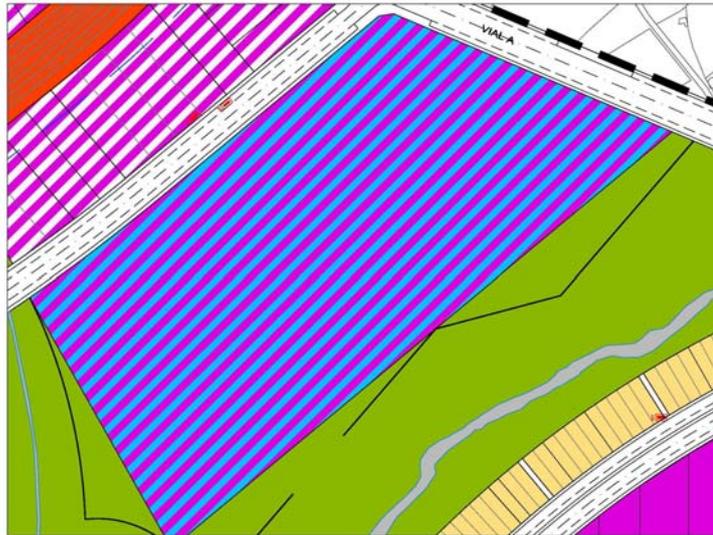


Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

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

Dada la alta edificabilidad de la UE2 Norte se hacía necesario reequilibrar dicha zona de ordenanza con la posibilidad de generación de uso terciario de alta flexibilidad pero que pudiera formalizar un ejercicio de aprovechamiento estándar eliminado un resultado inicial que generaba un planteamiento que prácticamente imposibilitaba la formalización de edificabilidades cercanas a 2 m²/m².

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



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

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

Prescripciones normativas de Vías Pecuarias.

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

4.3. ZONIFICACIÓN

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

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

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



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

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

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

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

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

ZONIFICACION PLAN PARCIAL S5 (Diciembre 2020)		
Den	Sistema/Uso	Superficie
IND-UE1	INDUSTRIAL	184.574,96
IND-UE2	INDUSTRIAL	847.088,80
TER-UE1	TERCIARIO	8.214,60
TER-UE2	TERCIARIO	967.733,60
INTER-UE1	INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)	88.428,77
INTER-UE2	INDUSTRIAL-TERCIARIO (Mixto)	556.002,10
CEQ	EQUIPAMIENTO	57.712,48
ZVEL	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	573.958,95
VIA-M410/A42	RESERVA DE USO VIARIO M410/A42	112.829,36
VIA	VIARIO	1.007.933,49
	Total	4.404.477,11

NOTA

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

4.4. REDES PÚBLICAS

RESUMEN REDES PUBLICAS LSCM 9/2001

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DE CESIÓN

RANGO	función	standard TRLSM 9/2001 (Art. 36)			CÓMPUTO SUPERFICIES DE PP	P.Parcial	
		estándar (m ² s/m ² c)	superficie (m ² s)		denominación	superficie (m ² s)	
RED SUPRAMUNICIPAL					VIA-M410 VIA-A42	112.829,36	
RED GENERAL	Infraestructuras (red viaria)	20 (para suelo no industrial)	470.475,17		VIA RG	478.037,97	
	Equipamiento Social y Servicios						
	Espacios Libres y Zonas Verdes						
RED LOCAL	Espacios libres Públicos Arbolados	30	50%	390.194,02	ZV RL	1.161.566,95	573.958,95
	Resto Red Local		780.388,03	390.194,02	CEQ		57.712,48
					VIA RL		529.895,52
TOTAL CESIONES COMPUTABLES			1.250.863,21			1.639.604,92	388.741,71

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

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

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

5. CUADRO DE CARACTERISTICAS

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

6. ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

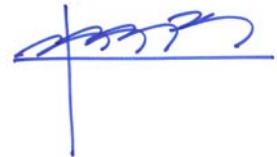
La ordenación propuesta por el Plan Parcial altera las determinaciones pormenorizadas en el Sector 5 "Terciario-Industrial" del PAU5 y del PGOU de Parla respecto de la Unidad de Ejecución UE2, dado que se establece la ordenación detallada de la UE2 en el sector en base a las determinaciones estructurantes establecidas por el Programa de Actuación Urbanística PAU5, y manteniéndose las determinaciones respecto de la unidad de ejecución UE1 ya urbanizada.

7. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

Se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución en todo el ámbito de la unidad de ejecución de la UE2 del ámbito del sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (Madrid). Esta suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente Plan Parcial, con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Madrid, Enero de 2021

EL ARQUITECTO REDACTOR



José Ramón Navarro Conde

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707710347206417 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

