

NORMAS Y ORDENANZAS

4. NORMAS Y ORDENANZAS.

CAPITULO 4.1.: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. Naturaleza

Las presentes Ordenanzas Reguladoras complementan y desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Parla en el ámbito de este Plan Parcial.

ARTICULO 2. Objeto:

El objeto de estas Ordenanzas es el de regular las condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, tanto públicos como privados, dentro de su ámbito de aplicación.

ARTICULO 3. Ámbito de aplicación:

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es la totalidad de los terrenos definidos en los planos, incluidos en el Sector EL LEGUARIO SUR.

ARTICULO 4. Relación con el Planeamiento Superior:

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Ordenanzas, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

ARTICULO 5. Vigencia y Obligatoriedad:

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el Artículo 134 de la Ley del Suelo del año 92 y demás disposiciones reglamentarias, que aunque ha sido declarado inconstitucional, coincide con la legislación anterior, es decir Art. 57.3. L.S. 1976.
3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 136 de la Ley del Suelo del año 92 siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta si que por ningún concepto puedan suponer menoscabo para la misma.

ARTICULO 6. Carácter de Plan Parcial:

A los efectos de la aplicación de la Legislación Urbanística vigente y sus Reglamentos, el presente Plan se entiende de promoción privada y los

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

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,

promotores deberán cumplir las obligaciones y condiciones exigidas en la SECCION TERCERA, artículos 26 al 30, del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

ARTICULO 7. Proyectos de Urbanización

1. La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan, requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización que cumplirá los requisitos exigidos por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Parla y por la Legislación Urbanística vigente.
2. El Proyecto podrá subdividirse en fases siempre que:
 - Cada fase incluya ámbitos completos delimitados por viario, caminos peatonales o perímetro del Sector.
 - Cada fase preverá, en caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado engarce a las fases sucesivas.
3. La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos del otorgamiento de Licencias.

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

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha

16 JUN 2006

ARTICULO 8. Licencias:

1. Los Actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en los Artículos 242.1 y siguientes del TRLS 92. Dado que alguno de los artículos apuntados ha sido declarado inconstitucional por la reciente sentencia del Tribunal Constitucional, se deberá remitir a la legislación urbanística en vigor que la regule.
2. La documentación, contenido y tramitación, se atenderá a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Parla, así como al Real Decreto Ley 5/96 de 7 de Junio y cualesquiera ulterior legislación de aplicación.
3. Será necesario la obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
En este sentido será tenido especialmente en cuenta el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cuanto a la solicitud de licencia de actividad.

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,

CAPITULO 4.2: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTICULO 9: Finalidad

Las presentes Ordenanzas tienen por finalidad regular los usos y tipologías a que deben destinarse los terrenos y las edificaciones en el ámbito del presente Plan Parcial.

ARTICULO 10: Condiciones generales de los usos.

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones generales de usos contenidas en el P.G.O.U. de Parla.

ARTICULO 11. Tipos de usos.

En razón a su idoneidad en cada zona se establecen los siguientes tipos de usos:

- a) Uso principal: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o manzana, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera.
- b) Uso complementario: es aquel que se puede implantar en un ámbito territorial en coexistencia con el uso principal, sin que la zona pierda el carácter dado por este último. La compatibilidad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito sino únicamente la aceptación de su presencia pueda ser simultánea en un cierto grado de intensidad o en una parte no mayoritaria de suelo del Plan Parcial.
- c) Uso prohibido: es aquel que impide las Ordenanzas de este Plan por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. Dentro de este grupo se consideran los usos no expresamente referidos en las condiciones de las zonas.

ARTICULO 12: Calificación del suelo.

El Plan Parcial define los usos permitidos en su ámbito, dividiéndolo en las subzonas definidas en el plano "Calificación del Suelo", que definen los usos permitidos y coinciden con las áreas de ordenanza y que son:

- Residencial Unifamiliar (VPT) —
- Residencial Unifamiliar (LIBRE)
- Residencial Plurifamiliar (VPO)

DECLARACION: 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,

Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006
INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 28 JUN 2006
PARLA a

-Terciario: corresponde al terreno destinado a est uso y definido en el plano de Calificación del suelo.

-Equipamientos: corresponde al terreno destinado a edificación singular para el establecimiento de los usos o actividades sociales, deportivas o docentes.

-Zona verde: destinado a espacios libres públicos, áreas de juego para niños o zonas verdes.

ARTICULO 13: Sistema de Actuación Urbanística

El sistema de actuación será el de Compensación, siguiéndose por tanto el resto de trámites previos a la concesión de Licencia de Obras descritos en el Reglamento de Planeamiento para este sistema de actuación.

CAPITULO 4.3: CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

ARTÍCULO 14: Subdivisión de manzanas.

Se permite establecer parcelaciones en las manzanas resultantes de este Plan Parcial, sin más trámite que el Proyecto de Parcelación de la misma y sin necesidad de ejecutar un Estudio de Detalle, si bien estas deberán ajustarse a las condiciones específicas como parcela mínima en los distintos usos del suelo.

CAPITULO 4.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

ARTICULO 15. Condiciones del volumen edificable.

Son las definidas concretamente para cada zona de ordenanza y están reguladas en general, conforme a las normas definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

- Cómputo de superficie edificable: Queda definido en el Plan General y matizados en las normas específicas.
- Retranqueos de la edificación: Queda definido en el Plan General y matizados en las normas específicas.

ARTICULO 16. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Conforme se indica en las Normas de edificación definidas en el Plan General.

ARTICULO 17. Condiciones estéticas.

Será libre y vendrá definida por el correspondiente Proyecto de Edificación.

ARTICULO 18. Cubiertas.

Conforme se indica en las Normas de edificación definidas en el Plan General.

ARTICULO 19. Canalones y bajantes.

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,

Si los elementos son vistos, deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada.

ARTICULO 20. Protección paisajística y de la escena urbana.

- Protección de la vegetación.

No existe determinación alguna que prevea la protección de la vegetación en el ámbito del Plan Parcial.

- Ordenación de los espacios libres.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcelas, espacios abiertos proindiviso, etc.) Deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

ARTICULO 21. Condiciones de Accesibilidad a la Edificación.

Tanto en el Proyecto de Urbanización como en los Proyectos de Edificación posteriores, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid respecto a la supresión de barreras arquitectónicas, tanto en los elementos urbanos exteriores como en los edificios.

CAPITULO 4.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ARTICULO 22. Residencia unifamiliar.

El Convenio Urbanístico que desarrolla el Leguario Sur, limita el número máximo de viviendas unifamiliares a 564, con un techo edificable de 99.967 m², compartido con el uso residencial multifamiliar. De las 564 viviendas el presente Plan Parcial plantea la obligatoriedad de destinar a V.P.T. un número mínimo de 186, a fin de asignar un porcentaje igual o mayor del 50 % del Setor a algún tipo de Protección Pública.

Esta ordenanza se corresponde con la Ordenanza 3, residencial unifamiliar definida en el Capítulo IV del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, equivalente a la del Grado 4 con las siguientes diferencias con respecto a la literalmente definida en este Plan General.

- 1º) Coeficiente de edificabilidad.

Queda reducido 0,6 m²/m² sobre la parcela neta. Se entiende por parcela neta, la superficie privativa de la misma más la parte proporcional de la superficie de

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

Para a 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

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

parcela común de cada manzana , existiendo manzanas que carecen de dicha superficie común.

2º) Condiciones de volumen.

En el caso de vivienda adosada los retranqueos a alineaciones deben ser los mismos para cada proyecto a lo largo de toda la hilera, pudiendo ser distinto el retranqueo al lindero posterior, siempre que las medianerías que pudieran quedar al descubierto sean tratadas como fachadas, admitiéndose soluciones singulares en aquellos tramos cuya fachada sea curva.

3º) Parcela mínima.

160 m² con frente mínimo de 6 m excepto en las parcelas situadas en las rotondas, en donde solo será necesario que sea inscribible un círculo de diámetro mayor o igual a 6 m., limitándose el frente de la parcela a que sea posible el acceso del vehículo particular y siendo obligatorio que dichas parcelas tengan fachada igual o superior a 6 m. dando una zona verde.

- Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permite hasta un máximo de superficie construida que no supera el 40 % de la superficie máxima de ocupación, y dentro del área de movimiento definida en el volumen proyectable definido a tal fin.

Esta superficie nunca podrá exceder del 65% de la superficie construida proyectada en la planta inmediata inferior , y se computará a partir del 1.50 m de altura.

El uso podrá ser de vivienda, en cuyo caso la edificabilidad será computable, o podrá ser destinado a usos complementarios a la misma (trastero, almacén, gimnasio) en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad.

El sólido capaz de la cubierta estará formado por los dos planos trazados a 45° desde los bordes de los petos de los aleros más alejados entre sí. La altura del peto en estos puntos, será inferior a 50 cms.
La altura máxima de la cubierta no superará los 9.30 m. desde la cota de referencia o cota de planta baja, prohibiéndose quiebros en cubierta con tramos horizontales. (Se entiende por horizontal todo plano con pendiente menor del 25%).

Dentro de este volumen quedarán comprendidos todos los elementos que se autoricen sobre el perfil reglamentario.

No obstante, la cumbrera más alta el edificio no superará un altura mayor de 3,70 m desde la cota de la cornisa, prohibiéndose soluciones que posibiliten una superficie bajo cubierta con techo prácticamente horizontal. (Se considera horizontal una inclinación menos a los 18°)

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento es el aprobado inicialmente por el Pleno de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006
PARA A 28 JUN 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 OCT 2006

Para, a 25 OCT 2006
EL SECRETARIO GENERAL

ARTICULO 23. Vivienda Multifamiliar en altura.

El Convenio Urbanístico, limita el número máximo de viviendas multifamiliares a 192, aumentándose en esta modificación a 238 viviendas, con un techo edificable de 99.967 m², compartido con el uso residencial unifamiliar. Todas las viviendas en altura, estarán acogidas al régimen de Protección Oficial, a fin de asignar algún tipo de protección pública al menos al 50 % del Sector.

Regula la construcción de vivienda en la tipología de vivienda multifamiliar correspondiendo a la ordenanza definida en el capítulo 4 del Plan General de Ordenación Urbana con la ordenanza 2, grado 3, habiéndose definido como grado 3 en las fichas, ya que la documentación que en las mismas se aporta es vinculante, estando definida en estas fichas, la edificabilidad, alineaciones vinculantes, fondo máximo, área de movimiento, etc.

Por tanto, el resto de las condiciones, son las reguladas en la ordenanza 2, grado 3 del Plan General.

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

INICIALMENTE. Por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 JUN 2006

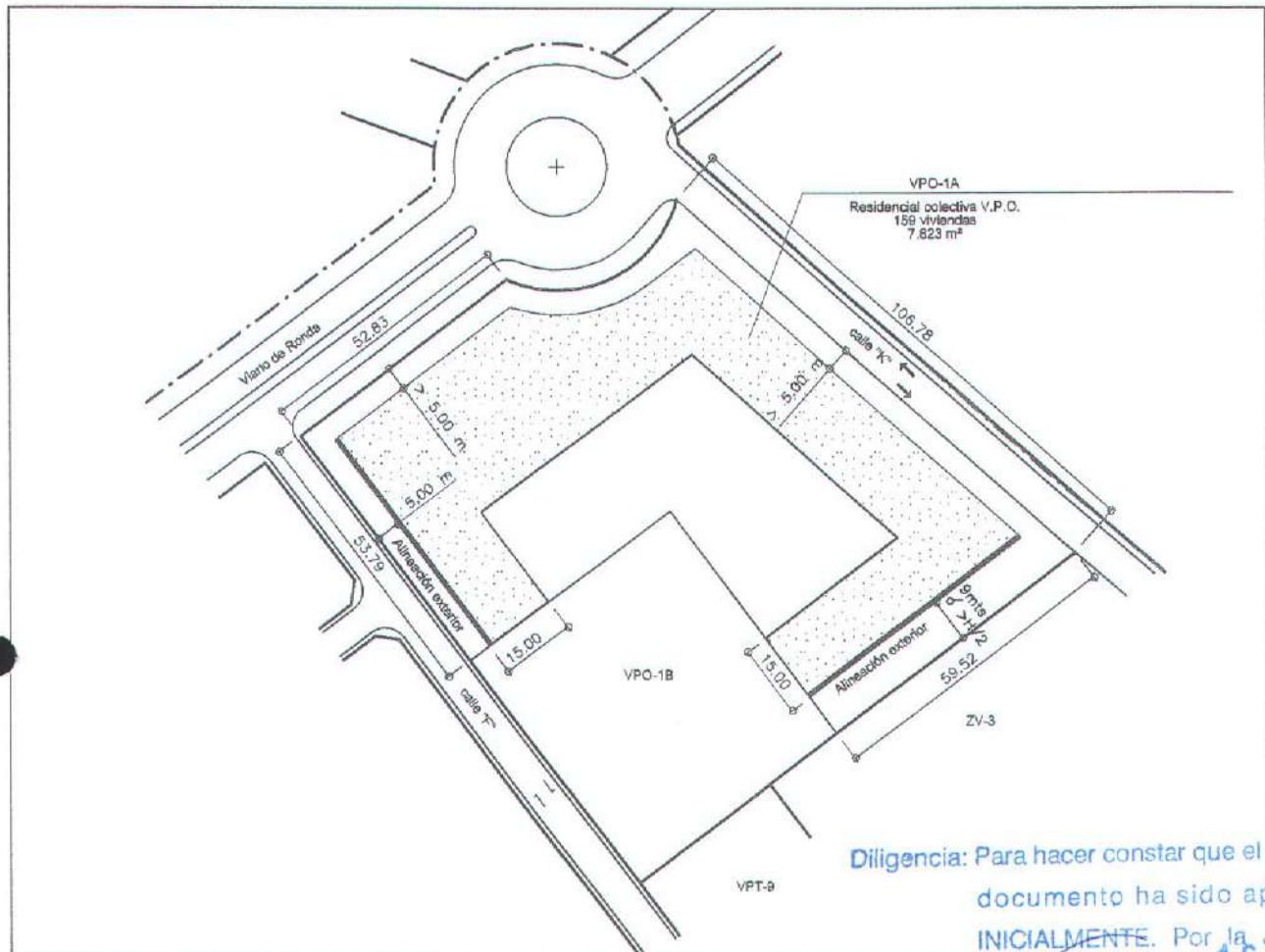
PARLA a 216 JUN 2006

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

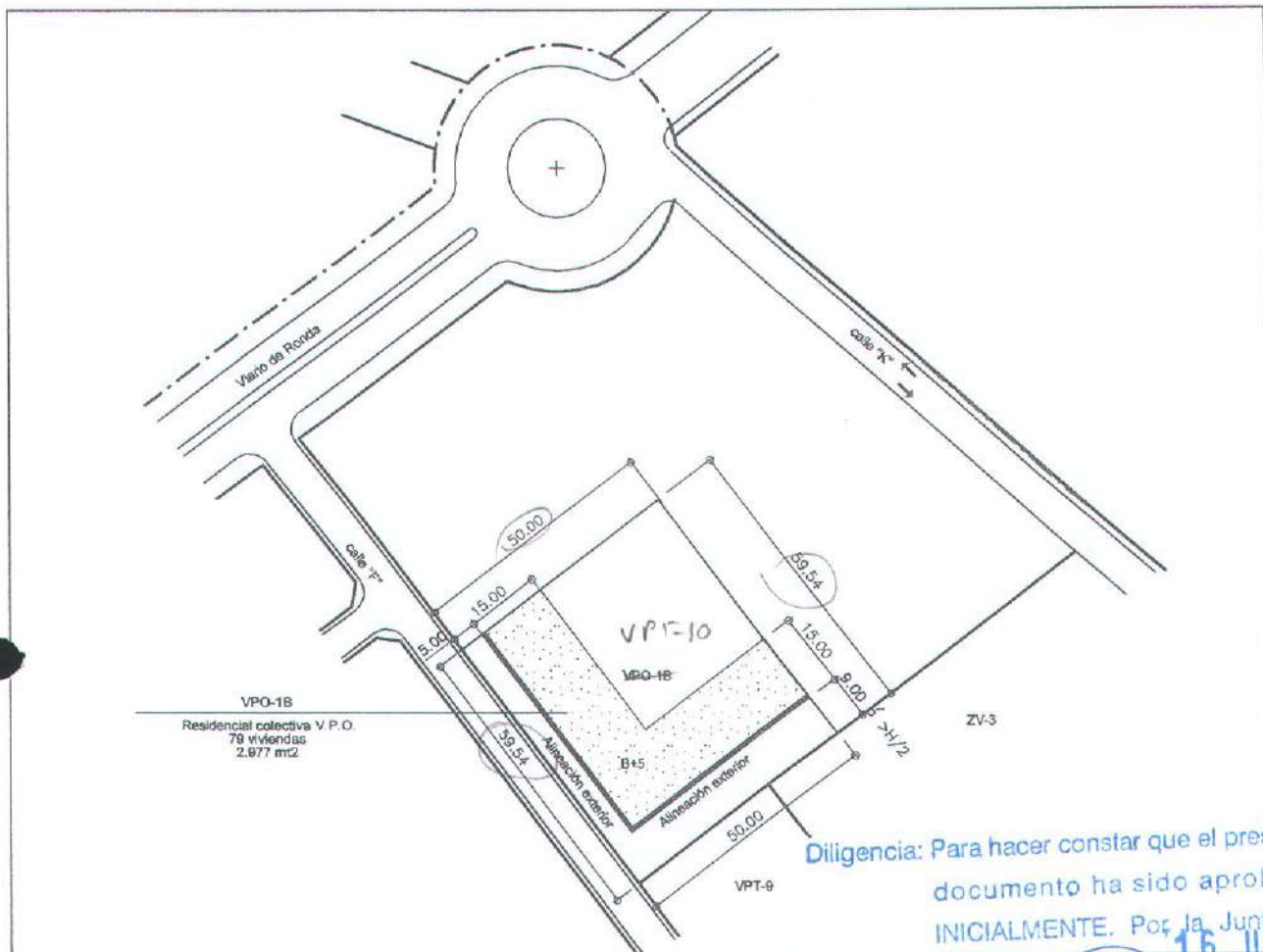
EL SECRETARIO GENERAL,



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

PARCELA VPO-1A Multifamiliar en Manzana Cerrada Grado 3

Uso Característico	Residencial	ESCALA
Número viviendas	159	1/1500
Alineaciones	H/2 Viario de Ronda, mín. 5 m. linderos SO y NE min. 5m, lindero SE 9mts, min H/2	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de <u>24 OCT 2006</u>
Edificabilidad máxima	14.995,00 m ²	Parla, a <u>25 OCT 2006</u>
Superficie	7.823,00 m ²	EL SECRETARIO GENERAL,
Altura máxima	6 plantas (B+5)	NORTE
Fondo máximo	15 metros	
Parcela mínima	200 m ²	
Plaza de aparcamiento	1/100 m ² o 1/vivienda	



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 20 JUN 2006

PARCELA VPO-1B

Multifamiliar en Manzana Cerrada Grado 3

Uso Característico	Residencial <i>colchita VPT</i>	ESCALA
Número viviendas	79	1/1500
Alineaciones	calle "F" 5 mts 9 mts, mín H/2 Lindero SE, resto adosados.	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de <u>24 OCT 2006</u>
Edificabilidad máxima	4.985,00 mt2	Parla, a <u>25 OCT 2006</u>
Superficie	2.977,00 mt2	EL SECRETARIO GENERAL,
Altura máxima	6 plantas (B+5)	NORTE
Fondo máximo	15 metros	
Parcela mínima	200 mt2	
Plaza de aparcamiento	1/100 mt2 o 1/vivienda	

ARTICULO 24. Terciario

El convenio Urbanístico que Programa el Leguario Sur, asigna un techo edificatorio de 4.086 m2 para este uso.

Definición:

Regula la construcción de edificios destinados a este uso. Esta ordenanza se corresponde con el Capítulo VII del PGOU de Parla en su Grado 1.

Ámbito de aplicación:

El que está reflejado en el Plano de Calificación de Suelo.

Todas las condiciones se regulan en el Capítulo VII del PGOU de Parla.

ARTICULO 25. Equipamiento

Definición:

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la actuación. Se integra en las manzanas señaladas en el plano de calificación del suelo. Esta Ordenanza se corresponde con la señalada en el Capítulo VIII del PGOU de Parla.

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

16 JUN 2006
12/6 JUN 2006

ARTICULO 26. Zona verde.

Definición:

Regula la utilización de los espacios libres de uso y dominio público destinados a áreas ajardinadas o de juegos para niños.



Ámbito de aplicación:

Está reflejado en el plano "Clasificación del Suelo " y lo constituyen las áreas señaladas como zona verde.

Todas las condiciones quedan reflejadas conforme la Ordenanza 8 del Plan General de Ordenación Urbana.

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,