
**PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR 2 "Leguario Norte"
PARLA (Madrid)**

DOCUMENTO 3

ORDENANZAS REGULADORAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno de fecha de 17 SEP 2001

Parla, a

27 JUN 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



DOCUMENTO 3

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en los Art. 57 y 61 RPU, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras 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

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- y se ajusta a las determinaciones del PGOU aprobado por el Ayuntamiento de Parla.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

1.3. AMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S2 en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística PAU2 "Leguario Norte" correspondiente al Suelo Urbanizable No Programado del PGOU de Parla, que en su aprobación adquirirá su programación efectiva con el propio Plan Parcial de Ordenación.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, 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 Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid derivadas de la futura aprobación definitiva del PAU2.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 JUN 2003

EL SECRETARIO GENERAL

1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

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

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar.

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

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

1.7. REGIMEN JURIDICO

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

1.8. VINCULACION DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.

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

1.9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, **cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en el Plan General.**

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ABE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan, se clasifica en las siguientes zonas:

A) Zonas de espacios libres

- ZV Zonas Verdes y Espacios Libres.
- VI Redes Viarias.

B) Zonas edificables

- CE Zona de Cesión de Equipamientos, con las siguientes categorías:
 - CE1 Centros Docentes
 - CE21 Social (Iglesia)
 - CE22 Equipamiento Comercial
 - CE3 Parque Deportivo
- R11 Zona Residencial Unifamiliar Libre
- R12 Zona Residencial Unifamiliar Protegida (VPP)
- R21 Zona Residencial Multifamiliar Libre
- R22 Zona Residencial Multifamiliar Protegida (VPP)
- TE Zona Terciaria
- Las Zonas de **Infraestructuras** se detraerán de las zonas residenciales y/o terciarias.

2.2. DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación

(Con la excepción de las Zonas de Infraestructuras, especialmente las de las áreas dedicadas a centros de transformación, que serán incluidas en las Zonas edificables Residenciales y/o Terciarias, extremo que habrá de significarse en el correspondiente Proyecto de Compensación si de ello se implicara una consecuencia de dominio parcelario).

- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada Zona.

Diligencias para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 FNE 2003

EL SECRETARIO GENERAL.

A) ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial para constituir el Sistema Viario General o Interior, teniendo el carácter de suelos inedicables de dominio y uso público.

2.2.1. VI RED VIARIA

• GENERAL

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público, destinadas al tráfico rodado peatonal o de aparcamientos, que dan servicio a otros sectores o áreas urbanas.

• INTERIOR

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que dan servicio principalmente a las edificaciones del Sector.

2.2.2. ZV ZONAS VERDES Y ESPACIOS VERDES

Comprenden las superficies del Plan Parcial 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 residenciales vinculadas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 DE FEBRERO DE 2003

EL SECRETARIO GENERAL

B) ZONAS EDIFICABLES.

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

2.2.3. CE ZONA DE CESION DE EQUIPAMIENTOS

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

Zona de Cesión de Equipamiento Educativo-Centros Docentes (CE1),

Zona de Cesión de Equipamiento Social-Iglesia (CE21)

Zona de Cesión de Equipamiento Comercial (CE22) y

Zona de Cesión de Equipamiento de Parque Deportivo (CE3).

El Plan Parcial ha pormenorizado en estos cuatro usos las determinaciones del Anexo del RPU para la redacción de los Planes Parciales teniendo en cuenta un criterio de orden aditivo en la consecución de los suelos para equipamientos sociales en lo que se refiere a la categoría CE21, ya que en su cuantificación y objetivos se han adicionado las reservas por destino social del residencial y del terciario, manteniéndose, por otro lado, la pormenorización reglamentaria, a pesar de su escasa entidad, destinada a equipamiento comercial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al acuerdo dictado en sesión de 17 SEP 2001 por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 AÑO 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.4. R11 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso residencial para vivienda unifamiliar NO acogida a ningún régimen de protección.

En esta zona quedarán incluidos las **Zonas de Infraestructura** que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado.

2.2.5. R12 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA (VPP)

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso residencial para vivienda unifamiliar ACOGIDA AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA CON PROTECCION PUBLICA (VPP) - Decreto 228/1998 de 20 de Diciembre -.

En esta zona quedarán incluidos las **Zonas de Infraestructura** que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado.

2.2.6. R21 ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso residencial para conjuntos de vivienda multifamiliar NO acogidas a ningún régimen de protección.

En esta zona quedarán incluidos las **Zonas de Infraestructura** que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado.

2.2.7. R21 ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA (VPP)

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso residencial para conjuntos de vivienda multifamiliar ACOGIDA AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA CON PROTECCION PUBLICA (VPP) - Decreto 228/1998 de 20 de Diciembre .

En esta zona quedarán incluidos las **Zonas de Infraestructura** que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado.

2.2.8. TE ZONA TERCIARIA

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso TERCARIO, tales como comercial, oficinas, hostelería en un abanico amplio de categorías.

En esta zona quedarán incluidos las **Zonas de Infraestructura** que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

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.

B. USO COMPLEMENTARIO

Aquel que se puede implantar en un determinado ámbito en coexistencia con el uso principal. Tal situación no implica su libre implantación, sino que su presentación pueda ser simultánea en un determinado grado de intensidad.

C. USO PROHIBIDO

Aquel que impide las Ordenanzas de este PPO por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito determinado.

2.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN.

Será de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se describen en el *Anexo 2 a la Memoria. Documentación del Plan de Iniciativa Particular.*

2.4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión -RGU-.

2.4.2. CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas reglamentariamente en los Arts. 46.3 y 57.1 RGU y en Art. 8 de la Ley 20/1997 de la CAM, y vienen definidas gráficamente en el Plano de Zonificación/Cesiones - Plano P.3-2 - y cuantificadas en el cuadro Resumen de Características **anexo 3 a la Memoria** relativo a la cesión de aprovechamiento.

2.4.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento -RPU- y 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 su aprobación se deberá efectuar en un plazo no superior a 3 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento conserva su contenido definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001
Parla, a 27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL

2.4.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con el carácter general en el Reglamento de Planeamiento y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del proyecto o proyectos de urbanización correspondientes.

2.4.5. 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.

**2.4.6. 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.

2.4.7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización se realizará por el Promotor hasta la Recepción de las obras de urbanización, momento en el cual será el Ayuntamiento de Parla quien correrá con los gastos de mantenimiento en los términos que se establecen en el Anexo 2 a la Memoria, apartado 4.7.

2.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el Art. 42 RGU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al contenido definitivamente por el Plano en cesión de 17 SEP 2007

Parla, a 27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

3. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

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 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. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

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

3.2.1. RED VIARIA

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 etapas:

- 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 etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera Etapa y la Etapa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

DILIGENCIA: Para haber sido por el presente documento o correspondiente el aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

24 DE ABRIL 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

3.3. INSPECCION DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de 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.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Serán las mismas que se señalen en el Plan General junto con las especificidades recogidas en cada una de las Ordenanzas. En caso de discrepancia de interpretación prevalecerán las que se deriven del Plan General.

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 SEPT 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Como norma general, se establece que de los distintos parámetros señalados en una Ordenanza de cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

17 EN 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

4.1. VI ORDENANZA ZONA DE RED VIARIA

4.1.1. AMBITO

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en los planos de zonificación como Red Viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1. de estas Ordenanzas.

4.1.2. CARACTER

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público identificables destinados principalmente a usos de tráfico rodado y peatonal.

4.1.3. CONDICIONES DE DISEÑO

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de urbanización que se regulan en apartados anteriores y en el propio PGOU.

La red peatonal que forman las aceras en los viales indicados en el Plano P17 deberán pavimentarse realizando un arbolado con las distancias especificadas.

Las calles de menor ancho del Plan Parcial y que nutren la circulación de las Viviendas Unifamiliares se plantean de tal manera que se pueda generar una coexistencia casi total entre el uso motorizado y su espera o detenimiento y el uso peatonal. Para ello es preciso que en el Proyecto de Urbanización se identifique claramente tal voluntad mediante el uso de pavimentaciones continuas y con firmes diferenciadas de los Viales de ancho de 15 m más destinados a los enlaces exteriores y a la vialidad de usos más intensivos como el Residencial Multifamiliar -R2- o de los usos terciarios -TE-.

4.1.4. CONDICIONES DE USO

Se permitirá el uso libre del tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.5. CONDICIONES DE VOLUMEN

La edificación será nula.

4.1.6. CONDICIONES ESTETICAS

Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalización alumbrado, mobiliario urbano, etc., procurando que las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles y paseos se efectúen en el espacio necesario que permita su normal desarrollo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 DE 2003
EL SECRETARIO GENERAL.

4.2. ZV ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**4.2.1. AMBITO**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2. de estas Ordenanzas.

4.2.2. CARACTER

Las zonas verdes corresponden aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión, y juegos infantiles, siendo sus condiciones de aplicación las de la Ordenanza 8.1 de las Normas Urbanísticas -en adelante NNUU- del PGOU de Parla. Las zonas especificadas como jardines y áreas de juegos tendrán un tratamiento diferenciado en los acabados de suelo y en las dotaciones de mobiliario y vegetales teniendo especial cuidado respecto de su capacidad estancial y de paseo, por lo que se dotarán de las necesarias infraestructuras incluyendo el alumbrado de los paseos a diseñar. Tales zonas aparecen acotadas en el Plano P17 del presente PPO.

También comprenderá aquellas zonas verdes que por su carácter y ubicación el PPO las define bien como de dominio y uso privado o bien como de dominio privado y uso público, siendo sus condiciones de aplicación las de la Ordenanza 8.2 de NNUU del PGOU de Parla.

4.2.3. CONDICIONES DE DISEÑO

Serán establecidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.2.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

La edificabilidad permitida será la definida por la Ordenanza 8 del PGOU.

4.2.5. CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos serán libres de esparcimiento, recreo, expansión y juego de niños.

Solo se permitirá como uso complementario la construcción de kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento y las limitaciones de edificabilidad de la Ordenanza 8 de las NNUU del PGOU de Parla.

4.2.6. CONDICIONES ESTETICAS

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines con zonas de planificación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

El proyecto de plantaciones y jardinería, responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y a los criterios de mantenimiento municipal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado en el Pleno por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a

17 DE SEPT 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

4.3. CE ORDENANZA ZONA DE CESION DE EQUIPAMIENTO**4.3.1. AMBITO**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como CESION DE EQUIPAMIENTO y que se ha definido incluidas en el apartado 2.2.3. de estas Ordenanzas y que se corresponde con la señalada en el Capítulo VIII de las NNUU de PGOU de Parla.

4.3.2. CARACTER

Los equipamientos resultantes de la aplicación de las reservas de los mismos según el Anexo RPU y con las consideraciones de aglutinamiento en tal sentido explicitadas en la definición de la ordenanza producirán las siguientes categorías:

- **CE1 CENTROS DOCENTES**

Con destino fundamental a centros de enseñanza infantil / primaria y a ESO, con un dimensionamiento previo de alrededor de 100 plazas.

- **CE21 SOCIAL - IGLESIA**

Tal destino del equipamiento social se produce en concordancia con los intereses municipales.

- **CE22 EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

Destino de dotación comercial compatible con usos sociales.

- **CE3 PARQUE DEPORTIVO**

Destino claramente deportivo con posibilidad de instalación de un pequeño Gimnasio y/o instalaciones deportivas al aire libre tales como pistas polifuncionales de tamaño medio.

4.3.3. CONDICIONES DE DISEÑO

Se deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros a linderos frontales, estando la totalidad de los retranqueos definidos en el Plano P3-2 del presente PPO.

No se podrán realizar en ningún caso, alteraciones a la topografía, que afecten a los predios colindantes. Las tipologías en concordancia con sus usos serán libres.

La parcela mínima se establece en 400 m²s.

4.3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Se permitirán edificaciones de dos plantas con una altura máxima de 7 metros, exceptuándose elementos singulares de remate o campanario planteándose con altura libre siempre que su ocupación en planta no supere el 5% de la planta de la que nace.

- La edificabilidad total será de 1 m²c /m²s de parcela neta a excepción de la Categoría CE3 que será de 0,40 m²c /m²s

4.3.5. CONDICIONES DE USO

Las zonas de equipamiento se destinarán a zonas escolares, culturales, sociales, deportivas, o cualquier otro equipamiento público que requiera la zona a juicio del Ayuntamiento, de acuerdo con la pormenorización señalada en el apartado 4.3.2.

La zona de equipamiento comercial presenta uso compatible con el Social-iglesia, siendo, por tanto, este último complementario del comercial para dicha categoría.

Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación.

4.3.6. CONDICIONES ESTETICAS

Las instalaciones que se llegasen a realizar deberán armonizar con el conjunto de la zona, haciéndose hincapié en que las nuevas edificaciones deberán respetar íntegramente, en cuanto sea posible, el arbolado que exista actualmente en estas parcelas.

VASADOC
 9 ABR 2001
 COLEGIO OFICIAL DE
 APOYADOS DEPENDIENTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
 Plan Parcial de Ordenación, Sector 2 "Leguario Norte", Parla, a
 por el Plano en sesión de 17 SEP 2001
 27 JENE 2003
 EL SECRETARIO GENERAL

4.5. R11 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE**4.5.1. AMBITO**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas RESIDENCIALES Unifamiliares Libres que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas, designadas con el código R11, y que se corresponden en su desarrollo con la Ordenanza 3.1, con matices de la 3.3, ambas del PGOU.

4.5.2. CARACTER

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación adosada o pareada, destinadas al uso de residencia unifamiliar, compatibilizada con usos deportivos o de recreo y expansión, siendo una extensión matizada de la Ordenanza 3 de las NNUU del PGOU de Parla.

Así mismo se incluye en esta Ordenanza las zonas de infraestructuras necesarias -Centros de Transformación-. Que sean necesarias para el desarrollo de la Urbanización según las conformidades técnicas de las Compañías Suministradoras.

4.5.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Será necesario que se apruebe el Proyecto de Urbanización y Compensación.

No presentan acogimiento a ningún régimen de protección pública.

4.5.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

Para edificar las manzanas resultantes de la ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación.

Será condición para edificar el cumplimiento del Art. 40 RGU, en los casos de edificación y urbanización conjunta.

4.5.5. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO

- Tipología de edificación:

La tipología de edificación será en soluciones en hilera o pareada, proponiéndose inicialmente como solución conveniente la edificación adosada o en hilera, con un retranqueo mínimo de fachada de 3 metros, que podrá llegar a la alineación en caso de garajes en planta baja sin desarrollo volumétrico en alturas superiores, así como en las fachadas laterales. Tales opciones se tendrán que desarrollar de forma homogénea y única para la totalidad del frente de cada manzana.

- Parcela mínima:

Será de 175 m² con frente mínimo de 600 cm.

Quando se pretenda la edificación pareada con retranqueo a linderos, se establecerá un mínimo de 150 cm de frente al lindero lateral con el compromiso de desarrollo pareado de sendas parcelas.

Frente máximo de garajes será de 350 cm.

- El retranqueo mínimo a fondo de parcela será de 5 metros.
- La ocupación máxima permitida será del 40%.

4.5.6. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que establece el cuadro de características del Anexo I, para cada una de las dos zonas en las que se aplica esta Ordenanza.

El Coeficiente de Edificabilidad será 0,85 m²c/m²c

Los primeros 20 m² de superficie útil de garajes se considerarán no computables a efectos de edificabilidad y respecto de la superficie bajo cubierta se establecerá según establece las Normas de la Edificación del

DELEGACION: Para hacer constar que el presente

Documento se establece un mínimo de 150 cm de frente

al lindero lateral con el compromiso de desarrollo pareado de sendas parcelas.

Por el Pleno del Ayuntamiento de Parla, a 17 SEP 2001

Parla, a

17 EN 2003
EL SECRETARIO GENERAL

PGOU de Parla, es decir hasta un máximo del 50% de la superficie construida correspondiente a la última planta.

- Altura máxima.

2 plantas con aprovechamiento bajo cubierta, en sus correspondientes condiciones de volumen, y 700 centímetros a cornisa.

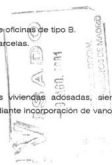
4.5.7. CONDICIONES DE USO

- El uso principal será de vivienda unifamiliar, siendo complementario el de oficinas de tipo B.
- Se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior de cada una de las parcelas.
- Se prohibirán el resto de los usos.

4.5.8. CONDICIONES ESTETICAS

Serán libres y especificadas en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Se deberán solucionar las edificaciones extremas de las hileras de las viviendas adosadas, siendo obligatorio el tratamiento de fachadas de los testeros totalmente ciegos mediante incorporación de vanos o cambios de materiales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 ENE 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

4.6. R12 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA (VPP)**4.6.1. AMBITO**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafan en el plano de Zonificación como zonas RESIDENCIALES Unifamiliares Protegidas que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5 de estas Ordenanzas, designadas con el código R12, y que se corresponden en su desarrollo con Ordenanza 3.1. con matices de la 3.3, ambas del PGOU.

4.6.2. CARACTER

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación adosada o pareada, destinadas al uso de residencia unifamiliar, compatibilizada con usos deportivos o de recreo y expansión, siendo una extensión matizada de la Ordenanza 3 de las NNUU del PGOU de Parla.

Así mismo se incluye en esta Ordenanza las zonas de infraestructuras necesarias -Centros de Transformación- que sean necesarias para el desarrollo de la Urbanización según las conformidades técnicas de las Compañías Suministradoras.

4.6.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Será necesario que se apruebe el Proyecto de Urbanización y Compensación.

Los Proyectos de Edificación tendrán que desarrollarse acogidos al régimen de vivienda de protección pública (VPP).

4.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

Para edificar las manzanas resultantes de la ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación.

Será condición para edificar el cumplimiento del Art. 40 RGU, en los casos de edificación y urbanización conjunta.

4.6.5. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO

- Tipología de edificación:

La tipología de edificación será en soluciones en hilera o pareada, proponiéndose inicialmente como solución conveniente la edificación adosada o en hilera, con un retranqueo mínimo de fachada de 3 metros, que podrá llegar a la alineación en caso de garajes en planta baja sin desarrollo volumétrico en alturas superiores, así como en las fachadas laterales. Tales opciones se tendrán que desarrollar de forma homogénea y única para la totalidad del frente de cada manzana.

- Parcela mínima:

Será de 175 m² con frente mínimo de 600 cm.

Cuando se pretenda la edificación pareada con retranqueo a linderos se establecerá un mínimo de 150 cm al lindero lateral con el compromiso de desarrollo pareado de sendas parcelas. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado en el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

- El retranqueo mínimo a fondo de parcela será de 5 metros.
- La ocupación máxima permitida será del 40%.

4.6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que establece el artículo 40 de las Normas del Anexo I, para cada una de las dos zonas en las que se aplica esta Ordenanza.

El Coeficiente de Edificabilidad será 0,65 m²/m²c

Los primeros 20 m² de superficie útil de garajes se considerarán no computables a efectos de edificabilidad y respecto de la superficie bajo cubierta se establecerá según establece las Normas de la Edificación del

PGOU de Parla, es decir hasta un máximo del 50% de la superficie construida correspondiente a la última planta.

- Altura máxima.

2 plantas con aprovechamiento bajo cubierta, en sus correspondientes condiciones de volumen, y 700 centímetros a cornisa.

4.6.7. CONDICIONES DE USO

- El uso principal será de vivienda unifamiliar, siendo complementarios el de oficinas de tipo B.
- Se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior de cada una de las parcelas.
- Se prohibirán el resto de los usos.

4.6.8. CONDICIONES ESTETICAS

Serán libres y especificadas en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Se deberán solucionar las edificaciones extremas de las hileras de las viviendas adosadas, siendo obligatorio el tratamiento de fachadas de los testeros totalmente ciegos mediante incorporación de vanos o cambios de materiales.

ASADO
 9 AGO. 2001
 COLEGIO OFICIAL
 ARQUITECTOS DE MADRID

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL,

4.7. R21 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE

4.7.1. AMBITO

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES LIBRES que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.6 de estas Ordenanzas, designadas con el código R21.

4.7.2. CARACTER

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación de MANZANA CERRADA o SEMICERRADA, destinadas al uso de residencia COLECTIVO, compatibilizada con usos de zonas verdes interiores y terciarios en Planta Baja y Primera.

Supone una extensión de la Ordenanza 2.3. de las NNUU del PGOU de Parla.

Así mismo se incluye en esta Ordenanza las zonas de infraestructuras necesarias -Centros de Transformación-. Que sean necesarias para el desarrollo de la Urbanización según las conformidades técnicas de las Compañías Suministradoras.

4.7.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Será necesario que se apruebe el Proyecto de Urbanización y Compensación.

No presentan acogimiento a ningún régimen de protección pública.

4.7.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

Para edificar las manzanas resultantes de la ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación.

Será condición para edificar el cumplimiento del Art. 40 RGU, en los casos de edificación y urbanización conjunta.

4.7.5. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO

- Tipología de edificación:

La tipología de edificación será la de manzana cerrada o semicerrada con formación de bloques de viviendas con fachadas al exterior e interior de las manzanas donde se producirán grandes espacios libres privados, produciendo el establecimiento de viviendas en planta baja con uso y disfrute de jardines privativos interiores y viviendas en la planta de coronación con áticos vinculados en cubierta con usos y disfrute de terrazas.

- Parcela mínima:

Será de 250 m².

- Las alineaciones se establecen a 5m en paralelo del límite del viario, produciéndose a partir de estas alineaciones un espacio interior disponible a modo de área de movimiento interior con un límite de 15 m. En la zona de 5 m de retranqueo de la edificación respecto del viario o "alineación exterior" se podrá ubicar espacios libres privativos vinculados al uso residencial.

4.7.6. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que establece el cuadro de características del Anexo I, es decir 1,22 m²/m².

Se podrán producir ATICOS sobre la altura máxima, siempre que se destinen a "uso" edificabilidades sobrantes y con el uso residencial vinculado a la última planta y con las condiciones de retranqueos establecidos en la Normativa de la Edificación del PGOU.

- Altura máxima.

PB + 5.

4.7.7. CONDICIONES DE USO

- El uso principal será vivienda multifamiliar, permitiéndose de forma complementaria la Hostelería de tipos A y C, Equipamientos, Comercial de tipos A y B y Oficinas de tipos A y B, según la categorización que de estos últimos usos realiza el PGOU.
- Se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2, siendo un 2% de las mismas, destinadas a dotación para minusválidos.

4.7.8. CONDICIONES ESTETICAS

Serán libres y especificadas en el Proyecto de Ejecución.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a 27 ENE 2003

SECRETARIO GENERAL,

4.8. R22 ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA (VPP)

4.8.1. AMBITO

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES PROTEGIDAS que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5 de estas Ordenanzas, designadas con el código R22.

4.8.2. CARACTER

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación de MANZANA CERRADA o SEMICERRADA, destinadas al uso de residencia COLECTIVO, compatibilizada con usos de zonas verdes interiores y terciarios en Planta Baja y Primera.

Supone una extensión de la Ordenanza 2.3. de las NNUU del PGOU de Parla.

Así mismo se incluye en esta Ordenanza las zonas de infraestructuras necesarias -Centros de Transformación-. Que sean necesarias para el desarrollo de la Urbanización según las conformidades técnicas de las Compañías Suministradoras.

4.8.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Será necesario que se apruebe el Proyecto de Urbanización y Compensación.

Los Proyectos de Edificación tendrán que desarrollarse acogidos al régimen de viviendas de protección pública (VPP).

4.8.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

Para edificar las manzanas resultantes de la ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación.

Será condición para edificar el cumplimiento del Art. 40 RGU, en los casos de edificación y urbanización conjunta.

4.8.5. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO

- Tipología de edificación:

La tipología de edificación será la de manzana cerrada o semicerrada con formación de bloques de viviendas con fachadas al exterior e interior de las manzanas donde se producirán grandes espacios libres privados, produciendo el establecimiento de viviendas en planta baja con uso y disfrute de jardines privativos interiores y viviendas en la planta de coronación con áticos vinculados en cubierta con usos y disfrute de terrazas.

- Parcela mínima:

Será de 250 m².

- Las alineaciones se establecen a 5m en paralelo del límite del viario, produciéndose a partir de estas alineaciones un espacio interior disponible a modo de área de movimiento interior con un límite de 15 m. En la zona de 5 m de retranqueo de la edificación respecto del viario o "alineación exterior" se podrá ubicar espacios libres privativos vinculados al uso residencial.

4.8.6. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que establece el cuadro de características del Anexo I, es decir 1,86 m²/m².

Se podrán producir ATICOS sobre la altura máxima, siempre que se destinen a alojar edificabilidades sobrantes y con el uso residencial vinculado a la última planta y con las condiciones de retranqueos establecidos en la Normativa de la Edificación del PGOU.

Obligación: Para bases conceptuales el presente documento con respecto al contenido de planificación por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a 27 EN 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

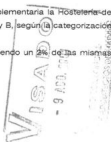
- Altura máxima.
PB + 5.

4.8.7. CONDICIONES DE USO

- El uso principal será vivienda multifamiliar, permitiéndose de forma complementaria la Hostelería de tipos A y C, Equipamientos, Comercial de tipos A y B y Oficinas de tipos A y B, según la categorización que de estos últimos usos realiza el PGOU.
- Se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m², siendo un 2% de las mismas destinadas a dotación para minusválidos.

4.8.7. CONDICIONES ESTETICAS

Serán libres y especificadas en el Proyecto de Ejecución.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al contenido de la sesión convocada por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

17 DE 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

4.9. TE ORDENANZA ZONA TERCARIARIA**4.9.1. AMBITO**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas TERCARIARIAS que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.7 de estas Ordenanzas, designadas con el código TE.

4.9.2. CARACTER

Las zonas terciarias corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología libre, destinadas al uso terciario asimilable al de la Ordenanza regulada en el Capítulo VII de las NNUU del PGOU de Parla, esto es, la Ordenanza 8 Grado 1.

Así mismo se incluye en esta Ordenanza las zonas de infraestructuras necesarias -Centros de Transformación- que sean necesarias para el desarrollo de la Urbanización según las conformidades técnicas de las Compañías Suministradoras.

4.9.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Será necesario que se apruebe el Proyecto de Urbanización y Compensación. En Parcelas superiores a los 5.000 m² será necesario el desarrollo de Estudio de Detalle.

4.9.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

Para edificar las manzanas resultantes de la ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación.

Será condición para edificar el cumplimiento del Art. 40 RGU, en los casos de edificación y urbanización conjunta.

4.9.5. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO

- Tipología de edificación:

La tipología de edificación será libre.

- Parcela mínima:

Será de 150 m².

- Las alineaciones quedan definidas en el Plano 3.2 de la información gráfica del Plan Parcial.
- Sobre las alineaciones y si se produce una parcelación interior, se considerarán unos retranqueos de 5m a los linderos laterales, y así como a los linderos traseros si estos últimos no coinciden con las alineaciones.

4.9.6. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que establece el cuadro de características del Anexo I, es decir 1,23 m²/m².

Altura máxima y Ocupación.

Será gradual según el tamaño de la parcela:

01- Para parcelas <500 m ² s:	PB y 450 cm a cornisa.	100% Ocupación
02- Para parcelas ≥500 y <1500 m ² s	PB+1 y 800 cm a cornisa.	80% Ocupación
03- Para parcelas ≥1500 m ² s	PB+2 y 1000 cm a cornisa.	65% Ocupación

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **17 SEP 2001**

Parla, a **27 ENF 2003**
EL SECRETARIO GENERAL,

4.9.7. CONDICIONES DE USO

- El uso principal será Terciario, admitiéndose todos los asimilables por el PGOU, es decir el comercial en todas sus categorías, el hostelero en todas sus categorías y el de oficinas en todas sus categorías.
- Quedan prohibidos los usos residenciales e industriales.
- Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos o en el caso de normas de uso más restrictivas lo que establezca el PGOU.

4.9.8. CONDICIONES ESTETICAS

- Serán libres y fijadas en el proyecto de Ejecución. En los testeros sobre alineaciones linderas con otros usos que no sean viales será obligatorio el tratamiento de las medianerías obligándose a un tratamiento de iguales calidades que en fachadas.

En Madrid, Julio de 2001

EL PROMOTOR
Agrupación de Interés Económico
Promociones Leguario



Reinaldo Benito Ruiz-Tapiador

LOS ARQUITECTOS



Ramón Navarro Conde



Ángel Gutiérrez Díaz



Florencio Gimeno García

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 17 SEP 2001

Parla, a

27 DE ABRIL 2001

EL SECRETARIO GENERAL,