

Tomás

MODIFICACION DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 16 "PERI 1 – NUEVO CENTRO"

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha **12 SEP 2008**

Parla, a

16 SEP 2008

PO EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **10 MAR 2009**

Parla, a

23 MAR 2009

PO EL SECRETARIO GENERAL,

PROMUEVE: NUEVO CENTRO DE PARLA,S.L.

ESTUDIO **AC** Arquitectura y Construcción, S.L.

Junio 2.008

INDICE GENERAL.

1.- INICIATIVA

2.- ANTECEDENTES.

3.- OBJETO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

5.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE Y A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: TERCIARIO, Ordenanza 6, grado 3 EN VIGOR.

REDACCION MODIFICADA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: TERCIARIO, Ordenanza 6, grado 3.

INDICE DE PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

Parla, a

16 SEP 2008

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el J.G. Local en fecha de 10 MAR 2009

Parla, a

26 MAR 2009

P.D.

EL SECRETARIO GENERAL,

1.- INICIATIVA

La propuesta de la presente modificación de Ordenanza del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Nº 16 "P.E.R.I. 1- NUEVO CENTRO" del Plan General de Ordenación Urbana de Parla la lleva a cabo la mercantil NUEVO CENTRO DE PARLA, S.L. con C.I.F.: B-82689878, y domicilio en la calle Alcalá nº 259 (28027 Madrid).

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por el O.G. Local de fecha 12 SEP 2008

2.- ANTECEDENTES.

Con fecha 21 de agosto de 1.997 la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid informó favorablemente el expediente administrativo relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Parla, y por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se aprobó definitivamente mediante acuerdo adoptado en su sesión celebrada el día 24 de octubre de 1.997.

La Delimitación de la Unidad de Ejecución Nº 16 "P.E.R.I. 1- NUEVO CENTRO" del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Reforma Interior que ordenaba la Unidad se aprobó definitivamente en Pleno Municipal de fecha 5 de octubre de 1.999 y se publicó en el BOCAM el día 25 de octubre de 1.999.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el O.G. Local de fecha 10 MAR 2009

3.- OBJETO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La modificación que se propone afecta a las parcelas R-2, R-4 y R-7 de la Unidad de Ejecución Nº 16 "P.E.R.I. 1- NUEVO CENTRO" del P.G.O.U. de Parla.

Dichas parcelas cuentan las siguientes superficies y edificabilidades:

- R-2: 1.991,25 m² y una edificabilidad máxima de 11.612,13 m²
- R-4: 846,00 m² y una edificabilidad máxima de 5.680,00 m²
- R-7: 2.202,53 m² y una edificabilidad máxima de 11.697,50 m²

Por las causas que mas adelante se enumeran, es objeto de la presente modificación eliminar la limitación del uso Residencial tipo B a las plantas altas (tercera y superiores) tal y como se establecía en los usos pormenorizados permitidos dentro de las Condiciones de Uso de las Condiciones Particulares de la Zona 4 - Terciario. Ordenanza 6 en su grado 3 del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Nº 16 "P.E.R.I. 1- NUEVO CENTRO". De este modo dicho uso residencial se permite en edificio compartido con el uso característico a partir de la planta primera y superiores.

NOTA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

La Revisión del Plan General contemplaba el desarrollo mediante Planes Especiales de esta Unidad y de otra de menores dimensiones, ambas muy próximas, con el objeto de que se pudiera acometer la revitalización y rehabilitación del casco urbano de Parla, creando un área de actividad terciaria central junto al desarrollo residencial que estaba previsto.

Transcurrida prácticamente una década desde la aprobación de dicha Revisión, la realidad del mercado inmobiliario del municipio y de sus necesidades, en relación con el crecimiento previsto por el planeamiento municipal, pone de manifiesto que no es viable el desarrollo de la actividad terciaria pretendida en esta zona, habiéndose consolidado el carácter netamente residencial de la misma, destinado a personas que demandan viviendas en el centro, rodeadas de todos los servicios y con fácil acceso a los nuevos transportes públicos, pero sin posibilidad para desarrollar usos terciarios fundamentalmente por la dificultad del tráfico rodado en la zona y la falta de zonas de aparcamiento de rotación en la zona.

La actividad terciaria se esta desarrollando en sectores de ensanche y nuevas unidades previstas por el P.G.O.U. en las afueras del casco urbano que no presentan los problemas irresolubles en el centro del municipio.

La conveniencia y oportunidad de la redacción de la presente modificación se basa en la voluntad de resolver un grave problema que afecta tanto a los promotores en cuanto a su imposible viabilidad como a la demanda real de ciudadanos que buscan viviendas en el centro de la localidad que sean de reducido tamaño y a las que puedan tener acceso.

5.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE Y A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

El presente documento se ampara y somete a las determinaciones de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9-2.001 de 17 de Julio) y a la Ley de Medidas Urgentes de Modernización (Ley 3-2.007 de 26 de Julio), así como a las condiciones urbanísticas establecidas por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Parla, aprobado definitivamente el día 24 de octubre de 1.997 y al Plan Especial de Reforma Interior que ordenaba la Unidad aprobado definitivamente en Pleno Municipal de fecha 5 de octubre de 1.999.

En cuanto a la adecuación a las determinaciones del instrumento de planeamiento general al cual se somete, constituido por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, el presente documento da satisfacción a todas y cada una de las determinaciones que establece.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: TERCIARIO, Ordenanza 6, grado 3. EN VIGOR.

ARTICULO 51.- AMBITO DE APLICACION.

1.-, Será de aplicación en las manzanas identificadas como "R-2, R-4 y R-7" del plano de zonificación

ARTICULO 52.- CONDICIONES DE USO

1.- Uso característico: Comercial, Oficinas y Hostelería.

2.- Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipos A, B y C.
- Hostelería, tipos A, B y C.
- Servicios del automóvil, tipos A, B, C y E.
- Equipamientos.

b) Solo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Residencial, tipo B, sólo en plantas altas (tercera y superiores).
- Industrial, tipo B.
- Residencial, tipo A, únicamente personal de vigilancia.

3.- Usos prohibidos: Todos los demás.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

ARTICULO 53.- CONDICIONES DE POSICION. Parla, a

1. Posición respecto a la alineación oficial:

a) La edificación deberá situarse con la línea de fachada sobre las alineaciones oficiales señaladas en el plano de alineaciones.

b) La línea de fachada solo podrá separarse de la alineación oficial en planta baja con los soportales obligatorios que dan a la plaza y que tendrán un fondo de 3 metros (todo lo cual se encuentra reflejado en el plano de alineaciones).

2. En el caso de edificación entre medianeras es obligatorio el adosamiento a los linderos laterales.

Parla, a

P.D.

EL SECRETARIO GENERAL,

16 SEP 2008

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

10 MAR 2009

16 MAR 2009

EL SECRETARIO GENERAL,

3. Fondo máximo edificable: El señalado en plano de alineaciones, excepto en planta baja que se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES DE OCUPACION.

1. Las condiciones de ocupación máxima de la parcela vienen determinadas por el área de movimiento resultante de las condiciones del artículo anterior.

2. Las plantas bajas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

ARTICULO 54.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. La altura máxima de plantas de edificación será de 7 Plantas (Baja + 6).

2.- La altura máxima de cornisa, de coronación y total será la definida en las Normas de Edificación fijadas en el Plan Especial.

CONDICIONES DE LA PARCELACION.

Se establece como vinculante la parcelación reflejada en el plano de zonificación del Plan Especial.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima de DOSCIENTOS (200) m2.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establece como edificabilidad máxima por manzana la siguiente:

R-2	11612,13 m2
R-4	5680,00 m2
R-7	11697,50 m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el pre- documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha

12 SEP 2008

SALIENTES Y VUELOS.

Parla, a

16 SEP 2008

1. Tanto en las fachadas exteriores situadas sobre la alineación exterior como en las interiores se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo a las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

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

20 MAR 2009

Parla, a

26 MAR 2009
EL SECRETARIO GENERAL.

CONDICIONES ESPECIALES.-

1. Es obligatoria la implantación en planta baja de soportales con una dimensión fija de tres (3) metros entre la alineación oficial y la fachada y con una altura libre de 3,50 metros. Este soportal deberá presentar solución de continuidad a lo largo de todas las alineaciones exteriores de las manzanas R-2, R-4 y R-7 en las zonas indicadas en el plano de alineaciones, así mismo, deberá ser respetado el ritmo de pilares y su definición geométrica de manera que el entorno porticado de la plaza presente una imagen uniforme y homogénea

2. Los locales comerciales resultantes en cada manzana, deberán quedar al finalizarse las obras completamente cerrados a todo espacio de uso público, con ritmo de huecos, materiales opacos y acabados acordes a los del resto de la edificación.

3. Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

4. Los sótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES ESTETICAS.

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

1. Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana y tonalidad uniforme.

2. Se admiten asimismo los enfoscados y revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.

3. Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

ARTICULO 55.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1.- Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

Parla, a 10 MAR 2009
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el J.G. Local de fecha 10 MAR 2009

Parla, a 10 MAR 2009
EL SECRETARIO GENERAL,

3. Fondo máximo edificable: El señalado en plano de alineaciones, excepto en planta baja que se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES DE OCUPACION.

1. Las condiciones de ocupación máxima de la parcela vienen determinadas por el área de movimiento resultante de las condiciones del artículo anterior.

2. Las plantas bajas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

ARTICULO 54.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. La altura máxima de plantas de edificación será de 7 Plantas (Baja + 6).

2.- La altura máximas de cornisa, de coronación y total será la definida en las Normas de Edificación fijadas en el Plan Especial.

CONDICIONES DE LA PARCELACION.

Se establece como vinculante la parcelación reflejada en el plano de zonificación del Plan Especial.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima de DOSCIENTOS (200) m2.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Se establece como edificabilidad máxima por manzana la siguiente:

R-2	11612,13 m2
R-4	5680,00 m2
R-7	11697,50 m2

SALIENTES Y VUELOS.

1. Tanto en las fachadas exteriores situadas sobre la alineación exterior como en las interiores se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo a las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

CONDICIONES ESPECIALES.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE J.G. Local de fecha

12 SEP 2008

Parla a 16 SEP 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 10 MAR 2009

EL SECRETARIO GENERAL

1. Es obligatoria la implantación en planta baja de soportales con una dimensión fija de tres (3) metros entre la alineación oficial y la fachada y con una altura libre de 3,50 metros. Este soportal deberá presentar solución de continuidad a lo largo de todas las alineaciones exteriores de las manzanas R-2, R-4 y R-7 en las zonas indicadas en el plano de alineaciones, así mismo, deberá ser respetado el ritmo de pilares y su definición geométrica de manera que el entorno porticado de la plaza presente una imagen uniforme y homogénea

2. Los locales comerciales resultantes en cada manzana, deberán quedar al finalizarse las obras completamente cerrados a todo espacio de uso público, con ritmo de huecos, materiales opacos y acabados acordes a los del resto de la edificación.

3. Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

4. Los sótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES ESTETICAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

1. Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana y tonalidad uniforme.

2. Se admiten asimismo los enfoscados y revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.

3. Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

ARTICULO 55.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 10 MAR 2009

1.- Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Parla, a 26 MAR 2009
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

Madrid Junio de 2.008

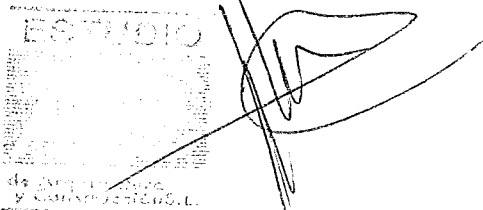
Conforme

PROMOTOR:



NUEVO CENTRO DE PARLA, S.L.

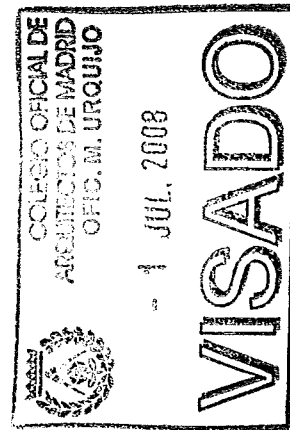
EQUIPO REDACTOR:



ESTUDIO AC
de Arquitectura y Construcción S.L.

D. JORGE CORELLA ARROQUIA

Por **ESTUDIO AC**, Arquitectura y Construcción s.l.Parla, a



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

16 SEP 2008

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por el Pleno en sesión de 10 MAR 2009

Parla, a

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

6 MAR 2009

INDICE DE PLANOS

1.1- Situación

2.1- Zonificación, Usos y Superficies

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 12 SEP 2008

Para, a

16 SEP 2008

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 10 MAR 2009

Para, a

26 MAR 2009

P.D.

EL SECRETARIO GENERAL,

PLANO DE SITUACIÓN:

