

**PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

### 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

#### 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

El Plan Parcial El Leguario Sur, desarrolla las determinaciones del P.G.O.U. vigente en el municipio de Parla. Partiendo de dicho documento, en que se fijan los elementos fundamentales de la ordenación, los criterios y objetivos seguidos para la redacción del Plan Parcial han sido los siguientes:

1. Protección de los valores ambientales, respetando los condicionamientos naturales del área objeto de ordenación.
2. Completar el tejido urbano.
3. Diseño de la parcelación, viario e infraestructuras de manera que se entienda la actuación como una ciudad jardín remate de borde de la ciudad.
4. Localización adecuada y obtención de las reservas de suelo para dotaciones y zonas verdes.
5. Aumentar el Patrimonio Municipal de Suelo con la aportación de las cesiones que se señalan en el propio documento de planeamiento parcial.

#### 3.2. COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA POR EL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial se somete en las determinaciones el P.G.O.U. y a la legislación urbanística vigente. Desde estas premisas propone una ordenación en conexión con la estructura urbana de las áreas colindantes, partiendo de uno objetivos de adecuación medioambiental.

El resultado de dicha coordinación da lugar a la siguiente propuesta de ordenación:

- a) Con respecto al viario:

La definición del viario responde a la búsqueda de la máxima adecuación a la topografía y la minimización de los impactos negativos que supondría desmontes y terraplenados de mayor magnitud. Además se optimiza la accesibilidad desde las áreas urbanas colindantes a las diferentes parcelas, siempre partiendo como vía de reparto principal el Sistema General de viario ubicado longitudinalmente en su lindero norte.

Su dimensionado responde al modelo residencial adoptado de Ciudad Jardín, donde el peatón tiene preponderancia sobre el tráfico de vehículos.

- b) Con respecto a las tipologías edificatorias residenciales:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 26 JUN 2006 PARLA a

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno de Ciudad Jardín, a fecha 26 OCT 2006

Parla, a 25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

A las limitaciones establecidas desde el P.G.O.U. se acumulan las definidas en el Plan Parcial, de manera que se cumplan con los compromisos de adecuación medioambiental tanto desde el punto de vista paisajístico como del topográfico, ajustándose a la topografía al máximo. De esta manera se disponen espacios reservados tanto para los equipamientos como para las viviendas en altura en las zonas respectivamente oeste y este, previendo un desarrollo de vivienda unifamiliar adosada en el resto del ámbito de modo que no distorsionen otros usos la idea ya apuntada de Ciudad Jardín.

Con respecto a las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones:

Se adecuan, de la misma manera que la edificación residencial, tanto al P.G.O.U. como a la legislación urbanística vigente, que se definen en los siguientes términos:

	jardines	Áreas de juego y recreo	Preescolar r guardería	E.G.B.	deportivo	comercial	social	Aparcam.
Art. 10 del anexo del R.P.	11.340 m <sup>2</sup>	4.536 m <sup>2</sup>	1.512 m <sup>2</sup>	7.560 m <sup>2</sup>	4.536 m <sup>2</sup>	1.512 m <sup>2</sup>	3.024 m <sup>2</sup>	1.041 ud
PROPT. PLAN PARCIAL	22.928 m <sup>2</sup>	4.550 m <sup>2</sup>	9.072 m <sup>2</sup>		4.540 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	3.025 m <sup>2</sup>	1.041 ud

### 3.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial persigue la adecuación de su propuesta a las prescripciones marcada en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el propietario mayoritario del Sector, que sirve como instrumento de desarrollo del Suelo Clasificado como No Programado en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

### 3.4. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

El Plan Parcial divide el suelo según su calificación en las siguientes zonas de usos pormenorizados:

-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (Vpu)

Situada en la zona este del Sector, definido en el plano correspondiente con un número total de 293 viviendas.

-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (Vlu)

Ocupa, tal y como refleja el plano correspondiente el resto del ámbito, excepto el lindero con la antigua N-401, con un número total de viviendas de 271.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

INICIALMENTE Aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 17 JUN 2006

PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

PARLA, a 23 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

**-RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Vpc)**

Situado geográficamente en la zona Oeste del ámbito de aplicación, con un número de viviendas de 238, que se desarrollan de acuerdo a los Proyectos de Edificación posteriores.

**-EQUIPAMIENTOS**

Ubicados preferentemente en la franja paralela a la antigua N-401, de acuerdo a los estándares mínimos marcados en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

**-ZONA VERDE**

Como protección del ámbito en su lindero Este, e insertándose entre las viviendas Vpu a fin de esponjar el territorio, repartiendo los macizos edificatorios, con la idea ya apuntada en otros apartados de Ciudad Jardín.

**3.5. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLAN PARCIAL**

<b>USO PORMENORIZADO</b>	<b>SUP (m<sup>2</sup> suelo)</b>	<b>PORCENTAJE/SUP</b>
USO UNIFAMILIAR LIBRE	70.763 =	26,58%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VPT	62.550 =	23,49%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO	10.800 <	4,06%
RESERVA FERROVIAL	10.229 =	3,84%
VIARIOS Y APARCAMIENTOS	20.315 >	7,63%
CESION VIARIO DE RONDA	23.500 =	8,83%
CESION S.G. EQUIPAMIENTO	15.000 =	5,63%
ESPACIOS LIBRES Y USO PUBLICO	27.276 <	10,24%
CENTROS DOCENTES	9.072 =	3,41%
SERV. INTERES PUBLICO Y SOCIAL	12.565 =	4,72%
ESPACIOS LIBRES RESIDUALES	4.173 =	1,57%
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>266.243 &gt;</b>	<b>100%</b>

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE Por la Junta de Gobierno Local de fecha **16 JUN 2006** PARLA a **12 JUN 2006**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **24 OCT 2006**

Parla, a **25 OCT 2006**  
EL SECRETARIO GENERAL,

alcanzaría la cifra de 1.041 unidades, que se reparten en el documento de Plan Parcial en el exterior y en el interior de las viviendas; las unifamiliares irán dotadas de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, bien en superficie, bien en sótano, mientras que las plurifamiliares tendrán su correspondiente sótano común de aparcamiento.

### 3.7. CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Según el Convenio Urbanístico suscrito que programa el ámbito, se le atribuye al Ayuntamiento de Parla la titularidad de 113 viviendas de Protección Oficial, libre de cargas, con una edificabilidad de 14.995 m<sup>2</sup> construidos, lo cual supera el 10 % mínimo marcado por la Ley.

Este porcentaje no se ve alterado en esta modificación del Plan Parcial que nos ocupa ya que la edificabilidad permanece inalterable y lo que aumenta es el número de viviendas de Protección Oficial a un total de 159 adaptándose de esta forma a los límites de las superficies para viviendas protegidas.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006  
PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

Cuadro de superficies

Residencial Libre	70.763 =	26,58 %
Residencial Precio Tasado VPT	62.550 =	23,49 %
Residencial Colectivo	10.800 <	4,06 %
Varios	20.315 >	7,63 %
Cesión Viario de Ronda	23.500 =	8,83 %
Cesión Hospital	15.000 =	5,63 %
Espacios libres y Uso Público	27.276 <	10,24 %
Centros Docentes	9.072 =	3,41 %
Servicios de Interés Público y Social	12.565 =	4,72 %
Reserva Ferroviaria	10.229 =	3,84 %
Espacios libres Residuales	4.173 =	1,57 %
<b>TOTAL</b>	<b>266.243</b>	<b>100 %</b>

-1.109  
+1.311

-202

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 26 JUN 2006 PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,

Parcela	Tipología	Sup. parcela	Nº viviendas	% viv. tipo	% suelo tipo	Parcela media
VL-1		4.171	19	V. libres	Suelo V. libre	M² parcela
VL-2		16.389	60			
VL-3		16.447	60			
VL-4		4.616	22			
VL-5		16.816	59			
VL-6		12.324	49			
<b>Subtotal</b>		<b>70.763</b>	<b>269</b>	<b>33,54 %</b>	<b>49,10 %</b>	<b>263,06</b>
VPT-1		13.380	62	V. protegidas	Suelo V. protegido	M² parcela
VPT-2		4.094	20			
VPT-3		5.489	27			
VPT-4		4.893	24			
VPT-5		8.207	38			
VPT-6		8.207	38			
VPT-7		5.712	27			
VPT-8		8.207	38			
VPT-9		4.361	21			
<b>Subtotal</b>		<b>62.550</b>	<b>295</b>			
VPO-1		10.800	238			
<b>Subtotal</b>		<b>73.350</b>	<b>533</b>	<b>66,46%</b>	<b>50,90 %</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>144.113</b>	<b>802</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha

PARLA a

16 JUN 2006  
25 JUN 2006

USO	Nº	M² parcela	edificabilidad	M² edificable	Coef. Ponderación	U.A.
Vivienda libre	269	70.763	0,6	42.458	1.1	46.704
Vivienda Proteg. unifamiliar	295	62.550	0,6	37.529	1	37.529
Vivienda Proteg. colectiva	238	10.800	1,85	19.980	0,90	17.982
Terciario		5.000	0,8172	4.086	1,30	5.312

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

Para, a

25 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

alcanzaría la cifra de 1.041 unidades, que se reparten en el documento de Plan Parcial en el exterior y en el interior de las viviendas; las unifamiliares irán dotadas de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, bien en superficie, bien en sótano, mientras que las plurifamiliares tendrán su correspondiente sótano común de aparcamiento.

### 3.7. CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Según el Convenio Urbanístico suscrito que programa el ámbito, se le atribuye al Ayuntamiento de Parla la titularidad de 113 viviendas de Protección Oficial, libre de cargas, con una edificabilidad de 14.995 m<sup>2</sup> construidos, lo cual supera el 10 % mínimo marcado por la Ley.

Este porcentaje no se ve alterado en esta modificación del Plan Parcial que nos ocupa ya que la edificabilidad permanece inalterable y lo que aumenta es el número de viviendas de Protección Oficial a un total de 159 adaptándose de esta forma a los límites de las superficies para viviendas protegidas.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006  
PARLA a 26 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 24 OCT 2006

Parla, a

25 OCT 2006  
EL SECRETARIO GENERAL,