

---

# PLAN PARCIAL

## SECTOR 5 “Terciario-Industrial” PARLA (Madrid)

---



NCA arquitectos

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en  
<https://sede.ayuntamientoparla.es>

### DOCUMENTO 3

# NORMAS URBANÍSTICAS

## DOCUMENTO 3 NORMAS URBANÍSTICAS

---

### 1. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 49 LSCM y en seguimiento de los Art. 57 y 61 RPU, se redactan las presentes **NORMAS URBANÍSTICAS** –en adelante Normas o NNUU- con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

#### 1.2. CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

1. Su contenido contempla las exigencias de las Leyes del Suelo aplicables tanto a escala estatal como las derivadas de la legislación regional de aplicación, del Reglamento de Planeamiento –RPU- y del Reglamento de Gestión –RGU-, como reglamentaciones supletorias, y se ajusta a las determinaciones del PGOU aprobado por el Ayuntamiento de Parla y del PAU aprobado por la Comunidad de Madrid.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas y la Normativa Urbanística del PGOU de Parla.

2. El alcance de determinados parámetros de ordenanzas que pudieran ser asimilados por el PGOU encuentra en el ámbito del Sector 5 una definición propia, que formalmente tiene apoyatura adicional por la propia aprobación del PAU que en las sucesivas aprobaciones iniciales de la Revisión del PGOU de Parla ha devenido como carta de naturaleza de **Planeamiento Remitido**, situación que no contradice la del Plan General vigente de Parla - 1997-, dado que el ámbito del Sector 5 conforma una solución urbana de usos terciarios y, por ende, comerciales, así como industriales, de una escala tal que por su dimensión y estrategia necesita una redefinición que, de por sí, había quedado obsoleta en el PGOU vigente, pero que con la definición contemporánea del PAU5 actualizan su contenido y plena justificación.

**Con ello se pretende justificar de forma taxativa cualquier divergencia con los parámetros existentes en la Normativa Urbanística de las Ordenanzas del PGOU, especialmente para aquellos usos en los que nominalmente existe una analogía, hasta una denominación semejante, que con el presente cuerpo normativo adquiere autonomía propia del PGOU.**

**1.3. AMBITO DE APLICACIÓN**

1. Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S5 en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística PAU5 "Terciario-Industrial" correspondiente al Suelo Urbanizable No Programado del PGOU de Parla, que con su aprobación adquiere su programación efectiva con el propio Plan Parcial, actuación que quedó además sancionada en el marco de la Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Parla en Diciembre de 2007 como sector de planeamiento incorporado denominado **SUZ-I-PAU5, urbanizable en ejecución**, aunque dicha Revisión no haya avanzado en su tramitación.

2. El campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial, del que no hay que olvidar que es una redacción ex novo sobre una serie de aprobaciones definitivas de planeamiento previas sucedidas en 2006, 2008 y 2011, produciendo los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad tanto para los particulares como para la Administración.

**1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES**

1. Las competencias que se derivan de estas NNUU, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Parla sin perjuicio de las que correspondan a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CM derivadas de la aprobación definitiva del PAU5.

2. El orden de prelación de documentos se estará a lo dispuesto en el Art. 1.8 de estas Normas.

3. En los casos en el que en los planos existieran contradicciones entre la geometría y la información proporcionada, cotas o textos vinculados, primará la interpretación de la geometría.

4. Sobre la información de la urbanización proporcionada vinculará el trazado viario y las características funcionales básicas de las infraestructuras planteadas, siendo no vinculante y meramente informativo: la altimetría de la solución viaria, las secciones tipo del viario que podrán ajustarse a otras circunstancias mediante justificación en el pertinente Proyecto de Urbanización y, obviamente, las características específicas de las distintas redes de servicio.

**1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS E INFRACCIONES AL PLAN**

1. Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para toda promoción de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

2. Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable conforme a Ley. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la Comunidad de Propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo, en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

**1.6. INSPECCION**

1. La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la corporación municipal.

**1.7. REGIMEN JURIDICO**

1. Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento de Parla en ejecución de estas NNUU, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación Vigente.

### 1.8. VINCULACION DE DOCUMENTOS

1. Tendrán **carácter vinculante** en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas y sus documentos anexos: Addenda Ambiental y Listado de Buenas Prácticas.
- El Plan de Etapas y las Fases de Ejecución (Documento 4 del PP)
- Planos de Proyecto.
- Cuadro de Características (Apartado 6.4 del Documento 1 -Memoria- del PP).

2. El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

3. El orden de prelación de documentos será de mayor a menor:

1. Las referencias a obras civiles o elementos existentes, es decir la realidad existente.
2. Los valores indicados en el presente Documento 3, Normas Urbanísticas.
3. Valores indicados cuantitativamente en la Memoria y sus Anexos, y previamente en el Cuadro de Características de la misma.
4. Planos y esquemas gráficos.
5. Textos de la Memoria.

### 1.9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1. A los fines previstos en las presentes Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en el Plan General, salvo las menciones expresas que se recojan en este apartado o en cualquier definición de las distintas ordenanzas.

2. *Referencia sobre las alturas en las ordenanzas de edificación*

La cuantificación del parámetro "Altura de Edificación" que aparece en las Normas del presente plan está referida al concepto de **Altura Máxima**.

3. *Cuantificación de edificabilidades*

Respecto de los **Usos Comerciales y de Ocio** se estará bajo la reglamentación de la Orden de 27 de Septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la CM (Hoy, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio).

Respecto de los **Usos Industriales y Terciarios** de forma particular, ver Art. 3.7. del presente Documento -Condiciones de la Edificación-.

4. *Limitaciones del uso comercial de centros y galerías comerciales*

Quedan expresamente eliminadas cualquiera de las limitaciones sobre los usos comerciales y de galerías comerciales que fueron prescritas en anteriores redacciones normativas, en especial todas aquellas que limitaron el tamaño y la posible ubicación y su distancia de unas actuaciones respecto de otras, siendo voluntad del presente Plan Parcial el que se regulen tales iniciativas por la naturaleza determinada de los usos en la ordenación y por las propias libres incidencias del mercado inmobiliario.

## 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

1. A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en **Normas Zonales**.

2. **Las Normas Zonales** tienen la particularidad de definir estructuralmente un área determinada con relación a su capacidad de uso y de generación de tipologías edificatorias mediante el desarrollo de las mismas con **los grados normativos**, o la norma en aplicación de sus respectivas compatibilidades o en situaciones asociadas:

CLASIFICACION DE NORMAS Y SUS GRADOS							
Zonas Espacios Libres		Norma Zonal	Grado Normativo				
1	ZV	Zonas Verdes	ZV1	Zonas Verdes generales			
			ZV2	Zonas Verdes Jardines			
			ZV3	Zonas Verdes protección SNU			
	2	VIA	Viario	VIA	Red Viaria		
				VIA-ZV	Viario Zona Verde		
				VIA-M410	Viario de M410		
VIA-A42				Viario de A42			
Zonas Edificables							
0	Equipamientos CEQ	Equipamientos	CEQ	Equipamientos			
			1	Industriales GIN	Gran Industria	GIN	Gran Industria
GIN-ID	Gran Industria I+D						
GIN-COF	Industria Escaparate						
GIN-UE2N	Gran Industria UE2 Norte						
2	ILN	Industria Ligera	ILN	Industria Ligera Nido			
			ILN-MA	Industria Lig. Nido Medioambiental			
			ILN-UE1	Industria Ligera Nido en UE1			
			ILN-UE1-ISA	Industria Lig. N. en UE1 Serv. Auto.			
3	Mixtas Industrial-Terciarias IC	Industria Comerciales	IC1	Industria Comercial 1			
			IC21	Industria Comercial 21			
			IC22	Industria Comercial 22			
			IC23	Industria Comercial 23			
			IC21-UE1	Industria Comercial 21 UE1			
4	Terciarias TE	Terciario	TE1	Terciario Zona Central			
			TE1-EQ	Dotaciones en TE1			
			TE2	Terciario Zona Sudoeste			
			TE3	Terciario en UE1			
5	GCO	Comercial	GCO	Gran Comercial			
			GCO-A42	Comercial A42			
			GCO-A42-UE1	Comercial A42 en UE1			
Ordenanzas sin Zonas Asociadas							
1	ISA	Ind.Servicios Automóvil	ISA	Ind.Servicios Automóvil			
			2	INFRA	Infraestructuras	INFRA	Infraestructuras
						3	EPUT

La totalidad de las normas descritas vienen definidas:  
 - Gráficamente en el plano de Ordenación-Zonificación -P5 y P6-.  
 - Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características (Punto 6.4 Memoria).  
 - Regulada a través de las Normas Particulares de cada Zona.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

## 2.2. COMPATIBILIDAD POR GRADOS NORMATIVOS ASOCIADOS

**A. Los grados normativos pueden compatibilizarse entre ellos** según las limitaciones que se definan en sus normas respectivas y también pueden generarse como **grados normativos "asociados"** por la combinación con normas sin-zona, descritas en el cuadro como:

<b>ISA</b>	Industrias de Servicios del Automóvil, de adscripción general
<b>EPUT</b>	Espacios Profesionales de Uso Terciario, sólo de adscripción terciaria
<b>INFRA</b>	Infraestructuras, de adscripción general

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.

**B.** Las infraestructuras –INFRA- están relacionadas con los suelos destinados a infraestructuras eléctricas tales como centros de transformación y de reparto, a todo tipo de infraestructura hidráulica pública como distribuidores y arquetas de regulación del abastecimiento de agua, a controles de regulación del abastecimiento de gas o arquetas de control de la telefonía, así como las relacionadas con los depósitos reguladores y pozos existentes del Canal de Isabel II o de cualquier infraestructura que necesita el consumo de suelo.

Todas estas reservas están incluidas en los Espacios Libres –Viario o Zonas Verdes de no cómputo- y en las Zonas edificables Industriales y/o Terciarias de las que no se extraerán edificabilidades, extremo que ha quedado significado en el Proyecto de Reparcelación.

**C.** De la misma forma que se produce la asociación entre los grados normativos con los grados sin-zona, se produce la **complementariedad de los usos** entre los grados normativos (ordenanzas), generando con ello el denominado uso complementario que adjetiva una situación de usos principales.

Tal situación como cierre de relación entre los usos, generará, también por negación, los denominados **usos prohibidos**.

**En definitiva, además de la compatibilización mediante el Grado Normativo Asociado, que permite a todas las normas zonales tener asociadas el uso de Infraestructuras con su grado normativo INFRA, y el uso de Industrias al Servicio del Automóvil con su grado normativo ISA, así como permite que la norma zonal Terciaria TE1 el tener asociada el uso de Espacios Profesionales de Uso Terciario –EPUT-, el PLAN FOMENTA PARA TODO EL SECTOR LA COMPLEMENTARIEDAD GENERAL DE LOS USOS (con limitaciones), pretendiendo con ello flexibilizar todo uso homogeneizado con un  $k \geq 1,00$ , para que pueda desarrollarse cualquier tipo de actividad siempre y cuando tenga su respectivo cumplimiento ambiental.**

**I) ZONA DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial que constituyen el Sistema de Espacios Libres bien para constituir los Elementos Viarios Generales o Interiores, o bien los Elementos de Zonas Verdes, teniendo el carácter de suelos inedificables de dominio y uso público.

**2.2.1. VIA RED VIARIA**

- VIA GENERAL

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado motorizado y de aparcamientos, así como a la movilidad peatonal, que dan servicio al sector y conforman la estructura orgánica de la ordenación y que debe ser resuelta por el Proyecto de Urbanización y que quedan proyectadas en el presente Plan Parcial.

Genera el viario, las zonas verdes de viario, y el viario reservado para la ejecución/protección de la M410 y de la A42 y sus vías de servicio y enlaces.

**Códigos Grados Normativos: VIA, VIA-ZV, VIA-M410 y VIA-A42.**

- 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.

**2.2.2. ZV ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Comprenden las superficies del Plan Parcial de uso público, destinadas a usos de recreo, expansión y pasos peatonales exclusivamente; el dominio de tales zonas será preferentemente público, si bien no se excluyen determinadas zonas adscritas a dominios privados cuyo mantenimiento estará asociado a las manzanas privadas vinculadas.

Quedan categorizadas de la siguiente manera:

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES GENERICOS

Espacios Libres de formación de la gran reserva libre del PAU5, en especial la barrera de contención con la A42 y el gran espacio libre conformado por el entorno del Arroyo Humanejos junto con la M410.

**Códigos Grados Normativos: ZV1.**

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE JARDINES Y AREAS PEATONALES

Ajardinamientos fundamentales del ámbito emplazados básicamente a lo largo del Bulevar-Parque del eje longitudinal Norte Sur y del Bulevar Oeste-este en compatibilidad con la ordenanza de viario.

**Códigos Grados Normativos: ZV2.**

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES

Disposiciones de bandas perimetrales de protección de la Vía Pecuaria Colada de Pajeros, elementos que permiten acolchar en mayor medida el impacto de las continuidades de la urbanización sobre dichos suelos no urbanizables protegidos, resueltos a modo de zonas de transitos ajardinadas.

**Códigos Grados Normativos: ZV3.**

**II) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies destinadas en el Plan como susceptibles de edificar.

**2.2.3. CEQ ZONA DE CESION DE EQUIPAMIENTOS**

Son aquellas zonas destinadas a usos deportivos, culturales, sociales, y cualquier otro que se señale en el planeamiento de dominio público afectos a un uso de servicio público, definidas en los planos gráficos y en el Cuadro Resumen de Características como CEQ,

**2.2.4. IND ZONA INDUSTRIAL**

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso principal INDUSTRIAL, en un abanico amplio de categorías y situaciones complementarias.

En esta zona quedarán incluidas las Zonas de Infraestructura relacionadas con las instalaciones existentes del Canal de Isabel II que tienen carácter de uso de servicio público.

**2.2.5. TE ZONA TERCIARIA**

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso principal TERCIARIO, tales como usos comerciales, oficinas, hostelería en un abanico amplio de categorías y las dotaciones sanitarias, educativas y de recreación –ocio, deporte y cultura- de carácter privado.

En esta zona quedarán incluidas las Zonas de Infraestructura relacionadas con las instalaciones existentes del Canal de Isabel II que tienen carácter de uso de servicio público.

**2.2.6. INTER ZONA MIXTA DE USO INDUSTRIO-TERCIARIA**

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso principal TERCIARIO e INDUSTRIAL, sin distinción especial entre ambos usos y que pretende tal mezcla de usos desde su propia definición.

Esta intensidad de uso cualifica la posibilidad de ubicación de ambos usos en un sentido amplio y coexistente por la propia dinámica de tales usos y su cada vez mayor compatibilidad siempre y cuando se provean unas características limitadoras respecto determinados parámetros del Uso Industrial en convivencia con el Uso Terciario.

Aunque en el denominado **Uso Industrio-Terciario**, como uso netamente aditivo de ambos usos, cada uno de ellos es plenamente plausible, por razón de dicha compatibilidad, el uso industrial tendrá ciertas limitaciones por la lógica de sostenibilidad y comercialidad de dicho contacto funcional además de por la equidistribución y homogeneización ya realizada.

Por tanto, será un uso susceptible de ser utilizado tanto por las actividades industriales como por las actividades terciarias con la limitación sobre la industria que se impedirá tener parcelaciones pequeñas y un excesivo loteo, tendiendo a resultados de mayor escala que favorezcan emplazamientos industriales sostenibles.

Estas consideraciones obligan a que en el tejido determinado como Uso Mixto restringiremos los emplazamientos de Industria Ligera –ILN- y los casos de la Gran Industria –GIN- que presenten actuaciones con escasa relevancia terciaria.



## 2.3. TIPOS DE USOS

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

### A. USO PRINCIPAL

Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito de manzana por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera, correspondiéndose directamente con el destino urbanístico dado por la calificación pormenorizada del Plan Parcial. En el presente PP y en el PGOU también puede denominarse como *uso característico*.

### 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.

### C. USO SECUNDARIO COMPLEMENTARIO

Es un uso derivado y supeditado del principal quedando integrado funcionalmente en el uso principal.

Su definición no implica su libre implantación, sino que su presentación pueda ser simultánea en un determinado grado de intensidad o porcentaje.

### D. USO PROHIBIDO

Aquel que impide las Ordenanzas de este PP por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito determinado, principalmente derivado de razones de sostenibilidad y de incapacidad de previsión ambiental, así como por razones de alteración de la homogeneización equidistributiva realizada.

Con relación a las Condiciones Generales y Particulares de los Usos se atenderá a lo dispuesto por el Plan General y por las Normas respectivas.

### 2.3.1. USO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO

#### Condiciones generales

Si bien el presente Plan Parcial no proyecta suelo para viviendas, se incorpora una descripción del **uso residencial** por cuanto puede ser de aplicación a aquellas viviendas que, como dotación básica de servicio para comercios o industrias, sea necesario proyectar (viviendas de portería, viviendas de guarda, etc.).

Serán de aplicación las Normas de Edificación del Plan (que se completan y matizan con las presentes condiciones de uso), y las normas de protección del medio ambiente-, así como las específicas del uso residencial del PGOU de Parla.

## 2.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN.

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se describen en el Punto 5 del Documento 1 del Plan Parcial –Memoria- denominado **Documentación del Plan de Iniciativa Particular**, así como la denominada **Addenda Ambiental**, como documento Anexo a las presentes Normas, que prescribe a modo de vademécum todas las condiciones del cumplimiento del ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental) y de obligado cumplimiento como Normativa Ambiental anexa a la propiamente urbanística.

### 2.4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de **Compensación**.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se ha llevado a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión –RGU-, dado que el marco legal de aprobación del PAU es la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo de la CM, si bien, y dada la nueva redacción del presente PP en el marco de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid –LSCM-, las ulteriores modificaciones y ajustes del proceso equidistributivo se llevarán a cabo siguiendo el Título III, Capítulo IV, de la LSCM.

### 2.4.2. CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas reglamentariamente por la LSCM, y vienen definidas gráficamente en el Plano de Cesiones – **Plano 7.1**- y cuantificadas en los Cuadros de Cesiones del Cuadro de Características y en el referido Punto 5 del Documento 1 –Memoria- acerca de la *Organización y Gestión de la Ejecución*.

Sobre ello es preciso tener en cuenta que, en el presente PP, derivado de la aprobación del PAU que lo ha programado –y sectorizado- **se han producido unas cesiones adicionales** según el Convenio de Planeamiento aprobado entre los propietarios de suelo y el Ayuntamiento de Parla en 1998, refrendado por la propia Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Parla en los Convenios de 13 de Julio de 2001 y de 23 de Diciembre de 2005.

### 2.4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La subdivisión en parcelas de las supermanzanas y manzanas referidas en el Plano 5 de Ordenación se ha realizado en el Proyecto de Reparcelación inicial de la gestión urbanística desarrollada como continuación de la gestión de planeamiento anterior o en ulteriores Proyectos de Parcelación, susceptibles de obtención de licencia previa, que han de tener las siguientes condiciones:

1. Cumplimentar las condiciones de parcelación mínima de cada Grado Normativo y su Norma Zonal.
2. Distribuir la edificabilidad resultante de forma proporcional entre las parcelas resultantes.
3. Cada una de las parcelas resultantes cumplirá todos los parámetros de ordenación del presente PP.
4. Si con motivo de la división parcelaria posterior fuera preciso realizar obras de urbanización, tales obras se realizarán con cargo económico al titular de la parcela originaria.
5. No se producirán parcelaciones que generen viario interior conformando fondos de saco.
6. Se pueden agrupar parcelas referidas al mismo Grado Normativo, salvo en los casos que queden limitados por el propio grado. La parcela agrupada mantendrá los parámetros de aplicación de la ordenanza sobre la parcela resultante.
7. En los casos de parcelas con diferente grado normativo la agrupación se podrá realizar mediante la tramitación y aprobación previa de un Estudio de Detalle, generando un Proyecto Unitario.
8. Dado que las Infraestructuras son totalmente compatibles con todos los grados de ordenanzas, la segregación de las parcelas correspondientes a dichas infraestructuras, tales como centros de transformación, pozos, arquetas o centros de reparto o seccionamiento, podrán hacerse mediante proyecto específico de parcelación de las parcelas adscritas en origen, teniendo en cuenta para tales infraestructuras que no están afectadas ni limitadas por las parcelas en origen de las que se segregan.

**2.4.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.****ESTUDIOS DE DETALLE / PROYECTOS UNITARIOS / PLAN ESPECIAL EPUT**

1. El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Normas particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con el carácter general por la LSCM y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del proyecto o proyectos de urbanización interior correspondientes.

2. **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.**

3. **En todo caso el desarrollo de EPUT en parcelas TE1 estará vinculado a las condiciones que determine el PLAN ESPECIAL que haya que redactarse al efecto de la definición de los mismos y sus dotaciones asociadas.**

4. La clasificación de la ordenación por jerarquía de suelos y su relación con la estructura viaria es la siguiente:

- **Unidad de Ejecución**      **UE** (unidad de gestión)
- **Zona de Urbanización**    **ZU** (unidad de urbanización rodeada de viario estructurante)
- **Supermanzana**            **SMa** subconjunto ZU rodeada de viario no peatonal)
- **Manzana**                    **Ma** (subconjunto de la SMa rodeado de viario incluido el peatonal)
- **Parcela**                      **Pa** (unidad mínima de suelo ordenado)

Ante ello la MANZANA será la pieza o subconjunto de la supermanzana que tiene también viario por todos sus lados, incluyendo en dicho viario el viario peatonal, por lo que en el ejemplo puesto anteriormente sobre la SMa 2-8-2, dicha supermanzana estaría compuesta de 9 manzanas divididas por el viario peatonal. Por tanto, la **SMa** y la **Ma** siempre coinciden salvo en los casos de ILN e IC21 que son los grados de ordenanza que tienen contacto con el viario peatonal.

5. **Los viarios que se desarrollen de forma interior mediante Estudios de Detalle, Y QUE NO SON OBJETO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL NI DEL PROYECTO DE URBANIZACION QUE LO DESARROLLA, serán de obligada conservación por los copropietarios de los suelos de dichas manzanas y serán de uso PUBLICO y dominio PRIVADO.**

**5. Condiciones supletorias de la redacción de Estudios de Detalle / Planes Especiales**

Con independencia de lo que quede dictado a lo ya enumerado y lo que se describa de forma vinculante a tal respecto en cada uno de los grados normativos de aplicación, en los Estudios de Detalle se cumplimentará

1. **Ancho mínimo del viario**    **10 m**    (Sin incluir dimensiones de aparcamiento)  
Con radio mínimo de giro 12 m
2. En el caso de creación de viario interior -V2- las intersecciones de las nuevas calles no podrán plantearse a una distancia inferior a 50 m de cualquiera de los viales definidos en el plano de ordenación del presente PP, incluyendo en ello el viario peatonal que se haya dibujado en tal plano.
3. El viario interior es de coexistencia, siendo su naturaleza de uso público y dominio privado, al que no accederán los vehículos de recogida de residuos. Por ello será de obligado cumplimiento la disposición de un recinto común para el almacenamiento y recogida de residuos urbanos según las disposiciones mínimas municipales que sea accesible desde las vías exteriores.
4. **La distancia mínima entre 2 edificios en la misma parcela o en el conjunto de la actuación del Estudio de Detalle será de H/2**, siendo H la altura máxima de la rasante a la cara inferior del último forjado en el plano de enfrentamiento de las 2 fachadas del edificio más alto. 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.

## **6. Condiciones supletorias de consideración de PROYECTOS UNITARIOS**

Se establecen las presentes Condiciones que serán de aplicación a cualquier Norma Zonal para dar una respuesta específica a las especiales condiciones de desarrollos edificatorios que se producen hoy en día por las claras necesidades de implantaciones logístico-industriales y en complejos comerciales o mixtos donde se supera asiduamente la definición parcelaria individual en pro de generar conjuntos edificatorios, situación que puede generar contradicciones tipológicas y que han de tener un marco regulatorio más definido.

### **a) Definición de Proyecto Unitario**

Un PROYECTO UNITARIO es un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral –dos o más- de cualquier tipo de Norma Zonal del Plan Parcial con objeto de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en el referido ámbito, proyecto que se pretende resolver mediante una solución coordinada.

La SOLUCIÓN COORDINADA a la que hace referencia la definición de Proyecto Unitario es el conjunto de documentación técnica que se desarrolla mediante un PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y DE APERTURA DE ACTIVIDAD, conformando un proyecto unitario, con independencia que su ejecución y funcionamiento sea susceptible de ocuparse y establecerse mediante FASES DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD que, a su vez, deberán ser completamente autónomas respecto de todos y cada uno de los cumplimientos normativos reglamentarios.

### **b) Definición de Ámbito del Proyecto Unitario.**

El ÁMBITO del Proyecto Unitario es el suelo urbanizado correspondiente a 2 o más parcelas de cualquier norma zonal del Plan Parcial, pudiendo el referido ámbito convertirse en una sola unidad registral mediante agrupación parcelaria de sus 2 o más parcelas originales si es que la solución jurídica del proyecto lo estima conveniente.

**Un Proyecto Unitario podrá desarrollar varias actividades distintas en parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, con independencia de la adscripción parcelaria de tal ámbito, localizadas en normas zonales de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima para cada una de ellas.**

### **c) Naturaleza del Proyecto Unitario.**

La naturaleza de definición del PROYECTO UNITARIO es una condición proporcionada única y exclusivamente por la unidad de la solución coordinada del proyecto y, con ello, por todos los documentos técnicos que lo desarrolla, ordenándose siempre en un ámbito que podrá definirse de dos formas:

a) Como la **suma de las distintas parcelas registrales manteniendo éstas su entidad individual**, siendo en este caso un proyecto unitario que no desarrolla elementos comunes.

b) O como **un todo parcelario agrupado a modo de minipolígono** que se desarrolla mediante un régimen en proindiviso organizado a partir de elementos comunes y espacio mancomunados para las actividades previstas en todas las Normas Zonales de las presentes ordenanzas. En tal caso se deberá determinar la cuota de participación de cada uno de los proindivisos en los espacios comunes de la parcela, tanto a efectos de propiedad como de participación en el mantenimiento de las instalaciones, mediante la constitución de un régimen de propiedad horizontal.

### **d) Agrupación Parcelaria del minipolígono**

El minipolígono –Ámbito del Proyecto Unitario- será el resultado de agrupar las parcelas registrales de origen.

La parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima será la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

Con independencia de lo anterior, dicho establecimiento podrá luego afectarse por su Norma Zonal en la subdivisión interior mínima y con los criterios de DPH que defina su NZ.

**e) Solución de Implantación de las edificaciones.**

La solución de implantación podrá eliminar los retranqueos entre las parcelas, o las edificaciones continuas, incluidas en el proyecto unitario, respetando en cualquier caso los mínimos establecidos en las Normas Zonales para espacios públicos y linderos con otras parcelas privativas no incluidas en el ámbito o minipolígono del proyecto unitario.

Por tanto, **en todo Proyecto Unitario se permite el adosamiento de las edificaciones en todas las normas zonales** si la solución coordinada del proyecto así lo establece y cuando el conjunto edificado cumplimente los parámetros de edificabilidad y posición de la edificación respecto de los parámetros definidos en el suelo agrupado del ámbito.

En el caso en que el ámbito o minipolígono contenga usos industriales y comerciales coexistiendo en el mismo proyecto, las separaciones entre edificios de distinto uso del conjunto será H/2, correspondiéndose H a la altura del edificio más alto de los dos.

**f) Solución de Espacios de Carga y Descarga.**

Se justificará la solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto, así como los de aparcamiento de vehículos ligeros y pesados.

Si se plantean soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos o en general cualquier otra instalación de uso común a varias parcelas, habrá de indicarse la parte proporcional de participación de cada una de estas parcelas.

**g) Solución de Accesos y Espacios Públicos.**

La totalidad de las parcelas de un proyecto unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre de parcela en conexión con ella, que permita el acceso de vehículos ligeros y de emergencia.

Si el Proyecto Unitario necesitase realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, tendrá que redactarse un proyecto de obras complementarias con la definición de las características de la urbanización que afecte a los servicios generales, en todo caso costado por la propiedad promotora de dicho proyecto unitario.

**h) Localización de Usos compatibles.**

El proyecto unitario permitirá la localización de los usos compatibles y complementarios en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

**2.4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo al Art.80 LSCM y subsidiariamente con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento -RPU- y a la Normativa de Urbanización del Ayuntamiento, así como al cumplimiento de la Normativa específica de cada una de las Compañías Suministradoras que requieran la especificidad de sus conformidades técnicas, y la aprobación de la Fase Primera de Ejecución se deberá efectuar en un plazo no superior a 6 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

**2.4.6. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización de los polígonos, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los Arts. 175 y 176 RGU.

El coste de las obras de urbanización, se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el Art. 66 RGU y en caso de incumplimiento, se aplicará el Art. 65 de dicho reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del Art. 57 RPU que comprende este Plan Parcial. La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el Art. 180 RGU.

**En el Proyecto de urbanización se determinarán de forma obligatoria las fases de ejecución mediante capítulo expreso en la Memoria general en el que quede perfectamente relatada la coordinación a establecer a tal efecto, incluyéndose en cada fase las zonas verdes y urbanización de redes públicas proporcionales al aprovechamiento que albergue la fase referida.**

**2.4.7. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial y, en especial, respecto de las Fases de Ejecución.

**2.4.8. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

La conservación de la urbanización se realizará por el Promotor -Junta de Compensación del PAU5 de Parla- hasta la **Recepción de las obras de urbanización siguiendo el procedimiento pautado en el Art.135 LSCM**, momento en el cual, y por aplicación del Art.68 RGU y por las determinaciones del propio programa aprobado en el PAU, el Ayuntamiento de Parla impondrá la **conversión de dicha Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación -EUCC-** con un régimen estatutario que será convenido en dicho momento entre la JC y el Ayuntamiento de Parla.

Teniendo en cuenta que la Urbanización tiene previsto su desarrollo mediante FASES DE EJECUCIÓN, la gestión de la Conservación de la Urbanización vendrá determinada por la coexistencia de la Junta de Compensación en las fases de ejecución no recibidas, en conjunto con las EUCC que se conformen en cada fase de ejecución debidamente recibida.

**Por todo ello, en el régimen estatutario a convenir -originalmente de forma previa a la Recepción de la Fase número 1 de Ejecución- se determinará el plazo máximo de existencia de tal EUCC tras cada uno de los actos de recepción de cada una de las fases, así como el régimen de convivencia en la responsabilidad de los elementos de conservación entre la Junta de Compensación y las EUCCs que se constituyan.**

**Una vez transcurrido periodo de tiempo que se considere estatutariamente, 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 Apartados 5.5.3 y 5.5.6 del Documento 1 MEMORIA).

**2.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

**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.**

**En lo relativo a la solicitud de Licencias se asegurará el cumplimiento de la Ley 9/2006 sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.**

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### A) NORMAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACION.

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los Estudios de Detalle, Planes Especiales y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el Art. 70 RPU y será necesario incluir la Red de Canalizaciones Telefónicas y de Telecomunicación, así como las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en el PGOU y en el PAU, así como las siguientes:

##### 3.2.1. RED VIARIA

1. Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes Fases:

a) La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado con la subbase y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda fase se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera fase y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

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 m<sup>2</sup> 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.

3. La pendiente máxima de acceso al interior de la parcela no será nunca superior a un 15%, y siempre sin invadir la acera pública. En todo caso habrán de cumplimentarse las condiciones que establezca al efecto el Código Técnico de la Edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización incluirán la implantación de una **Red capilar de Carriles-Bici** dentro del sector acompañando a los viales principales a fin de fomentar la movilidad motorizada siguiendo las propuestas indicadas en el Apartado 4.2.6.d)2 "Addenda. Sistema de transporte público en el sector. Preexistencias y propuestas" del Documento de MEMORIA del Plan Parcial.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**3.2.2. SANEAMIENTO. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo**

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones derivadas del Informe de Aprobación por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la CM del PAU sobre el Plan Parcial y las condiciones prescritas en el ISA:

a. Los promotores del PAU5 tendrán que contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales.

b. El Ayuntamiento de Parla deberá garantizar la total separación de las aguas pluviales de las aguas fecales y establecer las medidas necesarias de control y vigilancia. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que más agua contaminada llevan, no se incorporarán a los cauces públicos.

c. El Ayuntamiento de Parla garantizará que no se podrán conectar los caudales de vertidos de la actuación del S5 antes de la ejecución y puesta en servicio de la EDAR de la Cuenca Baja, el Emisario Variante de Parla a la EDAR Cuenca Media, Emisario EDAR Cuenca Media a Arqueta de Reunión y Emisario de Arqueta de Reunión a EDAR Cuenca Baja, no otorgando Licencias de edificación hasta en tanto no se cumpla la condición, si bien articulará las medidas oportunas para hacer viables las fases provisionales de ejecución de urbanización y edificación.

2. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

a. Acometidas separativas. Arquetas de control de vertidos.

b. Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.

Se dispondrán sumideros a la distancia necesaria para recoger un caudal máximo de 15 l/s.

Distancia máxima entre pozos de 50 m. Profundidad mínima de la red será de 160 cm.

c. Se cumplimentará la Normativa municipal, así como las condiciones de aplicación de normativa estatal y autonómica.

3. Se cumplimentarán las siguientes condiciones derivadas del ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO en seguimiento de las directrices informadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).

a. Las nuevas Obras de Drenaje Transversal (ODT) propuestas son:

i) Ejecución de 2 puentes, uno de 20m de luz en la unión del Arroyo Humanejos y el de Moscatelares (Humanejos-ODT1), y otro de 10m de luz en la unión de Humanejos y el de Arroyadas (Humanejos-ODT2).

ii) 2 obras de drenaje de marcos de hormigón de 2,5 x 2,5 m adicionales en el Arroyo Moscatelares.

b. Redimensionado en la ejecución de la urbanización de la obra de drenaje existente



4. Se cumplimentarán las siguientes condiciones derivadas del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, IPL-019/2017, de 10 de Julio de 2018

a. En los proyectos de urbanización que se redacten 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 un vertido incontrolado de aguas residuales al cauce público.

b. El establecimiento de puntos de vertido de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

c. En las correspondientes autorizaciones que se soliciten para la ejecución de las obras de urbanización 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.

d. En el diseño de los drenajes transversales de las vías de comunicación se respetarán en la medida de lo posible las áreas de drenajes naturales y deberán aportarse las medidas necesarias para limitar el incremento del riesgo de inundación que pueda derivarse.

e. Con respecto a las obras de paso ubicadas aguas debajo de los terrenos a urbanizar, las autorizaciones de ampliación o sustitución de dichas obras de paso deberán ser anteriores a las de las obras de urbanización quedando condicionadas a la valoración definitiva que se haga.

f. En el procedimiento de obras en Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía de Cauces que se tramite ante la CHT será preciso incorporar un estudio hidrológico e hidráulico con grado adecuado de detalle tanto para la situación preoperacional como la posoperacional, en el que se delimite el DPH, zonas de servidumbre, policía, así como las zonas inundables por avenidas extraordinarias, debiendo incluir este estudio una estimación de la Zona de Flujo Preferente para la situación pre y posoperacional.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

### 3.2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria, en todo caso, se seguirá, las pautas del Informe de Viabilidad (Ver Apartado 4.3.2.A.2 del Documento 1- MEMORIA-):

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas del Canal de Isabel II.
- b. Se incluirán sistemas alternativos de distribución de agua para riego integrándose el proyecto en el Plan Depura de la CM.

2. Todos los usos proyectados en el Plan Parcial habrán de cumplimentar y respetar la ubicación, alcance y/o condicionado que las servidumbres de acueducto y paso generen por las infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II Gestión, S.A. que discurran por el ámbito del Sector S5, así como las determinaciones necesarias para asegurar el respeto al régimen de protección derivado de las BIA y FP, en cumplimiento de lo dispuesto por el Art.2.4 de las Normas de Urbanización (Libro 6º) de las NNUU del PGOU de Parla.

(Ver Ordenanza INFRA)

### 3.2.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones derivadas del Informe de Aprobación por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la CM del PAU sobre el Plan Parcial:

- a. Art. 3.9.1 sobre Medidas de Protección del Medio Ambiente con relación a la reducción de la contaminación lumínica por el empleo de luminarias inadecuadas.
- b. Todos los elementos de transformación se ubicarán según la conformidad técnica que disponga la compañía.**
- c. La ubicación de dichos elementos de transformación se realizará preferentemente sobre suelo público.**

2. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas según la Compañía suministradora, circunstancia que ha sido habilitada por resolución específica de la Dirección General de Industria de la CM.

### 3.2.5. RED DE GAS

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas de la compañía suministradora.

### 3.2.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas de la compañía suministradora

**3.2.7. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO**

1. Se considerarán mobiliario urbano los siguientes elementos:
  - Bancos, sillas y elementos de sentarse. Mesas, juegos de ajedrez y ocio.
  - Papeleras y contenedores de residuos urbanos, Fuentes.
  - Barandillas, cerramientos, bolardos, protectores de arbolado.
  - Jardineras, soportes informativos, teléfonos y buzones.
  - Armarios de regulación semafórica, Quioscos, Marquesinas de paradas de transporte público, soportes para bicicletas, juegos infantiles y elementos deportivos.
2. Los materiales para el apoyo humano serán de baja inercia térmica, cumpliendo todos ellos con criterios de funcionalidad, racionalidad y capacidad arquitectónica.

**3.2.8. CERRAMIENTOS DE PARCELAS**

La realización del cierre de la parcela con la vía pública será potestativo por parte de la propiedad y, en caso de realizarse, se hará obligatoriamente con murete de arranque hasta 50 cm en hormigón gris o cualquier variante asimilable a tal acabado, y valla de cerramiento metálico hasta los 250 cm de altura.

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.

**3.3. INSPECCION DE LAS OBRAS**

Deberá conservarse en el lugar de las obras el acto de aprobación definitiva de la urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras necesarias complementarias; si el resultado no fuera satisfactorio, podrá ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los Directores Facultativos de las Obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en licencia.

**3.4. LIMITACIONES A LA URBANIZACIÓN**

Se producirá el cumplimiento de la Ley Comunidad de Madrid 8/2005 de 26 de diciembre sobre la protección y fomento del arbolado urbano en la Comunidad de Madrid y, en especial, el cumplimiento de su Art.7 referente a las nuevas plantaciones.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en

https://sede.ayuntamientoparla.es

### 3.5. LIMITACIONES POR CARRETERAS DEL ESTADO

#### 3.5.1. 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.

Se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones y edificaciones existentes, dentro de la línea límite de edificación, establecida en el artículo 33.

En cumplimiento del artículo 33.7 de la citada Ley, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

#### 3.5.2. LIMITACIONES POR INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO (Abril de 2019)

##### Condiciones de Cumplimiento

1. El desarrollo de las obras de urbanización del Plan Parcial y el otorgamiento de las licencias de ocupación quedan condicionadas a la ejecución de las diversas fases de ejecución de los accesos propuestos y medidas de acondicionamiento en la carretera A42 conforme al desarrollo de las fases. No se podrán poner en servicio ni conceder licencias de ocupación a cada una de las fases previstas, en tanto en cuanto los accesos y las medidas de acondicionamiento previstas en el viario estatal (A42) hayan sido ejecutadas y puestas en servicio.

##### **PLANO FASE-1**



**PLANO FASE-2**



**PLANO FASE-3**



**2. El Art. 33.2 de la Ley 37/2015 de 29 de Septiembre establece:**

*“A los efectos de dispuesto en el apartado anterior, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.*

**Dicha condición se aplicará en especial al nudo de nueva creación, por lo que si el cumplimiento de este condicionante exige la modificación de la ordenación prevista se procederá a la misma.**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamiento.es>

**3. La iluminación a instalar en el Plan Parcial no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado.**

**Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo al promotor del sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dicho promotor.**

### **3.5.3. CONSIDERACIONES SOBRE EL RUIDO. LEY 37/2003**

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros superables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, 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.

Siguiendo las determinaciones del ESTUDIO DE RUIDO DEL PAU5 -Tomo XII del Plan Parcial correspondiente a los Estudios Sectoriales- las medidas que se han de tomar para mitigar la elevada incidencia de ruido por las emisiones de la A42 y la M410 son **PANTALLAS ACÚSTICAS** que han de definirse de forma específica en los Proyecto de Urbanización respectivos, teniendo en cuenta la consideración que las alturas de protección serán:

- En A42 600 cm
- En M410 300 cm

Dicha condición de Proyecto de Urbanización queda transferida económicamente en la cuantificación de las Obras de Urbanización del Apartado 2.2 "Estudio de Viabilidad Económica del Sector" del *DOCUMENTO 4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y VIABILIDAD DE DESARROLLO*".

**De manera previa a la aprobación definitiva de los Proyecto de Urbanización se actualizarán los datos de partida del Estudio Acústico a fin de proyectar adecuadamente las protecciones acústicas previstas y actualizar, en su caso, su presupuesto**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalen en el Plan General junto con las especificidades recogidas en cada uno de los Grados Normativos.

En caso de discrepancia de interpretación prevalecerán las que se deriven del Plan General.

**3.6. COMPUTO DE VOLÚMENES**

1. No computarán a efectos de edificabilidad las terrazas, balcones y cuerpos volados.
2. Las construcciones secundarias y auxiliares no computarán siempre y cuando justifiquen una naturaleza funcional de la misma por alojamiento de una instalación y no generen habitabilidad. En especial es de destacar en estos "no cómputos" las marquesinas y elementos análogos de las estaciones de servicio o recintos de instalaciones como contadores, cuartos de bombas, aljibes o construcciones similares.

**3.7. COMPUTO DE EDIFICABILIDAD DE CENTROS COMERCIALES Y/O DE OCIO****Cumplimiento de la Orden 27 de Septiembre de 2001**

A efectos de cómputo de edificabilidad y siguiendo los criterios obtenidos de la Orden de 27 de Septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la CM:

- **En Centros Comerciales y de Ocio, serán espacios complementarios**, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos.
- **A los efectos de cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio:** computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se dediquen a actividades lucrativas comerciales y/o de ocio. No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público. No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento de Centro, tales como cuartos técnicos, cuartos de climatización, electricidad, etc.

**3.8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

1. 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.
2. Se permiten patios con una dimensión mínima equivalente a la separación de edificios.
3. No se podrán dedicar semisótanos ni sótanos a locales de trabajo. En ningún caso dichas superficies serán computables a efectos de edificabilidad.
4. Para el cálculo de la ocupación no computarán los elementos de proyección de aleros, marquesinas o cualquier elemento similar.

**3.9. CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada con acabado estándar. Las edificaciones que tengan frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos tengan la misma calidad de diseño y acabado. Los elementos auxiliares e instalaciones de las industrias y actividades tendrán que tener un acabado digno y de idéntica calidad de las edificaciones principales.
2. Los retranqueos de los edificios deberán estar tratados bien para el paso de vehículos y personas o para el ajardinamiento, obligándose en proyecto y primera ocupación a la efectiva plantación de especies si es zona de ajardinamiento. 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.

### 3.10. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

**1. Deberá minimizarse la contaminación lumínica** con luminarias que supongan una reducción de la misma. Se tendrá en cuenta la propuesta del Comité Español de la Iluminación, "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" y las consideraciones de la Guía Técnica de Eficiencia Energética para el Alumbrado Público realizado por el IDEA del Ministerio de Ciencia y Tecnología para ser incorporado en los Proyectos de Urbanización y en el control efectivo de la recepción de dichas obras.

Las instalaciones de alumbrado vial dispondrán de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 11 de la noche en verano y de las 9 de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita. En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.

Se utilizarán las lámparas de mayor eficacia energética (lm/w) para los requerimientos cromáticos demandados por la instalación.

De conformidad con las características de las luminarias en cuanto a sistema óptico, fotometría, potencia de lámpara (capacidad), grado de hermeticidad y tipo de cierre, deberán ajustarse a los valores establecidos para lámparas de vapor de sodio a alta presión (SAP) y halogenuros metálicos (H.M.), en lo referente a:

- Rendimiento mínimo ( $\eta$ ).
- Factor de utilización mínimo (K) para diferentes relaciones a/h (altura del punto de luz/anchura de calzada).
- Flujo hemisférico superior instalado máximo (FH Sinst).

Se procurará que la relación (L/E) luminancia/iluminancia sea máxima. Para lámparas de vapor de mercurio, vapor de sodio a baja presión, descarga por inducción y fluorescencia, además de procurar que la relación (L/E) luminancia /iluminancia sea máxima y cumplir las limitaciones del flujo hemisférico superior instalado (FH Sinst).

*\*De forma general se proponen:*

**2. Medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético. Introducción del empleo de la energía solar y fotovoltaica en el desarrollo.** Ver Medidas de Buenas prácticas en el Plan Verde propuesto en la "Addenda Ambiental".

**3. Se establecen las siguientes medidas obligatorias tendentes a la reducción del consumo de agua:**

- En Zonas Verdes: limitación de utilización de céspedes tapizantes, empleo alternativo de tapizantes xerofíticas. Empleo de sistema de riego por goteo con programadores de riego, detectores de humedad del suelo y utilización en zonas arbustivas y arboladas.
- En los Edificios: empleo de contadores individuales para locales, mecanismos reductores del caudal en los grifos y limitadores de descargas en inodoros.



*\*De forma específica se proponen:*

**4. En cumplimiento del Apartado 5.1 del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la CM será obligatorio el cumplimiento de los siguientes parámetros en cada proyecto de edificación que se presente para la obtención de Licencia de obra nueva:**

**4.a) Implantación de Energía Renovable** en un porcentaje mínimo de un 75% sobre el total del consumo energético en las Licencia que se otorguen con anterioridad a 2030, y del 100% para las Licencias a otorgar con posterioridad a 2030.

**4.b) Medidas de ahorro en la instalación de luminarias exteriores**, con una optimización por densidad de potencia máxima de 2,20 w/m<sup>2</sup> e interiores de la edificación y su urbanización privada con empleo obligatorio tanto de tecnología LED como de detectores de presencia en zonas comunes.

Las luminarias exteriores se instalarán con no-emisión de luz por encima de la horizontal (Emisión < 3% lúmenes) y con no-invasión de la parcela en el plano vertical (invasión a 4,5 metros inferior a 2 lux).

A partir de 2025 todo edificio generará autoconsumo mediante la **implantación de soluciones fotovoltaicas en cubierta** adicional sobre el empleo de la energía solar térmica.

**4.c) Prescripción de uso eficiente del Agua**, con empleo obligatorio (100%) de griferías y cisternas de baños y fregaderos de bajo consumo.

**4.d) Disposición mínima de 1 cargador eléctrico cada 20 plazas de aparcamiento en interior de parcela (sobre lo que computarán los dispuestos en su caso en los muelles de descarga).**

De forma obligatoria para la consecución de eficiencia adicional en vehículos de carga en muelles -reducción de ralenti de vehículos- se dotará de tomas eléctricas con Norma EN-60309-1 y 2 en el 50% de los muelles.

En el Proyecto de Urbanización se definirán 3 puntos de recarga de vehículos para todo el sector ubicados en zonas estratégicas y de fácil acceso.

Todo ello en cumplimiento mínimo de la ITC-BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos"

**5. La Addenda Ambiental junto con el Listado de Buenas Prácticas**, anexas a estas NNUU son parte del cuerpo normativo del presente Plan Parcial del Sector 5 y SON DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO en el ámbito ambiental de valoración de cualquier Autorización, Licencia y/o ejercicio de Actividad, en especial respecto de cualquier dato de cumplimiento del ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental).

**6. El Plan prevé un Centro de Recogida de Residuos No Peligrosos (Punto Limpio)**, como ya está definido en las Zonas de Ordenanza (Ver ILN-MA), e incluso ya referido en la Pormenorización Industrial en el Apartado 4.2.3 de la Memoria. Dicho centro se emplaza en la Parcela 15-6 con calificación ILN-MA (Ligera Nido-Medioambiental) destinado a la Gestión del Punto Limpio del polígono en cumplimiento del Art. 30 de la Ley 5/2003 de Residuos de la CM, cuya construcción será a cargo de la Junta de Compensación y su gestión al futuro órgano gestor (JC-EUCC).

**7. Conforme al Art.81 de la Ley 5/2003 de Residuos de la CM, los Grandes Establecimientos Comerciales**, tal y como se definen en la Ley 7/1996 de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista, **adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en el establecimiento**, incluyendo salas de venta y toda dependencia auxiliar (almacenes, oficinas y zonas comunes).

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.sjra.es>

8. En el caso de las instalaciones sometidas al RD 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de **actividades potencialmente contaminantes del suelo** y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto.

10. Respecto de las instalaciones de telefonía móvil será de obligado cumplimiento en el ámbito del sector que los proyectos de instalación de antenas de telefonía móvil incorporen estudio de impacto visual proponiendo la mejor forma de construir los elementos para que se integren en el entorno, estando prohibida tales instalaciones en las zonas de alta visibilidad, si bien se vinculara a la riqueza del proyecto arquitectónico en el que se pudiera integrar.

11. 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.

Respecto a la evacuación de humos será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas industriales, en las instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de las cocinas de colectividades y de locales terciario-hosteleros y comerciales.

## 12. Plan de Vigilancia Ambiental.

De acuerdo con el Art. 15, "*Seguimiento*", de la Ley 9/2006 de 28 de abril, el Ayuntamiento de Parla, en su condición de administración actuante, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan Parcial, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

Debe señalarse que la gran extensión del ámbito y el dilatado periodo de ejecución que se prevé, determinan la necesidad de una vigilancia ambiental planificada a largo plazo y coordinada con la dirección de las obras de urbanización y edificación.

En cualquier caso, la vigilancia ambiental y los informes de seguimiento de cada ámbito y los listados de comprobación de los indicadores ambientales se harán públicos en la sede electrónica del Ayuntamiento.

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la CM, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

(Ver ESTUDIOS SECTORIALES, TOMO VIII -Estudio de Incidencia Ambiental. Plan de Vigilancia Ambiental corregido Dic.2020)

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### 4. NORMAS ZONALES PARTICULARES

1. Como norma general, se establece que de los distintos parámetros señalados en una Norma Zonal se aplicará siempre la más restrictiva.

A los efectos de regulación de los usos pormenorizados, el S5 "Terciario-Industrial", se divide en 7 Normas Zonales,

- 2 públicas y sin aprovechamiento: **ZV-VIA, y**
- 5 susceptibles de generar aprovechamiento: **GIN-ILN-IC-TE-GCO**

2. Zonas que se corresponden con una Norma Zonal específica según el uso y las características de la edificación permitida; áreas de ordenación, que quedan perfectamente delimitadas en los planos de "Zonificación y Normas Urbanísticas" del presente Plan Parcial, a las que hay que sumar los denominados Grados sin-zona, que

- Conforman las 3 Normas en cualquier grado normativo, salvo EPUT que es sólo en TE1: **ISA-INFRA-EPUT**

##### 4.1. NORMAS ZONALES DE EDIFICACION INDUSTRIAL

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas en los planos 5 y 6 del Plan Parcial con código de color asociado y con los códigos **GIN e ILN** adscritos al uso genérico IND -industrial- cuyo **uso principal es el Industrial**, y que genera por tal motivo limitaciones para la compatibilidad con el Uso terciario.

2. El uso Industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento, distribución, y otras similares, de bienes y productos.

3. Se distinguen los siguientes Grados Normativos y Grados Normativos-Asociados en las distintas tipologías y compatibilidad de usos:

##### Grados

(GIN)	GRAN INDUSTRIA
(GIN-ID)	GRAN INDUSTRIA I+D
(GIN-COF)	INDUSTRIA ESCAPARATE-Desarrollos de Comercial/Oficinas
(GIN-UE2N)	GRAN INDUSTRIA UE2 Norte
(ILN)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO
(ILN-MA)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO MEDIOAMBIENTAL
(ILN-UE1)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO EN UE1

##### Grados Asociados

(GIN-ISA)	GRAN INDUSTRIA DE SERVICIO AUTOMOVIL
(GIN-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN GRAN INDUSTRIA
(GIN-COF-ISA)	INDUSTRIA ESCAPARATE DE SERVICIO AUTOMOVIL
(GIN-COF-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN INDUSTRIA ESCAPARATE
(ILN-ISA)	INDUSTRIA LIGERA DE SERVICIO AUTOMOVIL
(ILN-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN INDUSTRIA LIGERA
(ILN-UE1-ISA)	INDUSTRIA LIGERA DE UE1 DE SERVICIO AUTOMOVIL
(ILN-UE1-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN INDUSTRIA LIGERA DE UE1

Cada uno de ellos, mantiene unas características específicas acordes con el uso principal a que se destina; características que se resumen en una Norma independiente para cada uno de los Grados, que mantiene común en todos, los aspectos básicos propios del uso Industrial.

En las condiciones en las que aparezcan como usos secundarios complementarios permitidos la parcelación mínima respetará las condiciones del uso principal característico.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.1.1. Norma Zonal Industrial GRAN INDUSTRIA. (GIN)**

1. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial que exige para su implantación grandes superficies, superiores a 4.000 m<sup>2</sup>, destinándose principalmente a grandes USOS LOGÍSTICOS respecto de la Gran Industria –GIN- o a superficies superiores a 2.500 m<sup>2</sup> para INDUSTRIA DE ESCAPARATE DE GRAN ESCALA –GIN-COF-.

2. En todos los casos se permitirán oficinas ligadas a la actividad. Los grados GIN tendrán la limitación de los usos terciarios y/o comerciales frente al grado GIN-COF Y GIN-UE2N en los que se podrá compatibilizar cualquier uso terciario-comercial.

**Grados**

<b>GIN</b>	<b>Gran Industria</b>
<b>GIN-COF</b>	<b>Industria Escaparate</b>
<b>GIN-ID</b>	<b>Gran Industria I+D</b>
<b>GIN-UEN2</b>	<b>Gran Industria UE2 Norte</b>

(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados. En los casos de GIN-UE1-ISA y GIN-ID se seguirán las pautas de GIN si no se dicen especificaciones contrarias)

**4.1.1.1. Parcela Mínima**

<b>GIN</b>	
Superficie mínima	4.000 m <sup>2</sup> / <b>GIN-ID</b> 2.500 M <sup>2</sup>
Frente mínimo	30 m
Forma de parcela	Que permita Ø30 m
<b>GIN-COF</b>	
Superficie mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	20 m
Forma de parcela	Que permita Ø20 m
<b>GIN-UE2N</b>	
Superficie mínima	5.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	30 m
Forma de parcela	Que permita Ø30 m

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.

Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

**4.1.1.2. Separación Linderos y Fachada**

<b>GIN</b>	
A calle	≥ 8 m
A fondo	≥ 3 m /0 m (con acuerdo de colindancia)
A laterales	≥ 4,50 m /0 m (con acuerdo de colindancia)
<b>En GIN-ID:</b>	
	≥ 3,50 m /0 m (con acuerdo de colindancia)
<b>GIN-COF</b>	
A calle	≥ 8 m
A fondo	≥ 3,50 m /0 m (con acuerdo de colindancia)
A laterales	≥ 3,50 m /0 m (con acuerdo de colindancia)
(Pudiendo adosarse para formar naves pareadas y/o adosadas)	
(En los casos de las parcelas 10-3, 10-4 y 10-5 se permitirán retranqueos nulos a fachada y laterales dada la importante implicación que tiene para las mismas el cumplimiento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid)	
<b>GIN-UE2N</b>	
A calle	≥ 8 m
A fondo	≥ 5 m
A laterales	≥ 5 m

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

1. Se permite el adosamiento de naves entre sí, siempre que se cumpla que la parcela mínima para cada una de ellas sea de 4.000 m<sup>2</sup> en el caso de GIN y de 2.500 m<sup>2</sup> en el caso de GIN-COF, y que el conjunto resultante cumpla el resto de las condiciones de retranqueo y separación a linderos.
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).

**4.1.1.3. Ocupación**

La ocupación máxima en planta del edificio respecto de la superficie de la parcela será del 70%.

**4.1.1.4. Edificabilidad / Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación**

1. El coeficiente de edificabilidad es por parcela neta edificable incluyéndose en la misma la superficie afecta a las infraestructuras generales y existentes de la urbanización del S5.
2. El coeficiente de ponderación genera sobre la edificabilidad de la parcela neta la cantidad de unidades de aprovechamiento que genera el suelo de dicha parcela.

<b>GIN</b>	
Coeficiente Edificabilidad	0,70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ponderación K	0,85
<b>GIN-COF</b>	
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ponderación K	1,15
<b>GIN-UE2N</b>	
Coeficiente Edificabilidad	0,880 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ponderación K	0,85

*En la UE1 se produce el grado especial de GIN-ID con características excepcionales respecto de la edificabilidad y que responde a una localización de particular interés para el Ayuntamiento de Parla. Ver en Documento 1, Cuadro de Características por parcela.*

**4.1.1.5. Altura de la edificación**

1. La altura de la edificación se fija desde la rasante hasta los niveles inferiores del alero o apoyo de vigas y un segundo parámetro hasta la altura de cumbrera

<b>GIN</b>	
Altura Máxima Alero	15m 2 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	18 m
<b>GIN-COF / GIN-UE2N / GIN-ID</b>	
Altura Máxima Alero	18 m 4 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	21 m

2. Con carácter excepcional, se permitirá superar la altura de alero hasta un total de 18,00 m en GIN y 21,00 m en GIN-COF por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

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.

**4.1.1.6. Salientes y vuelos**

1. Son admisibles vuelos de hasta 2 m fuera del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos siempre y cuando se produzcan a partir de 5 m de altura medidos desde la rasante.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamiento.parla.es>

**4.1.1.7. Compatibilidad y Asociación de usos**

1. Cuando producto de la compatibilidad, complementariedad o asociación de usos quede expresado algún porcentaje este irá referido al tanto por ciento de la edificabilidad neta de la parcela.

**a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociadas ISA e INFRA, por lo que se generará, de forma directa sin limitaciones los siguientes grados de ordenanza asociadas:**

**GIN-ISA, GIN-INFRA, GIN-COF-ISA y GIN-COF-INFRA**

- |  |                                 |             |
|--|---------------------------------|-------------|
| <b>b) Compatibilidades adicionales GIN</b>   | Ninguna                         |             |
| <b>c) Compatibilidades adicionales GIN-COF</b>   | Usos terciarios                 | 100%        |
| <b>d) Compatibilidades adicionales GIN-UE2N</b>  | Usos terciarios                 | 35%         |
| <b>e) Secundarios Complementarios GIN</b>  | Terciario                       | 50% máximo. |
|  | (Usos terciarios y comerciales) |             |
|  | Aparcamiento según PGOU         |             |
| <b>f) Secundarios Complementarios GIN-COF</b>  | Todos los usos                  | 100%        |
|  | Aparcamiento según PGOU         |             |
| <b>g) Secundarios Complementarios GIN-UE2N</b>   | Terciario                       | 50% máximo. |
|  | (Usos terciarios y comerciales) |             |
|  | Aparcamiento según PGOU         |             |
| <b>h) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos.</b> |                                 |             |

La compatibilidad terciaria, respecto a los usos de hospedaje, posibilita únicamente aquellos usos hoteleros descritos en el Art. 3.a)1 del Decreto 159/2003, de 10 de Julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la CM.

**4.1.1.8. Dotaciones de aparcamiento**

Se exigirán en la propia parcela:

- 1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial**
- 2 plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario compatible o complementario.**

De forma adicional a dichas plazas se considerará una plaza de vehículo pesado –camión- por cada 2.000 m2 de edificabilidad y una plaza de vehículo medio –camioneta- por cada 1.000 m2 de edificabilidad.

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 *trailers* en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.

**4.1.1.9. Limitaciones GIN-COF en la zona de influencia de VIA-M410**

Dado que GIN-COF es el único grado de ordenanza con aprovechamiento que linda con VIA-M410 la parcelación tendrá que tener en cuenta la zona de dominio público y la zona de protección de la M410 con la limitación de usos que tal delimitación conlleva.

En tal sentido se establece el límite de la edificación en los planos de ordenación P5 y P16-3.

**Dada la configuración viaria y parcelaria de la Manzana 10, las parcelas 10-3, 10-4 y 10-5 podrán tener un retranqueo nulo a fachada en todos sus frentes excepto con zonas verdes.**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamiento.es>

**4.1.2. Norma Zonal Industrial INDUSTRIA LIGERA-NIDO (ILN)**

1. Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, almacenamiento y distribución, restauración o reparación y venta de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series. Se incluye dentro de la ordenanza el grado medioambiental que posibilitará la zona de gestión de la JC que incluye la gestión del obligado Punto Limpio (Ver 3.10.6 NNUU).
2. Son actividades que pueden agruparse en naves adosadas, para colectivos gremialistas, y con una amplia participación de las industrias artesanales, pequeños talleres, y otras actividades que no requieren grandes superficies.
3. En todos los casos se permitirán oficinas ligadas a la actividad.

**Grados**

<b>ILN</b>	<b>Industria Ligera Nido</b>
<b>ILN-MA</b>	<b>Industria Ligera Nido Medioambiental</b>
<b>ILN-UE1</b>	<b>Industria Ligera Nido en UE1</b>

*(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados)*

**4.1.2.1. Parcela Mínima**

Superficie mínima	400 m2
Frente mínimo	10 m
Forma de parcela	Que permita Ø10 m

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 como mínimo 2 parcelas de 400 m2s, esto es, a partir de 800 m2 de suelo.

El Estudio de Detalle o Proyecto Unitario para **ILN-UE1** se podrá conformar a partir de los 3.000 m2 de superficie de actuación.

2. 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.

**4.1.2.2. Separación Linderos y Fachada**

A calle	≥ 8 m
A fondo	0 m
A laterales	0 m

1. Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector

**4.1.2.3. Ocupación**

La ocupación en planta del edificio respecto de la superficie de la parcela será del 80%. En el caso de ILN-MA será del 50%.

**4.1.2.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación**

1. El coeficiente de edificabilidad es por parcela neta edificable incluyéndose en la misma la superficie afecta a las infraestructuras generales y existentes de la urbanización del S5.
2. El coeficiente de ponderación genera sobre la edificabilidad de la parcela neta la cantidad de unidades de aprovechamiento que genera el suelo de dicha parcela.

<b>ILN</b>	Coeficiente Edificabilidad	1,00 m2c/m2s
	Ponderación K	1,00
<b>ILN-MA</b>	Coeficiente Edificabilidad	<b>No se fija</b>
	No tiene coeficiente asignado, es un resultado ya que se asigna a esta Norma una edificabilidad máxima e invariable de <b>2.510,00 m2c</b> .	

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**ILN-UE1**

Coeficiente Edificabilidad	1,20 m2c/m2s
Ponderación K	1,00

En la UE1 se producen un grado especial adicional de ILN-UE1-ISA con características excepcionales y que responde a una localización de particular interés para el Ayuntamiento de Parla.

Ver en Documento 1, Cuadro de Características por parcela.

**4.1.2.5. Altura de la edificación**

1. La altura de la edificación se fija desde la rasante hasta los niveles inferiores del alero o apoyo de vigas y un segundo parámetro hasta la altura de cumbrera

**ILN/ILN-UE1**

Altura Máxima Alero	9 m	2 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	12,50 m	

**ILN-MA**

Altura Máxima Alero	13 m	3PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	14,50 m	

2. La altura máxima de cumbrera permite superar la altura de alero hasta la altura marcada por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

**4.1.2.6. Salientes y vuelos**

1. Son admisibles vuelos de hasta 2 m fuera del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos siempre y cuando se produzcan a partir de 5 m de altura medidos desde la rasante.

**4.1.2.7. Compatibilidad y Asociación de usos**

1. Cuando producto de la compatibilidad, complementariedad o asociación de usos quede expresado algún porcentaje este irá referido al tanto por ciento de la edificabilidad neta de la parcela.

**a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociadas ISA e INFRA, por lo que se generará, de forma directa sin limitaciones los siguientes grados de ordenanza asociadas:**

**ILN-ISA, ILN-INFRA, ILN-UE1-ISA y ILN-UE1-INFRA**

<b>b) Compatibilidades adicionales ILN</b>	Ninguna	
<b>c) Compatibilidades adicionales ILN-UE1</b>	Ninguna	
<b>d) Secundarios Complementarios ILN</b>	Terciario	100%
	(Usos terciarios y comerciales)	
	<b>Aparcamiento según PGOU</b>	
<b>e) Secundarios Complementarios ILN-UE1</b>	Terciario	100%
	(Usos terciarios y comerciales)	
	<b>Aparcamiento según PGOU</b>	

**f) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos.**

La compatibilidad terciaria, respecto a los usos de hospedaje, posibilita únicamente aquellos usos hoteleros descritos en el Art. 3.a)1 del Decreto 159/2003, de 10 de Julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la CM.

**4.1.2.8. Dotaciones de aparcamiento**

Se exigirán en la propia parcela:

**1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial**

**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 *trailers* en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



**4.2. NORMAS ZONALES DE EDIFICACION TERCIARIA Y/O MIXTA**

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas en el plano 5 del Plan Parcial, con los códigos: **IC1, IC21, IC22 e IC23** en los usos mixtos INTER, y **TE y GCO** adscritos al uso TER.

2. El uso Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como: los servicios de alojamiento temporal, el comercio al por menor en sus distintas formas, la administración, gestión, y actividades de intermediación financiera, el ámbito propiamente de oficinas, los servicios de exposición y venta de muebles, automóviles, etc., e incluso el establecimiento de parques culturales y de ocio, incluyendo en la acepción terciaria las dotaciones sanitarias, educativas y de recreación –ocio, deporte y cultura- de carácter privado.

2. Se establecen zonas de clara compatibilidad con usos industriales de mediana intensidad en los que se podrá intercambiar procesos comerciales terciarios con actuaciones de producción manufacturada.

3. Se distinguen los siguientes Grados Normativos y Grados Normativos-Asociados en las distintas tipologías y compatibilidad de usos:

**Grados**

(IC1)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 1
(IC21)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 21
(IC22)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 22
(IC2-UE1)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 2 EN UE1
(IC23)	INDUSTRIAL-COMERCIAL 23
(TE1)	TERCIARIO CENTRO
(TE1-EQ)	DOTACIONES PRIVADAS Obligatorias en TE1
(TE2)	TERCIARIO SUDOESTE
(TE3)	TERCIARIO EN UE1
(GCO)	GRAN COMERCIAL
(GCO-A42)	COMERCIAL A42
(GCO-A42-UE1)	COMERCIAL A42 EN UE1

**Grados Asociados**

(IC-ISA)	INDUSTRIAL-COMERCIAL DE SERVICIO AUTOMOVIL
(IC-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN INDUSTRIAL-COMERCIAL 1
(TE-EPUT)	EPUT EN TERCIARIO
(TE-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN TERCIARIO
(GCO-ISA)	GRAN COMERCIAL DE SERVICIO DE AUTOMOVIL
(GCO-A42-ISA)	COMERCIAL A42 DE SERVICIO DE AUTOMOVIL
(GCO -INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN GRAN COMERCIAL
(GCO-A42-INFRA)	INFRAESTRUCTURA EN COMERCIAL A42

Cada uno de ellos, mantiene unas características específicas acordes con el uso principal a que se destina; características que se resumen en una Norma independiente para cada uno de los grados, que mantiene común en todos, los aspectos básicos propios del uso Terciario, si bien con una voluntad mixta.

En las condiciones en las que aparezcan como usos secundarios complementarios permitidos la parcelación mínima respetará las condiciones del uso principal característico.

**4.2.1. Norma Zonal Industrio-Terciario INDUSTRIAL-COMERCIAL 1 (IC1)**

1. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial, así como la destinada a las funciones del uso terciario, con excepción de los EPUT, con admisión de División de la Propiedad Horizontal y la consiguiente posibilidad de creación de Tiendas de multipropiedad, todo ello en actuaciones iguales o superiores a 2.000 m2.

**Grados**

**IC1 Industrial Comercial 1**

*(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados)*

**4.2.1.1. Parcela Mínima**

Superficie mínima	2.000 m2
Frente mínimo	20 m
Forma de parcela	Que permita Ø20 m

1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal será posible para el grado IC1.

Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

**4.2.1.2. Separación a linderos y fachada**

Se tratan de edificios aislados.

Se fijan los siguientes retranqueos:

A calle	≥ 8 m
A fondo	≥ 3,50 m /0 m (con acuerdo de colindancia)
A laterales	≥ 3,50 m / A un lateral 0 m pudiendo adosarse para formar naves pareadas

1. Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector

**4.2.1.3. Ocupación**

La ocupación en planta del edificio respecto de la superficie de la parcela será del 70%.

**4.2.1.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación**

1. El coeficiente de edificabilidad es por parcela neta edificable incluyéndose en la misma la superficie afecta a las infraestructuras generales y existentes de la urbanización del S5.

2. El coeficiente de ponderación genera sobre la edificabilidad de la parcela neta la cantidad de unidades de aprovechamiento que genera el suelo de dicha parcela.

Coeficiente Edificabilidad	0,90 m2c/m2s
Ponderación K	1,20

3. Se recuerda a efectos del cómputo de edificabilidad en el caso de edificar centros comerciales y/o de Ocio será de aplicación el artículo 3.6 de las presentes ordenanzas en cumplimiento de la Orden de 27 de Septiembre de 2001 de la Consejería de OPTU de la Comunidad de Madrid.

**4.2.1.5. Altura de la edificación**

1. La altura de la edificación se fija desde la rasante hasta los niveles inferiores del alero o apoyo de vigas y un segundo parámetro hasta la altura de cumbrera

Altura Máxima Alero	18 m 4 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	21 m

2. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 5.00 m adicionales por cuerpos singulares de tipo publicitario o arquitectónico vinculados al diseño del edificio, siempre que no tengan uso alguno (excepto el de instalaciones), y cuya ocupación no supere el 1% de la planta construida.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.gob.es/portal/verificacion>

**4.2.1.6. Salientes y vuelos**

1. Son admisibles vuelos de hasta 2 m fuera del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos siempre y cuando se produzcan a partir de 5 m de altura medidos desde la rasante.

**4.2.1.7. Compatibilidad y Asociación de usos**

1. Cuando producto de la compatibilidad, complementariedad o asociación de usos quede expresado algún porcentaje este irá referido al tanto por ciento de la edificabilidad neta de la parcela.

**a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociadas ISA e INFRA, por lo que se generará, de forma directa sin limitaciones los siguientes grados de ordenanza asociadas:**

**IC1-ISA e IC1-INFRA**

**b) Compatibilidades adicionales**

**Usos Industriales 100%**

**Usos terciarios 100%**

**c) Secundarios Complementarios**

**Todos los usos 100%**

**Aparcamiento según PGOU**

**d) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos incluido el de los EPUT.**

La compatibilidad terciaria, respecto a los usos de hospedaje, posibilita únicamente aquellos usos hoteleros descritos en el Art. 3.a)1 del Decreto 159/2003, de 10 de Julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la CM.

**4.2.1.8. Dotaciones de aparcamiento**

Se exigirán en la propia parcela:

**1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial**

**2 plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario**

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 *trailers* en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.2.2. Norma Zonal Industrio-Terciario INDUSTRIAL-COMERCIAL 2 (IC2)**

1. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial, así como la destinada a las funciones del uso terciario, con excepción de los EPUT, con admisión de División de la Propiedad Horizontal, con destino de edificación pareada por adosamiento lateral y por fondo.

2. Se ha graduado en IC21 y en IC22 por razón de localización. De forma independiente surge el grado IC23 para responder al ACUERDO DE DISPONIBILIDAD JC-AYUNTAMIENTO con el fin de dotar a las deslocalizaciones del casco urbano de Parla de una ordenanza suficientemente flexible para acoger múltiples situaciones empresariales, todo ello en actuaciones variables entre los 500 y los 1.200 m2.

**Grados**

<b>IC21</b>	<b>Industrial Comercial 21</b>
<b>IC22</b>	<b>Industrial Comercial 22</b>
<b>IC2-UE1</b>	<b>Industrial Comercial 2 en UE1</b>
<b>IC23</b>	<b>Industrial Comercial 23</b>

*(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados)*

**4.2.2.1. Parcela Mínima**

<b>IC21</b>	Superficie mínima	1.200 m2
	Frente mínimo	20 m
	Forma de parcela	Que permita Ø20 m
<b>IC22</b>	Superficie mínima	500 m2
	Frente mínimo	15 m
	Forma de parcela	Que permita Ø15 m
<b>IC2-UE1</b>	Superficie mínima	500 m2
	Frente mínimo	15 m
	Forma de parcela	Que permita Ø15 m
<b>IC23</b>	Superficie mínima	500 m2
	Frente mínimo	15 m
	Forma de parcela	Que permita Ø15 m

1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal será posible para el grado IC2.

Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

**4.2.2.2. Separación a linderos y fachada**

Se fijan los siguientes retranqueos:

<b>IC21/IC2-UE1</b>	
A calle	≥ 5,0 m
A fondo	0 m
A laterales	≥ 3,00 m / A un lateral 0 m pudiendo adosarse
<b>IC22 o IC23</b>	
A calle	≥ 5 m
A fondo	0 m
A laterales	≥ 3 m / A un lateral 0 m pudiendo adosarse
para formar naves pareadas	

En todos los casos además a un lateral podrá llegar a 0 m pudiendo adosarse para formar naves pareadas con fondo adosado formando conjuntos de 4 naves

En el caso de IC2-UE1 se podrá conformar en su totalidad como adosada cuando esté en contacto con el grado ILN.

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.2.2.3. Ocupación**

La ocupación máxima en planta del edificio respecto de la superficie de la parcela será del 80%.

**4.2.2.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación**

1. El coeficiente de edificabilidad es por parcela neta edificable incluyéndose en la misma la superficie afecta a las infraestructuras generales y existentes de la urbanización del S5.
2. El coeficiente de ponderación genera sobre la edificabilidad de la parcela neta la cantidad de unidades de aprovechamiento que genera el suelo de dicha parcela.

<b>IC21</b>	Coeficiente Edificabilidad	0,85 m2c/m2s
	Ponderación K	1,20
<b>IC22</b>	Coeficiente Edificabilidad	0,85 m2c/m2s
	Ponderación K	1,05
<b>IC23</b>	Coeficiente Edificabilidad	1,00 m2c/m2s
	Ponderación K	1,00
<b>IC2-UE1</b>	Coeficiente Edificabilidad	1,20 m2c/m2s
	Ponderación K	1,30

3. Se recuerda a efectos del cómputo de edificabilidad en el caso de edificar centros comerciales y/o de Ocio será de aplicación el artículo 3.6 de las presentes ordenanzas en cumplimiento de la Orden de 27 de Septiembre de 2001 de la Consejería de OPTU de la Comunidad de Madrid.

**4.2.2.5. Altura de la edificación**

1. La altura de la edificación se fija desde la rasante hasta los niveles inferiores del alero o apoyo de vigas y un segundo parámetro hasta la altura de cumbrera
 

Altura Máxima Alero	15 m	3 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	18 m	
2. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 5.00 m adicionales por cuerpos singulares de tipo publicitario o arquitectónico vinculados al diseño del edificio, siempre que no tengan uso alguno (excepto el de instalaciones), y cuya ocupación no supere el 1% de la planta construida.

**4.2.2.6. Salientes y vuelos**

1. Son admisibles vuelos de hasta 2 m fuera del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos siempre y cuando se produzcan a partir de 5 m de altura medidos desde la rasante.

**4.2.2.7. Compatibilidad y Asociación de usos**

1. Cuando producto de la compatibilidad, complementariedad o asociación de usos quede expresado algún porcentaje este irá referido al tanto por ciento de la edificabilidad neta de la parcela.

**a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociadas ISA e INFRA, por lo que se generará, de forma directa sin limitaciones los siguientes grados de ordenanza asociadas:**

**IC21-ISA, IC21-INFRA, IC22-ISA, IC22-INFRA, IC23-ISA, IC23-INFRA, IC22.UE1-ISA, IC22.UE1-INFRA**

<b>b) Compatibilidades adicionales</b>	<b>Usos Industriales</b>	<b>100%</b>
	<b>Usos terciarios</b>	<b>100%</b>
<b>c) Secundarios Complementarios</b>	<b>Todos los usos</b>	<b>100%</b>
	<b>Aparcamiento según PGOU</b>	

**d) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos incluido el de los EPUT.**

La compatibilidad terciaria, respecto a los usos de hospedaje, posibilita únicamente aquellos usos hoteleros descritos en el Art. 3.a)1 del Decreto 159/2003, de 10 de Julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la CM.

**4.2.2.8. Dotaciones de aparcamiento**

Se exigirán en la propia parcela:

**1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial**  
**2 plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario**

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 *trailers* en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.2.3. Norma Zonal Terciaria**

**TERCIARIO**

**(TE)**

1. Destinado a:

- i) Proporcionar zonas de restauración y ocio;
- ii) Proporcionar alojamiento temporal a las personas, con servicios complementarios de hostelería, restauración y ocio, y hotelería (hoteles-moteles-apartoteles) con exclusión específica de la pernociación permanente que se garantizará en el ejercicio de la actividad.

En particular respecto del *USO DE APARTOTEL O SIMILAR* su viabilidad se determinará en la Solicitud de Licencia de Actividad y Funcionamiento siguiendo las pautas derivadas del cumplimiento del Art.4.8 NNUU y restringido a las Normas Zonales TE en su grado TE1 y a la GCO en su grado GCO, ésta con una limitación de un 5% de su edificabilidad.

La denominación de "*Uso de Apartotel o similar*" es la derivada del Decreto 159/20003 de 10 de Julio de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la CM -Art.3.a)2-, refiriéndose exclusivamente a este uso de hotelería o a la denominación equivalente que pudiera tener en el tiempo, excluyéndose de dicha limitación a los Hoteles y Moteles y cualquier otra explotación comercial del alojamiento temporal que no tenga las condiciones del Apartotel;

- iii) Destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, y
- iv) Destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas bien en centros comerciales o en pequeño o mediano comercio, incluyendo en la acepción terciaria las dotaciones sanitarias, educativas y de recreación -ocio, deporte y cultura- de carácter privado. Para lo cual se establece un tamaño mínimo de parcela de 2.000 m2.

2. Se establecen 4 grados correspondientes al denominado **TE1** o **CENTRO** en el que se primarán las actuaciones con volúmenes medianamente destacados, en la UE1 el grado **TE3** o **TERCIARIO EN UE1** y el grado **TE2, TERCARIO SUDOESTE donde se concentra una parte de la cesión del 10% legal.**

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 en toda su extensión incluyendo las relacionadas con instalaciones asistenciales y residenciales para la tercera edad, sanitarias, educativas, de recreación -ocio, deporte y cultura- y religiosas de carácter privado vinculadas. El desarrollo de este grado estará vinculado a la redacción de un Plan Especial específico en conjunto con las implantaciones potenciales de EPUT en el grado TE1.

**Grados**

<b>TE1</b>	<b>Terciario Centro</b>
<b>TE1-EQ</b>	<b>Dotaciones Privadas en TE1</b>
<b>TE2</b>	<b>Terciario Sudoeste</b>
<b>TE3</b>	<b>Terciario en UE1</b>

*(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados)*

**4.2.3.1. Parcela mínima**

Superficie mínima	2.000 m2
Frente mínimo	25 m
Forma de parcela	Que permita Ø25m

**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 el conjunto de una manzana.**

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.

En el caso de desarrollar EPUT, éste se desarrollará sobre el 25% de la edificabilidad máxima mediante proyecto y fase de ejecución únicos incluyendo el resto de la edificabilidad -75%- con cualquiera de los usos terciarios admisibles, salvo el EPUT.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.sjuntariba.es>

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.

**3. En todas las actuaciones TE que acojan un desarrollo mixto con EPUT será obligatoria la formulación previa de un PLAN ESPECIAL a redactar en conjunto con las implantaciones TE1-EQ en el que se defina con precisión la incidencia ambiental de tales usos, en especial, respecto de la movilidad, dotaciones y las medidas ambientales necesarias para promover la compatibilidad con las áreas industriales y terciarias. (Ver 4.3.3 NNUU)**

**4.2.3.2. Separación a linderos y fachada**

Se tratan de edificios aislados.

Se fijan los siguientes retranqueos parcelarios que CONFIGURAN UN ÁREA DE MOVIMIENTO sobre la que se proyectará la ocupación que quedará plenamente definida en el correspondiente Estudio de Detalle:

A calle	≥H/4 con un mínimo de 5 m.
A fondo	≥H/4 con un mínimo de 5 m.
A laterales	≥H/4 con un mínimo de 5 m.

1. Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector.
2. La distancia mínima entre edificios de una misma manzana se regirá por lo establecido en las ordenanzas de edificación del PGOU.

**4.2.3.3. Ocupación**

<b>TE1-TE3</b>	Ocupación	≤70%
<b>TE1.EQ</b>	Ocupación	≤70%
<b>TE2</b>	Ocupación	≤70%

**4.2.3.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación**

1. El coeficiente de edificabilidad es por parcela neta edificable incluyéndose en la misma la superficie afecta a las infraestructuras generales y existentes de la urbanización del S5.
2. El coeficiente de ponderación genera sobre la edificabilidad de la parcela neta la cantidad de unidades de aprovechamiento que genera el suelo de dicha parcela.

<b>TE1</b>	Coef. Edif.	1,7990 m2c/m2s	<b>TE1-EQ</b>	Coef. Edif.	1,911 m2c/m2s
	Ponderación K	1,15		Ponderación K	1,1719
<b>TE2</b>	Coef. Edif.	1,2986 m2c/m2s			
	Ponderación K	1,4859			
<b>TE3</b>	Coef. Edif..	1,75 m2c/m2s			
	Ponderación K	1,625			

Nota: TE3 tiene un grado derivado **TE3-1** con un Coeficiente de Edificabilidad de 29,7367 m2c/m2s y un k igual a 2,056, ubicado en la UE1.

**3. Se recuerda a efectos del cómputo de edificabilidad en el caso de edificar centros Comerciales y/o de Ocio será de aplicación el artículo 3.6 de las presentes Normas en cumplimiento de la Orden de 27 de Septiembre de 2001 de la Consejería de OPTU de la Comunidad de Madrid.**

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



#### 4.2.3.5. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación se fija desde la rasante hasta los niveles inferiores del alero o apoyo de vigas y un segundo parámetro hasta la altura de cumbrera. La condición de la última planta (Ático) se producirá según el 70% de la planta inferior generándose un retranqueo en al menos 2 de sus lados

Altura Máxima Alero	24 m	6 PLANTAS (Condiciones máximas)
Altura Máxima Cumbrera	26 m	

2. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 5,00 m adicionales por cuerpos singulares de tipo publicitario o arquitectónico vinculados al diseño del edificio, siempre que no tengan uso alguno (excepto el de instalaciones), y cuya ocupación no supere el 1% de la planta construida.

#### 4.2.3.6. Salientes y vuelos

1. Son admisibles vuelos de hasta 2 m fuera del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos siempre y cuando se produzcan a partir de 5 m de altura medidos desde la rasante.

#### 4.2.3.7. Compatibilidad y Asociación de usos

1. Cuando producto de la compatibilidad, complementariedad o asociación de usos quede expresado algún porcentaje este irá referido al tanto por ciento de la edificabilidad neta de la parcela.

**a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociada EPUT en el siguiente grado, por lo que se generará, de forma directa con la limitación de un 25% máximo de superficie edificable destinada a EPUT por manzana, el siguiente grado de ordenanza asociada:**

**TE1-EPUT**

**La actividad de Uso de Apartotel o similar estará restringida al grado TE1.  
(Ver Art. 4.2.3).**

**b) Secundarios Complementarios**

<b>Uso Industrial</b>	<b>30%</b>
<b>(ISA y Talleres de reparación)</b>	
<b>Aparcamiento según PGOU</b>	

**c) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos. En el grado TE-EQ sólo son admisibles usos principales relacionados con dotaciones sanitarias educativas sociales o de cualquier índole cultural en su sentido más amplio NO SIENDO COMPATIBLES el resto de usos terciarios, si bien sí podrán ser COMPLEMENTARIOS hasta un máximo de un 20%**

#### 4.2.3.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela:

**1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial complementario**

**2 plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario**

El espacio destinado para carga/descarga se considerará a efectos del cómputo de las plazas de aparcamiento de cualquier tipo de vehículo.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.2.4. Norma Zonal Terciaria GRAN COMERCIAL/A42 (GCO)**

1. Destinado a desarrollar grandes centros comerciales bajo una explotación homogénea en el que se comparten determinados servicios comunes.

Su parcela se conformará de forma directamente proporcional al enfoque del proyecto unitario.

2. Se establecerá 3 grados correspondientes al propiamente **GCO** para el gran desarrollo del Parque Comercial al sur del sector, al denominado **GCO-A42** que son parcelaciones de al menos 6.000 m2 asociadas a implantaciones comerciales con División de Propiedad Horizontal en manzanas limítrofes con la A42, y a un grado específico de la UE1 denominado **GCO-A42-UE1**.

**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.**

**Grados**

<b>GCO</b>	<b>Gran Comercial</b>
<b>GCO-A42</b>	<b>Comercial A42</b>
<b>GCO-A42-UE1</b>	<b>Comercial A42 en UE1</b>

*(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados)*

**4.2.4.1. Parcela mínima**

Se fija como parcela mínima para la edificación, la de 1.000 m2 de superficie en GCO y GCO-A42-UE1 y de 6.000 m2 para GCO-A42.

1. 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.

**• Condiciones de parcelación**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima	GCO, GCO-A42-UE1: 1.000 / GCO-A42: 6.000 m2
Frente mínimo	GCO, GCO-A42-UE1: 20 m / GCO-A42: 30 m.
Forma de parcela	Que permita Ø20 en GCO, GCO-A42-UE1 / Ø30 m en GCO-A42

La zona genérica GCO se podrá desarrollar mediante un Estudio de Detalle que viabilice de forma alternativa tal implantación.

**4.2.4.2. Separación a linderos y fachada**

Se tratan de edificios aislados. Se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

A calle	≥ 8,0 m
A fondo	≥ 5,0 m / 0 m (con acuerdo de colindancia)
A laterales	≥ 5,0 m / 0 m (cuando comparta de forma conjunta edificaciones medianeras)

2. Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y ante cualquier límite del sector

**4.2.4.3. Ocupación**

**GCO y GCO-A42-UE1**

La ocupación en planta de los edificios será la necesaria para su implantación comercial.

**GCO-A42**

La ocupación en planta del edificio respecto de la superficie de la parcela será del 70%.

**4.2.4.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación**

El coeficiente de edificabilidad es por parcela neta edificable incluyéndose en la misma la superficie afecta a las infraestructuras generales y existentes de la urbanización del S5.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

2. El coeficiente de ponderación genera sobre la edificabilidad de la parcela neta la cantidad de unidades de aprovechamiento que genera el suelo de dicha parcela.

**GCO**

Coeficiente Edificabilidad	<b>No se fija</b>
No tiene coeficiente asignado, es un resultado ya que se asigna a esta Norma una edificabilidad máxima e invariable de <b>144.300,93 m2c.</b>	
Ponderación K	1,40

**GCO-A42**

Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2c/m2s
Ponderación K	1,50

*En la UE1 se producen un grado especial adicional GCO-A42-UE1 con características excepcionales y que responde a una localización de particular interés para el Ayuntamiento de Parla.  
Ver en Documento 1, Cuadro de Características por parcela.*

3. Se recuerda a efectos del cómputo de edificabilidad en el caso de edificar centros comerciales y/o de Ocio será de aplicación el artículo 3.6 de las presentes ordenanzas en cumplimiento de la Orden de 27 de Septiembre de 2001 de la Consejería de OPTU de la Comunidad de Madrid.

**4.2.4.5. Altura de la edificación**

1. La altura de la edificación se fija desde la rasante hasta los niveles inferiores del alero o apoyo de vigas y un segundo parámetro hasta la altura de cumbrera

Altura Máxima Alero	30 m 6 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	35 m

2. Con carácter excepcional, se permitirá superar esta altura hasta un total de 5.00 m adicionales por cuerpos singulares de tipo publicitario o arquitectónico vinculados al diseño del edificio, siempre que no tengan uso alguno (excepto el de instalaciones), y cuya ocupación no supere el 1% de la planta construida.

**4.2.4.6. Salientes y vuelos**

1. Son admisibles vuelos de hasta 2 m fuera del ámbito del "Área de movimiento" fijada por los retranqueos siempre y cuando se produzcan a partir de 5 m de altura medidos desde la rasante.

**4.2.4.7. Compatibilidad y Asociación de usos**

1. Cuando producto de la compatibilidad, complementariedad o asociación de usos quede expresado algún porcentaje este irá referido al tanto por ciento de la edificabilidad neta de la parcela.

**a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociadas ISA e INFRA, por lo que se generará, de forma directa sin limitaciones los siguientes grados de ordenanza asociadas:**

**GCO-ISA, GCO-INFRA, GCO.A42-ISA y GCO.A42-INFRA**

**b) Compatibilidades adicionales** Terciarios 100%  
Podrá compatibilizarse con el uso de Apartoteles -Art. 3.a).2, Decreto 159/2003 CM- hasta un máximo de un 5% de la edificabilidad de la parcela exclusivamente en el grado GCO.  
(Ver Art. 4.2.3).

**c) Secundarios Complementarios** Industriales 100%  
Aparcamiento según PGOU

**d) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos**

**4.2.4.8. Dotaciones de aparcamiento**

Se exigirán en la propia parcela:

**1 plaza/100 m2 construidos en Uso Industrial**

**2 plazas/100 m2 construidos de Uso Terciario**

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 *trailers* en los casos de muelles o bandas espera de dichos vehículos.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 1352770726677766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**4.3. GRADOS NORMATIVOS DE ASOCIACION: Grados Sin Zona**

**INDUSTRIA SERVICIO AUTOMOVIL  
INFRAESTRUCTURAS  
ESPACIOS PROFESIONALES  
DE USO TERCIARIO**

**(ISA)  
(INFRA)  
(EPUT)**

**4.3.1. INDUSTRIA SERVICIO AUTOMOVIL****(ISA)**

1. Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación, reparación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusiva relación con los servicios de venta y postventa de vehículos, estaciones de servicio, etc.

2. La asociación con el grado de ordenanza con el que se vincula será habilitado mediante el cumplimiento de los parámetros del grado de ordenanza asociado y, en especial y de partida, el de parcela mínima.

3. Es plausible la asociación con los siguientes grados:

GIN, GIN-COF, ILN, ILN-UE1, IC1, IC21, IC21, IC23, IC2-UE1, GCO, GCO-A42 y GCO-A42-UE1.

Siendo con todos ellos la asociación y, por tanto, su compatibilidad del 100%.

Con los grados de la ordenanza TE sólo puede manifestar complementariedad en el uso y en el porcentaje marcado en los grados respectivos, no computando a tal respecto las superficies de venta y comercial de los concesionarios.

**4.3.2. INFRAESTRUCTURAS****(INFRA)**

1. Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia y distribución de productos con exclusiva relación con la explotación de suministros energéticos, hidráulicos o de comunicaciones, normalmente asociados a Compañías Suministradoras y que están asociados al correcto desenvolvimiento de una instalación.

2. Presenta compatibilidad con todos los usos.

3. Verificar las consideraciones sobre su relación con las parcelas donde se ubican en las Normas de Urbanización del presente documento.

4. Consideraciones sobre infraestructuras de abastecimiento del Canal de Isabel II mediante la regulación de las BIA y las FP (Normas para las Redes de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, Apartado IV, Punto V, vigentes desde el 27 de Noviembre de 2012)

**-Bandas de Infraestructura de Agua (BIA):**

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso de requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

**-Franjas de Protección (FP):**

Son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II.

Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

El ente gestor informa que debido a las características de las infraestructuras es necesario cumplir con la regulación relativa a las BIA y FP recogidas en las citadas normas técnicas, que establece una Banda de Infraestructura de Agua (BIA) de 12 metros desde la generatriz de la arteria, es decir 6 metros a cada lado y 10 metros de franja de protección (FP) a contar desde el límite de la BIA.

**5. Consideraciones respecto de las infraestructuras de saneamiento.**

Las normas urbanísticas del Plan Parcial establecerán que su traza se mantendrá expedita de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones arbóreas y arbustivas.

6. Se recogerá expresamente que toda actuación que pueda afectar a las infraestructuras e instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A. deberá recibir informe de esta Empresa Pública para su aprobación.

En los supuestos en que la ordenación prevista o la ejecución de las obras de urbanización exijan el retranqueo de alguna de las infraestructuras, Canal de Isabel II S.A. deberá aprobar el nuevo trazado, así como otorgar conformidad técnica previa a su ejecución.

Los costes derivados del citado retranqueo, o de las soluciones técnicas para garantizar la indemnidad de cualquier afección sobre la infraestructura, serán considerados un gasto de urbanización y, en tal condición serán asumidos por los sujetos obligados al pago de los mismos conforme a la legislación urbanística, sin que puedan ser repercutidos al Canal de Isabel II, S.A. o al Ente Canal de Isabel II.

**4.3.3. ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO****(EPUT)**

1. Son espacios destinados a actividades económicas, comerciales, artesanales o artísticas con una superficie mínima de 70 m2 construidos.

2. La altura libre máxima entresuelo y techo será de 500 cm.

3. La asociación con el grado de ordenanza con el que se vincula -TE1- está habilitada mediante el cumplimiento de los parámetros del grado de ordenanza asociado y, en especial y de partida, el de parcela mínima, que es de 2.000 m2, pudiendo agregarse sin limitación hasta el máximo de una manzana.

Así para una parcela TE mayor de 2.000 m2 que pretenda un proyecto de EPUT, la edificabilidad máxima para EPUT será el 25% de la máxima correspondiente a dicha parcela, siendo obligatoria la tramitación de dicha Licencia de Obras en proyecto conjunto con el 75% de la edificabilidad restante destinada al uso TE genérico -salvo EPUT- con el que se vincula a realizarse mediante ejecución simultánea de todos los usos y en una fase única.

**4. Para el desarrollo de una actuación con EPUT será condición previa y obligatoria el que se haya formulado un PLAN ESPECIAL sobre las áreas susceptibles de su implantación que se redactará en conjunto con las implantaciones TE1-EQ.**

**- En dicho PE se definirá con precisión la incidencia ambiental de tales usos, en especial, respecto de la movilidad, dotaciones y las medidas ambientales necesarias para promover la compatibilidad con las áreas industriales y terciarias.**

**- La exclusión o no de pernociación permanente respecto de este uso y sus dotaciones asociadas deberá ser justificado de forma exhaustiva en todos y cada uno de los estándares con los que ha sido proyectado el sector y, en todo caso será garantizada por las Licencias de Actividad que se produjeran sobre los futuros proyectos.**

#### 4.4. NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTO (cesiones - CEQ)

Pertencen 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.

El uso de Equipamientos, es el que tiene por finalidad la prestación de servicios de carácter social, cultural, asistencias, religioso, deportivo o comercial, para el público en general.

Sirve como dotación que la Ley exige para todos los planeamientos parciales, y en el presente caso del Plan Parcial del PAU5, permite dotar a un sector terciario-industrial tan amplio como el proyectado, de los equipamientos complementarios a las actividades principales del Plan.

#### Obras admisibles

Son admisibles las obras de nueva construcción, así como las de modificación, reforma, ampliación y demolición, que en su día se precisen, siempre que se adapten a la Normativa vigente y se tramiten con solicitud ante el Excmo. Ayuntamiento de Parla, de la oportuna Licencia de Obras, y de la preceptiva Licencia de Apertura de Actividad que la complementa.

#### 4.4.1. Parámetros normativos

- **Parcela mínima**

Se fija como parcela mínima para la edificación, la de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie.

- **Condiciones de parcelación**

Los equipamientos podrán reparcelarse cualquiera que sea el uso al que se destine, siempre que la parcela resultante tenga 2.500 m<sup>2</sup>, e inscriba un círculo Ø30 m.

- **Separación a linderos y fachada**

Para cualquier construcción cerrada o pista al aire libre, se exige un retranqueo de 5 m a cualquier lindero.

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m de edificación ante zonas verdes públicas y de 8 m ante cualquier límite del sector

- **Ocupación y volumen**

Los fijará el Ayuntamiento de Parla.

Se recomienda una Ocupación máxima del 50% de la parcela, y una Edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- **Altura de la edificación**

La fijará el Ayuntamiento de Parla. Se recomienda PB+2 (3) plantas

(12.00 m al nivel de alero o apoyo de vigas o cerchas del nivel de cubierta).

- **Usos**

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 en edificio exclusivo.

#### 4.5. NORMA ZONAL DE ZONAS VERDES (ZV)

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas en el plano de Ordenación del Plan Parcial, con el código ZV (Zonas Verdes), cuyo uso cualificado es el de Zona Verde y Espacios Libres de Uso Público.

El uso de Zonas Verdes y Espacios Libres, es el que se deriva lógicamente de su propio nombre, y se presenta como un equipamiento de suelo público destinado fundamentalmente para la plantación arbórea y arbustiva, dando prioridad a los espacios destinados a la estancia, paseo y recreo de las personas.

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.

2. Se distingue tres grados con relación a la distinta naturaleza de sus acabados:

##### 2.1. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES GENERICOS

Espacios Libres de formación de la gran reserva libre del PAU5, en especial la barrera de contención con la A42 y el gran espacio libre conformado por el entorno del Arroyo Humanejos junto con la M410.

##### 2.2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE JARDINES Y AREAS PEATONALES

Ajardinamientos fundamentales del ámbito emplazados básicamente a lo largo del Bulevar-parque del eje longitudinal y del eje del Bulevar Este-Oeste en el ámbito de la UE1.

##### 2.3. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES

Se han dispuesto bandas perimetrales de protección de la Vía Pecuaría, elementos que permiten acolchar en mayor medida el impacto de las continuidades de la urbanización sobre dichos suelos no urbanizables protegidos.

3. **Todas las edificaciones que se produzcan limítrofes con una zona verde habrán de dejar un retranqueo edificatorio a la línea de separación de la calificación de al menos 5 m.**

El contacto de propiedad entre la zona verde y la parcela privada se tratará con un vallado de iguales características que el de la fachada principal. La zona verde se tratará en la urbanización según lo dispuesto en las condiciones de protección de la zona verde en el Art. 4.3.1.C.1a) de la Memoria.

4. Son admisibles las obras de adecuación de los espacios de estancia y paseo, estanques, zonas de césped, plantaciones, y colocación de bancos, pérgolas, y pequeños Quioscos, tal y como se regulan en el Plan General de Ordenación de Parla.

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.

En cumplimiento de las Medidas de protección del Medio Ambiente, Art. 3.9 del presente Documento, las Zonas verdes a proyectar en la urbanización deberán de cumplimentar:

- Limitación de utilización de céspedes tapizantes,
- Empleo alternativo de tapizantes xerofíticas.
- Empleo de sistema de riego por goteo con programadores de riego, detectores de humedad del suelo y utilización en zonas arbustivas y arboladas.
- Se valorará la plantación de especies intensivas de bajo consumo de agua en los bordes de las carreteras, especialmente en la A42.

Sin perjuicio de tales y otras medidas ambientales del ISA y de la normativa regulada de riego respecto del Canal de Isabel II, en los Proyectos de Urbanización de Zonas Verdes deberán preverse superficies mínimas de infiltración mediante el uso de tratamientos blandos no impermeabilizantes, recomendándose la aplicación de la "Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y Otros Espacios Libres" del Ayuntamiento de Madrid.

**7. En los ajardinamientos correspondientes a la Mediana de la parte central de los Bulevares se proyectará una pretendida coexistencia con las soluciones funcionales de aparcamientos.**

Tales posibilidades podrán ser desarrolladas mediante Estudios de Detalle o directamente por los proyectos de urbanización en las zonas afectadas, en donde se definan con precisión el funcionamiento del aparcamiento en coordinación con las dotaciones de arbolado.

En dicho ED / PU se justificará con precisión el porcentaje de aparcamiento destinado a tal fin respecto de la totalidad de la Zona Verde estudiada que nunca podrá superar el 25% de ésta.

Tales situaciones serán ampliadas a las zonas verdes-viarias en especial a las ya definidas de tal manera en los bulevares, así como a las rotondas con diámetro superior al pautado en el RPU para sectores industriales respecto de ajardinamientos y zonas verdes.

**8. Mantenimiento de los cauces y su vegetación asociada.**

La vegetación asociada a los cauces, resulta ser la unidad de mayor valor en la zona, se preservará en todo caso su delimitación, con zonas de protección por cauces (DPH) o con zonas verdes que lo engloben. Estas zonas verdes aseguran la preservación de los hábitats existentes (6420 prados húmedos de hierbas altas del *Molinion Holoschoenion* y 92A0 Bosque de galería de *Salix Alba* y *Populus Alba*).

Tendrá carácter normativo que una vez han sido instaladas las áreas verdes en la zona se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido a la actuación.

Las labores de mantenimiento incluirán el riego y cuidados culturales de las especies vegetales introducidas.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>



**4.6. NORMA ZONAL RED VIARIA****(VIA)**

1. Pertenecen a esta zona, las áreas grafiadas en el plano de Ordenación del Plan Parcial, con el código **VIA** (Red Viaria) cuyo uso cualificado es el de Viario Público (calles, aceras, y aparcamientos de borde).

El uso de Viario Público, es el que se deriva lógicamente de su propio nombre, y se presenta como una dotación de suelo capaz de permitir los recorridos peatonales y en vehículo, entre las diferentes zonas de la urbanización, al tiempo que alberga en su subsuelo, las líneas y conducciones de instalaciones y servicios.

Son admisibles las obras de adecuación de los espacios de estancia y paseo, y otros elementos de ornato del sistema viario (fuentes, rotondas, alcorques, y plantación tal y como se regula en el Plan General de Ordenación de Parla.

2. Tenemos los siguientes grados: **VIA, VIA-ZV, VIA-M410 y VIA-A42.**

- El Viario genérico y grafiado en los planos de ordenación compone el grado **VIA** siendo compatibles respecto de su uso con el Uso de Zonas Verdes y espacios Libres en previsión de su no viabilidad y conversión.

- Son incluidas dentro de la Red Viaria las denominadas Zonas Verdes de Viario **VIA-ZV** como grado que posibilita el funcionamiento de zonas verdes a modo de restos o perímetros urbanos que no son necesarios para el cómputo legal de zonas verdes pero que se necesitan su flexibilidad del régimen jurídico para el alojamiento de las infraestructuras.

- Los grados **VIA-M410** y **VIA-A42** son las reservas de viario para tales sistemas generales que han sido del todo fijados en el PP por las informaciones de los organismos desarrolladores de dichas infraestructuras. Con relación a VIA-M410, la parcelación tendrá que tener en cuenta la zona de dominio público y la zona de protección de la M410 con la limitación de usos que tal delimitación conlleva.

3. Esta Norma responde a las características que fija el Plan General de Parla para las zonas de viario, permitiendo en estos espacios libres de uso, público, la instalación de elementos de decoración y ornato al aire libre, que no incidan en la circulación de vehículos, así como pequeños Quioscos cuya superficie no supere los 8 m<sup>2</sup>, y previa Licencia y concesión temporal del Ayuntamiento.

4. En cumplimiento del Art. 7.c de la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid en los nuevos aparcamientos en superficie se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de aparcamiento.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### **4.7. OBSERVACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE VÍAS PECUARIAS**

Las VIAS PECUARIAS están calificadas como **RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO, uso "Vía Pecuaria"**, por las características propias de esta red y por estar presente en todo el término municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad de Madrid y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto de las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

**En todas las actuaciones que se pretendan acometer sobre las vías pecuarias afectadas por el ámbito del presente Plan Parcial se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y en Ley de la Comunidad de Madrid 8/1998 de 15 de Junio de Vías Pecuarias.**

El suelo generado por las vías pecuarias no genera aprovechamiento urbanístico ni tampoco es un suelo de cesión, ni computa a efectos de estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se remitirá al organismo responsable de Vías Pecuarias para su informe el presente documento de plan parcial, así como el desarrollo derivado del mismo.

**Respecto de las interferencias entre la vía pecuaria y los viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:**

- a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que la vía pecuaria bordee las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras y viales en general se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno, previendo pasos a distinto nivel. En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia del cruce con la vía pecuaria.

- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias, haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan Parcial, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

**Todas estas actuaciones descritas en los puntos a), b) y c) deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.**

**Las modificaciones de trazado originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.**

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.), se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("*De otras ocupaciones temporales*"), de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando la misma atraviese suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar la vía pecuaria en la trama urbana.

**Para acometer los acondicionamientos se atenderá,** con carácter general a las siguientes prescripciones:

- En el caso de vías pecuarias que trascurren por suelo urbanizable sectorizado, como el caso del presente plan parcial, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tendrán un porte mínimo de 5 metros en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

- Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelos no urbanizables de especial protección, caso fundamental del trazado de nuestro plan parcial, al tener la vía pecuaria de La Colada de Pajeros esta clasificación fundamental, los caminos interiores de la vía pecuaria tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas–.

El material de la capa de rodadura será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará preferiblemente con especies autóctonas que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros 2 años después de su plantación realizando un mínimo de 5 riegos en la época estival.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota, el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de geo-redes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra.

El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.

#### **4.7.1. NOTA ACLARATORIA SOBRE LA VEREDA SEGOVIANA**

Para mayor aclaración sobre la operativa en la delimitación del sector, como se puede constatar en el documento introductorio al Plan Parcial respecto de los ajustes realizados en dicha delimitación, y de acuerdo con el Informe de la Subdirección General de Recursos Agrarios de la CM de 5 de Mayo de 2016, que consta en el expediente municipal, los límites del sector se atienen al deslinde de la vía pecuaria "Vereda Segoviana", aprobado mediante Resolución del Director General de Medio Ambiente de 11 de Febrero de 2011 (BOCM de 20 de Abril de 2011)

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707266777766716 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

#### 4.8. ORDENANZA ANEXA DE ACTIVIDAD DE USO TERCIARIO APARTOTEL

Sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Parla redacte una ORDENANZA ESPECÍFICA DE ACTIVIDAD DE APARTOTELES Y USOS SIMILARES –Art. 3.a).2, Decreto 159/2003 CM- para todo el término municipal que contenga las determinaciones que considere oportunas, la autorización del USO ESPECÍFICO DE APARTOTEL EN LA NORMA ZONAL GRADO TE1 Y EN EL PORCENTAJE PERMITIDO DE LA NORMA ZONAL GRADO-GCO de las presentes Normas Urbanísticas del Sector 5 queda sometida a las siguientes condiciones, entre otras:

- a) Sometimiento al Régimen de Licencia Única de Edificación y Actividad.
- b) Exclusión de empadronamiento y/o direcciones fiscales en las direcciones de policía declaradas en estos establecimientos salvo los que estrictamente se exijan para la gestión y administración de la actividad mercantil, con obligación de acreditación por parte de los ocupantes de la dirección fiscal y de la dirección que consta a efectos de empadronamiento distinta a la del establecimiento.
- c) Limitación temporal máxima en la contratación a un determinado número de días de permanencia con declaración de todos los miembros hospedados y con imposibilidad de repetición continuada en otro establecimiento que perteneciera al Grupo Empresarial en el que se hubiera contratado inicialmente.
- d) Establecimiento de mínimos tipológicos:
  - d.2.) Establecimiento de unos **mínimos dimensionales de apartamentos** en especial para la tipología compuesta del tipo estudio, con definición de un único espacio de dormitorio-salón-cocina que nunca será inferior al programa de vivienda mínima definido en el PGOU de Parla.
  - d.1.) Establecimiento de unos **mínimos de dotaciones de servicios comunes**: restauración, lavandería, ocio, recepción, etc, que nunca serán inferiores al 10% de la edificabilidad total del complejo y que serán de obligado diseño en cada establecimiento. En todo caso deberán cumplimentar las obligaciones establecidas en las NNUU del PGOU para establecimientos abiertos al público.
- e) Establecimiento de tasa adicional que deberá de regularse en la correspondiente Ordenanza Fiscal.
- f) Establecimiento de un régimen de declaración, inspección y sancionador de tramitación urgente en los casos en los que existan evidencias de manifiesto incumplimiento

En Madrid, Enero de 2021

**EL PROMOTOR**

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

Miguel Bermejo Artalejo  
Patricia García-Rivera Bermejo

**EL ARQUITECTO**



José Ramón Navarro Conde

**PLAN PARCIAL SECTOR 5. UNIDADES DE EJECUCIÓN UE1+UE2. PARLA (M)** ORDENANZAS Dic 2020 v8-2020

**RESUMEN DE GRADOS NORMATIVOS DE NORMAS ZONALES**

Grado Normativo CODIGO	GRADOS DE ORDENANZAS	NORMA ZONAL	PARCELA MIN. M2	FRENTE MIN. M	LINDEROS FRENTE/FONDO/LATERAL		OCUP. MAX %	PLAZAS P/100m2	EDIF. M2C/M2S	K	ALTURA MAX PLANTAS / M (6)	USOS COMPATIBLES	USOS COMPLEMENTARIOS	OBSERVACIONES
GIN	GRAN INDUSTRIA	GIN	4.000	30	8	3/0 (2)	4,5/0 (2)	70	1 ó 2	0,7000	0,8500	II	15-18	ISA:100% TER:50%max. TER.complem.: terciario y comerciales
GIN-COF	GRAN INDUSTRIA-ESCAPARATE	GIN	2.500	20	8	3,5/0 (2)	3,5/0 (2)	70	1 ó 2	0,8000	1,1500	IV	18-21	TER-ISA:100% TODOS PAU
GIN-UE2N	GRAN INDUSTRIA UE2 NORTE	GIN	5.000	30	8	5	5	70	1 ó 2	0,8880	0,8500	IV	18-21	TER-ISA:35% TER:50%max. TER.complem.: terciario y comerciales
ILN	IND. LIGERA-NIDO	ILN	400	10	8	0	0	80	1 ó 2	1,0000	1,0000	II	9-12,50	ISA:100% TER:100%max. TER.complem.: terciario y comerciales
ILN-MA	IND. LIGERA-NIDO MEDIOAMB.	ILN	400	10	8	0	3	50	1 ó 2	*PRO	1,0000	III	13-14,50	ISA:100% TER:100%max. TER.complem.: terciario y comerciales
ILN-UE1	IND. LIGERA-NIDO-UE1	ILN	400	10	8	0	0	80	1 ó 2	1,2000	1,0000	II	9-12,50	ISA:100% TER:100%max. TER.complem.: terciario y comerciales
IC1	IND-COMERCIAL 1	IC	2.000	20	8,00	3,5/0 (2)	3,5/0 (2)	70	1 ó 2	0,9000	1,2000	IV	18-21	IND/TER-ISA:100% TODOS PAU TER.prohibido: EPUT
IC21	IND-COMERCIAL 2-1	IC	1.200	20	5	0	3/0 (2)	80	1 ó 2	0,8500	1,2000	III	15-18	IND/TER-ISA:100% TODOS PAU TER.prohibido: EPUT
IC22	IND-COMERCIAL 2-2	IC	500	15	5	0	3/0 (2)	80	1 ó 2	0,8500	1,0500	III	15-18	IND/TER-ISA:100% TODOS PAU TER.prohibido: EPUT
IC23	IND-COMERCIAL 2-3	IC	500	15	5	0	3/0 (2)	80	1 ó 2	1,0000	1,0000	III	15-18	IND/TER-ISA:100% TODOS PAU TER.prohibido: EPUT
IC2-UE1	IND-COMERCIAL 2-UE1	IC	500	15	5	0	3/0 (2)	80	1 ó 2	1,2000	1,3000	III	15-18	IND/TER-ISA:100% TODOS PAU TER.prohibido: EPUT
TE1	TERCIARIO CENTRAL	TE	2.000	25	5	5	5	70	1 ó 2	1,7990	1,1500	VI	24-26	EPUT:25% (P.Esp.) IND:30%max. IND.complem.: ISA y Talleres reparación
TE1-EQ	TERCIARIO EQUIPAMIENTO	TE	2.000	25	5	5	5	70	1 ó 2	1,9110	1,1719	VI	24-26	Dotaciones Dotaciones
TE2	TERCIARIO SUDOESTE	TE	2.000	25	5	5	5	70	1 ó 2	1,2986	1,4859	VI	24-26	IND:30%max. IND.complem.: ISA y Talleres reparación
TE3	TERCIARIO-UE1	TE	2.000	25	5	5	5	50	1 ó 2	1,7500	1,6250	VI	24-26	IND:30%max. IND.complem.: ISA y Talleres reparación
GCO	GRAN COMERCIAL	GCO	1.000	20	8	5/0 (2)	5/0 (2)	*PRO	1 ó 2	*PRO	1,3952	VI	30-35	ISA:100% IND:100%max. IND.complem.: Industriales
GCO-A42	GRAN COMERCIAL-A42	GCO	6.000	50	8	5/0 (2)	5/0 (2)	70	1 ó 2	0,8000	1,5000	VI	30-35	ISA:100% IND:100%max. IND.complem.: Industriales

Existen grados menores excepcionales vinculados a la parcelación de la UE1: GIN-UE1-ISA, GIN-ID, GCO-A42-UE1 y TE4, con condiciones específicas relacionadas en el Cuadro de Características

<b>GRADOS ASOCIADOS: Grados Normativos Asociados sin Normas Zonales Adscritas</b>			
CODIGO	GRADOS DE ORDENANZAS SIN ZONA	Uso Gen.	Pa.MIN. M2 CONSIDERACIONES
ISA	INDUSTRIA SERV. AUTOMOVIL	Ind-Ter	Igual a la parcela mínima del grado de ordenanza con el que se asocia
INFRA	INFRAESTRUCTURAS	Ind-Ter	Pa.min según función. Todos los grados de ordenanza pueden asociarse con INFRA. No detraerán edificabilidad en las parcelas asociadas
EPUT	ESPACIOS PROF. USO TERCIARIO	Ter	Solo ordenanza asociada en TE. Desarrollo mediante Plan Especial

<b>NOTAS ACLARATORIAS</b>	
(1)	El Plano P5 del PP pormenoriza grados normativos de normas zonales. Cuando sólo aparezca el código de la NZ serán aplicables todos los códigos de grados
(2)	Puede adosarse a un lateral - o a fondo- de la parcela para conformar estructuras edificatorias pareadas
(3)	ILN-MA refleja la reserva de Punto Limpio -privativos-. Las reservas eléctricas, gas y telecom. se ubicarán en espacios libres no computables como ZV o espacios privados sin detraer edificabilidad.
(4)	En el cómputo de la Red Vial -VIA- se incluye la superficie correspondiente a zonas verdes que no computan como tales pero que son funcionalmente zonas verdes VIA-ZV.
(5)	Se recuerda la posibilidad de todos los desarrollos de manzanas mediante Estudios de Detalle que resuelvan su configuración de forma homogénea y en su totalidad incluso con la creación de viales interiores
(6)	La compatibilidad se mide en % de edificabilidad total máxima de cada actuación
(7)	Todos lo grados presentan complementariedad general con el uso Aparcamiento del PGOU
(8)	Los usos industriales dentro de sus plazas de aparcamiento verificarán 1 plaza de vehículo pesado por cada 2000 m2c y 1 plaza de vehículo medio por cada 1000 m2c. Computara la carga-descarga
(9)	Los usos terciarios dentro de sus plazas de aparcamiento verificarán 1 plaza de vehículo medio por cada 1000 m2c. Computará la carga-descarga
(10)	La edificabilidad del grado de NZ GCO no tiene coeficiente es dato fijo e igual a 142.829,32 m2c / Igual en ILN-MA es dato fijo con un máximo de 2.510 ,00 m2c
(11)	Todos los usos son susceptibles de conformar soluciones constructivas en estructuras de propiedad horizontal.
(12)	Todos los grados de NZ con aprovechamiento, incluso ZV en compatibilidad, tendrán como uso secundario complementario el de Aparcamiento del PGOU de Parla
(13)	Los espacios destinados a CTs y depósitos reguladores hidráulicos deben ser proyectados preferentemente en suelos públicos y en el caso que sean privados no detraerán aprovechamiento
(14)	TE3 tiene un grado derivado TE3-1 con un Coeficiente de Edificabilidad de 29,7367 m2c/m2s y un k igual a 2,056, ubicado en la UE1.
(15)	Los EPUT y el TE1-EQ se desarrollarán mediante un Plan Especial previo
(16)	El uso TE prohíbe la pernociación permanente que deberá ser salvaguardada en el correspondiente control de la actividad.

