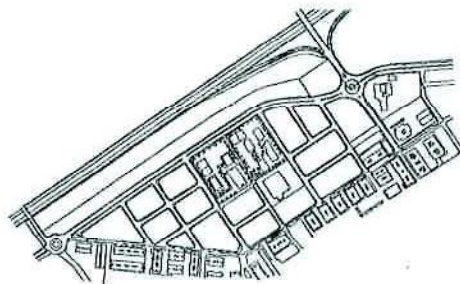


JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD  
DE EJECUCION N° 20 - " LA FUENTE "

MODIFICACION DEL PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DE LA UNIDAD DE EJCUCION N° 20 -  
"LA FUENTE". VILLA DE PARLA. MADRID  
-TEXTO REFUNDIDO-



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

MEMORIA

OCTUBRE 2006

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

JOSE MARIA  
GOMEZ  
SANTANDER  
ARQUITECTO  
C/. NUÑEZ DE  
BALBOA,5-1º C  
TEL.431 65 96  
28001 MADRID

*25/mi/2007*

## MEMORIA GENERAL

### MEMORIA INFORMATIVA

1	<u>INTRODUCCIÓN</u> .....	7
1.1	<u>ANTECEDENTES</u> .....	7
1.1.1	SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR A 1.997 .....	7
1.1.2	SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL NUEVO DOCUMENTO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. ....	7
1.2	<u>ENTIDAD PROMOTORA</u> .....	8
1.3	<u>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.</u> .....	9
2	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.</u> .....	10
2.1	<u>TOPOGRAFÍA, CAMINOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES</u> .....	10
2.2	<u>ESTRUCTURA CATASTRAL.</u> .....	10
3	<u>DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR</u> .....	14
3.1	<u>CLASIFICACIÓN DEL SUELO.</u> .....	14
3.2	<u>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS</u> .....	14
3.3	<u>ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.</u> .....	14

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

4	<u>JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</u> .....	15
5	<u>LA ORDENACIÓN PROPUESTA</u> .....	16
5.1	<u>LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO</u> .....	16
5.2	<u>EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.</u> .....	16
5.3	<u>EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</u> .....	17
5.4	<u>JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PERI "LA FUENTE"</u> .....	17

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente

ANEXO responde al aprobado definitivamente por el Peri en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

5.5	EL VIARIO .....	19
5.6	LAS TIPOLOGÍAS DE PARCELAS. MANZANAS PROPUESTAS .....	20
5.7	LOS APROVECHAMIENTOS POR USOS PORMENORIZADOS.....	21
5.8	JUSTIFICACIÓN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO .....	23
5.9	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 8 DE LA LEY 20/97 DE 15 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y URBANISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID .....	23
5.10	COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y EL AYUNTAMIENTO .....	24
6	<u>CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS</u> .....	27
6.1	RED VIARIA .....	27
6.2	SANEAMIENTO .....	27
6.2.1	LA RED PROPIA INTERIOR.....	27
6.2.2	CAUDAL DE FECALES.....	27
6.2.3	CAUDAL DE PLUVIALES .....	28
6.2.4	CAUDAL DE DRENAJE .....	28
6.2.5	CAUDAL TOTAL DE CALCULO .....	28
6.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	28
6.4	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO .....	30
6.4.1	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	30
6.4.2	ALUMBRADO PUBLICO .....	31
6.5	OTRAS REDES .....	32
6.5.1	RED DE TELEFONÍA .....	32
6.5.2	RED DE GAS NATURAL.....	32
6.6	PARQUES Y JARDINES, MOBILIARIO URBANO, RED DE RIEGO E HIDRANTES .....	32
7	<u>NORMATIVA Y ORDENANZAS</u> .....	34
7.1	DISPOSICIONES GENERALES .....	34
7.1.1	NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS .....	34
7.1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	34
7.1.3	VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL .....	34
7.1.4	EFFECTOS DEL PLAN ESPECIAL .....	34
7.1.5	INTERPRETACIÓN .....	34
7.2	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	35

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión el 26 SEP 2007

Parla, a 03 OCT 2007  
 EL SECRETARIO GENERAL, 3

7.2.1	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO .....	35
7.2.2	ESTUDIO DE DETALLE .....	35
7.2.3	PARCELACIONES URBANÍSTICAS .....	35
7.2.4	PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	35
7.2.5	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN UNITARIOS .....	36
<b>7.3</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>36</b>
7.3.1	CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	36
7.3.2	SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS .....	38
7.3.3	APROVECHAMIENTO TIPO .....	38
7.3.4	ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES .....	38
7.3.5	EDIFICABILIDAD Y USOS .....	39
<b>7.4</b>	<b>NORMAS GENERALES DE USO .....</b>	<b>41</b>
<b>7.5</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE CADA USO .....</b>	<b>41</b>
<b>7.6</b>	<b>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>41</b>
<b>7.7</b>	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b><u>NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA</u> .....</b>	<b>42</b>
<b>8.1</b>	<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (M.F-M.C.) .....</b>	<b>42</b>
8.1.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	42
8.1.2	CONDICIONES DE USO .....	42
8.1.2.1	Uso Característico .....	42
8.1.2.2	Usos Pormenorizados Permitidos .....	42
8.1.2.3	Usos Prohibidos .....	43
8.1.3	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	43
8.1.3.1	Alineaciones de la Edificación .....	43
8.1.3.2	Coeficiente de Edificabilidad .....	43
8.1.4	CONDICIONES DE DENSIDAD .....	43
8.1.5	CONDICIONES DE VOLUMEN .....	43
8.1.5.1	Altura Máxima .....	43
8.1.5.2	Fondo Máximo Edificable .....	43
8.1.5.3	Otras Condiciones .....	43
8.1.6	PARCELA MÍNIMA .....	44
8.1.7	CONDICIONES PARTICULARES .....	44
8.1.7.1	Plazas de Aparcamiento .....	44
8.1.8	CONSIDERACIONES DE EXCEPCIONALIDAD POR LUGAR ESTRATEGICO DE LOCALIZACIÓN .....	44
<b>8.2</b>	<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (M.F-B.A.) .....</b>	<b>45</b>
8.2.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	45
8.2.2	CONDICIONES DE USO .....	45
8.2.2.1	Uso Característico .....	45
8.2.2.2	Usos Pormenorizados Permitidos .....	45
8.2.2.3	Usos Prohibidos .....	46

DILIGENCIA: *[Firma]*  
 documento corresponde al expediente urbanístico  
 por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a 03 OCT 2007 4  
 EL SECRETARIO GENERAL,



8.2.3	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	46
8.2.3.1	Alineaciones de la Edificación .....	46
8.2.3.2	Coeficiente de Edificabilidad.....	46
8.2.4	CONDICIONES DE VOLUMEN .....	46
8.2.4.1	Altura Maxima .....	46
8.2.4.2	Fondo Maximo Edificable.....	46
8.2.4.3	Otras Condiciones .....	46
8.2.5	PARCELA MINIMA .....	47
8.2.6	CONDICIONES PARTICULARES .....	47
8.2.6.1	Condiciones Esteticas Y De Composicion .....	47
8.2.6.2	Plazas De Aparcamiento .....	47
<b>8.3</b>	<b>TERCIARIO-COMERCIAL .....</b>	<b>47</b>
8.3.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	47
8.3.2	CONDICIONES DE USO .....	47
8.3.2.1	Uso Característico .....	47
8.3.2.2	Usos Pormenorizados Permitidos .....	47
8.3.2.3	Usos Prohibidos.....	48
8.3.3	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	48
8.3.3.1	Alineaciones de la Edificación.....	48
8.3.3.2	Coeficiente de Edificabilidad .....	48
8.3.4	CONDICIONES DE VOLUMEN .....	48
8.3.4.1	Altura Máxima.....	48
8.3.4.2	Ocupación Máxima en Altura .....	48
8.3.4.3	Retranqueos .....	48
8.3.5	PARCELA MÍNIMA.....	49
8.3.6	CONDICIONES PARTICULARES .....	49
8.3.6.1	Plazas de Aparcamiento.....	49
<b>8.4</b>	<b>EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>50</b>
8.4.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	50
8.4.2	CONDICIONES DE USO .....	50
8.4.2.1	Uso Característico .....	50
8.4.2.2	Usos Pormenorizados Permitidos .....	50
8.4.2.3	Usos Prohibidos.....	50
8.4.3	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	51
8.4.3.1	Alineaciones de la Edificación.....	51
8.4.3.2	Coeficiente de Edificabilidad .....	51
8.4.4	CONDICIONES DE VOLUMEN .....	51
8.4.5	CONDICIONES PARTICULARES .....	51
8.4.5.1	Plazas de Aparcamiento.....	51
8.4.6	EQUIPAMIENTOS EN MANZANA CERRADA.....	52
8.4.7	IMPLANTACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE USOS DOTACIONALES .....	52
<b>8.5</b>	<b>ORDENANZA DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES.....</b>	<b>52</b>
8.5.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	52
8.5.2	CONDICIONES DE USO .....	53
8.5.2.1	Uso Característico .....	53
8.5.2.2	Usos Pormenorizados Permitidos .....	53
8.5.2.3	Usos Prohibidos .....	53
8.5.3	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	54

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

8.5.3.1	Alineaciones de la Edificación .....	54
8.5.3.2	Coeficiente de Edificabilidad.....	54
8.5.4	CONDICIONES DE VOLUMEN .....	54
8.5.4.1	Altura Máxima .....	54
8.5.4.2	Ocupación Máxima en Planta.....	54
8.5.5	CONDICIONES PARTICULARES .....	54
8.5.5.1	Cerramientos.....	54
9.	PLAN DE ETAPAS.....	54
10.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....	56

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

## MEMORIA GENERAL

### 1 INTRODUCCIÓN

#### 1.1 ANTECEDENTES

##### 1.1.1 **SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR A 1997.**

La mayor parte de los terrenos que conforman el ámbito de actuación del presente Plan Especial están formados por la unión de dos antiguos Polígonos de Suelo Urbanizable: el denominado Polígono 3 y el también denominado Polígono 18. (Parla Norte).

Ambos Polígonos procedieron en tiempos pretéritos a presentar ante el Ayuntamiento las Bases y Estatutos de sus respectivas Juntas de Compensación que quedaron aprobadas por Pleno Municipal pero sin que llegaran a materializar la aprobación de sus respectivos Planes Parciales.

El Planeamiento General de 1.985, unificó ambos Polígonos en uno solo reconociéndolo como Suelo Urbanizable Programado (P.P.R-2) a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación bajo las siguientes determinaciones generales:

- Uso predominante residencial multifamiliar.
- Aplicación de la Ordenanza nº 6 para su desarrollo.

Sin embargo, la anterior construcción de varios Centros Escolares y un Polideportivo en los terrenos, la suscripción de diferentes Convenios Urbanísticos realizados entre propietarios de suelo y el Ayuntamiento permitiendo, con carácter previo al desarrollo urbanístico, que se realizaran nuevas edificaciones docentes, reconociendo los derechos Urbanísticos de los afectados, junto con el prediseño, localización y dimensionamiento excesivo de las zonas verdes internas del Polígono, impidieron la aprobación del Plan Parcial con los parámetros urbanísticos generales contenidos en el documento del Plan General de Ordenación.

##### 1.1.2 **SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL NUEVO DOCUMENTO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**

El nuevo Planeamiento aprobado en 1.997 toma el conjunto de los terrenos del PPR-2 a los que incorpora el ámbito superficial de la originaria zona verde del Sistema General de Protección de la variante a Toledo y desgaja, asimismo, del ámbito primitivo algunos terrenos situados al Norte que se

DECIDENCIA: Para poder constatar que el presente documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno e. sesión de **26 SEP 2007**

Parla, a

**03 OCT 2007**

**EL SECRETARIO GENERAL,**

incorporan a otra Unidad de Ejecución y agrega una pequeña parte de terreno situada al Sur de manera que se conforma una nueva Unidad de ejecución (Nº 20) denominada "La Fuente"- PPR-2.

Por tratarse de un suelo donde en virtud de los Convenios Urbanísticos suscritos con los propietarios se han realizado previamente las cesiones de los equipamientos y una buena parte de la urbanización, el suelo se califica como urbano y por tanto su desarrollo se realiza mediante un Plan Especial de Reforma Interior con las siguientes determinaciones generales:

- Aprovechamiento techo para el ámbito: 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta de los terrenos.
- Constituye un Área de Reparto Independiente con Aprovechamiento tipo 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial multifamiliar.
- Sistema de Actuación: Compensación.

## 1.2 ENTIDAD PROMOTORA

La Entidad Promotora del presente Plan Especial es la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 20 "La Fuente" del Plan General de Ordenación de Parla.

Dicha Junta de Compensación quedó constituida definitivamente el 9 de Octubre de 1.997 ante el Notario de Parla D. Juan José Álvarez Valeiras, mediante escritura nº 2614 de su protocolo.

El Ayuntamiento de Parla, en tanto que propietario de terrenos, acordó su adhesión a la Junta de Compensación mediante acuerdo de 3 de Diciembre de 1.997, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 4 de 6 de Enero de 1.998.

El Ayuntamiento de Parla aprobó la escritura de constitución, junto con las escrituras de los propietarios adheridos representantes de más del 60 por 100 de superficie afectada mediante acuerdo de 3 de Febrero de 1.998 acordando su traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, donde se encuentra actualmente en trámite de inscripción.

En la actualidad, la Junta de Compensación esta presidida por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Parla en su calidad de propietario mayoritario de los terrenos.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



### 1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

Como se ha señalado ya, el área de Planeamiento viene conformada con los terrenos del antiguo Polígono PPR-2, también conocido como Polígono 3.18, al que se ha producido la desagregación de una pequeña parte de terrenos situados al norte que se añadieron a la Unidad de Ejecución de "La Laguna" y por la agregación de la antigua franja de Sistema General Verde de la Variante Toledo y de otros terrenos que se sitúan al Sur del Sector.

Sus linderos se establecen al norte con la calle Leganes y el final de las parcelas del Centro de Formación Profesional y el Colegio Antonio Gala, al sur con el Camino de los Arijales, al este con la calle Aranjuez y la calle Monte Sinaí y al oeste con la variante Madrid-Toledo.

La superficie definitiva que comprende la Unidad de Ejecución es de 211.448 m<sup>2</sup>, una vez realizada una medición planimétrica de los terrenos por medios analíticos.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

**EL SECRETARIO GENERAL,**

## **2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

### **2.1 TOPOGRAFÍA, CAMINOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

El terreno, cuya forma puede ser asociada a un trapecio, es sensiblemente plano con una diferencia de cota entre los extremos longitudinales de 4,90 m., correspondiendo la cota 651,60 m. al extremo norte y la 646,7 m. al extremo sur.

A una distancia aproximada de 250 m. desde el límite Sur existe un hondonada que se corresponde con el antiguo cauce natural, seco, del Arroyo de las Dehesillas cuya cota es la 644,3 m.. Puede decirse, por tanto, que salvo esta pequeña vaguada no existen accidentes topográficos que impidan una sencilla y económica urbanización de la Unidad de Ejecución.

El Sector cuenta con cuatro edificios docentes cuya edificación procede del final de los años setenta en un caso y de los inicios de los ochenta en los otros.

Más recientemente se procedió a la construcción de un edificio polideportivo cubierto y se utiliza, con carácter provisional, una parte de los terrenos como campo de fútbol al aire libre sin otra instalación que las porterías.

Asimismo el terreno cuenta con varios tramos de red eléctrica aérea que resulta incompatible con la futura urbanización por lo que habrá de subterranizarse durante el proceso de urbanización de la Unidad de Ejecución.

### **2.2 ESTRUCTURA CATASTRAL**

Salvo el Ayuntamiento, la Sociedad Villapar y Eugenio García Cuesta y otros, que constituyen por sí mismos aproximadamente el 45% de las superficies de las propiedades del Sector, el resto está distribuida entre distintos propietarios hasta alcanzar el número total de veintidós con un número de fincas aportadas total de treinta y siete. Existen asimismo seis caminos que se consideran, en origen, bienes demaniales.

A continuación se incluye la relación de propietarios, las fincas catastrales aportadas así como la evaluación de las superficies que quedan como definitivas al haberse realizado una exhaustiva medición analítica de las mismas en presencia de los propietarios del suelo quienes establecieron los hitos de fincas colindantes como garantía de su conformidad al resultado de dichas mediciones.

DILIGENCIA. Para haber sido aprobado este documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a 03 OCT 2007 10  
EL SECRETARIO GENERAL,

## CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE M2	PROPIEDAD
1B	673.74	JUAN MANUEL CARRILLO
1C	23.28	JUAN MANUEL CARRILLO
3A	1921.70	AYUNTAMIENTO
3B	594.82	AYUNTAMIENTO
4A	170.63	AYUNTAMIENTO
4B	92.49	AYUNTAMIENTO
5A	360.51	VILLAPAR
5B	91.73	VILLAPAR
6A	1.872.24	AYUNTAMIENTO
6B	767.40	AYUNTAMIENTO
7A	10.186.74	AYUNTAMIENTO
7B	2.433.06	AYUNTAMIENTO
8A	1.257.00	ESPACIO
8B	533.38	ESPACIO
9A	6.423.78	JOSÉ GARCÍA RIVERA
9B	20.68	JOSÉ GARCÍA RIVERA
10A	2.145.93	HNOS. FERNÁNDEZ DEL POZO
10B	295.00	HNOS. FERNÁNDEZ DEL POZO
11A	1.175.57	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
11B	9.714.67	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
11C	389.48	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
12A	1.905.95	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
12B	8.505.56	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
12C	169.16	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
13	2.730.19	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS
14	8.260.98	EUGENIO GARCÍA CUESTA Y OTROS

**URGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a **03 OCT 2007**  
**EL SECRETARIO GENERAL,**

15	4.331.97	HDOS. ANTONIO BELLO OCAÑA
16	8.505.28	HNOS. OCAÑA CASTEJON
17A	11.120.43	SEVERO BELLO FDEZ. Y HNOS.
17B	238.41	SEVERO BELLO FDEZ. Y HNOS.
17C	136.07	SEVERO BELLO FDEZ. Y HNOS.
18A	580.61	AYUNTAMIENTO
18B	218.53	AYUNTAMIENTO
19A	1.551.30	ABDON MORENO BRASERO Y DOS MAS
19B	462.85	ABDON MORENO BRASERO Y DOS MAS
20A	14.431.19	AYUNTAMIENTO
20B	27.18	AYUNTAMIENTO
21	2.348.11	APOLINAR HERRERO PLAZA
22	1.128.68	HNOS. OCAÑA CASTEJON
23A	8.031.22	AYUNTAMIENTO
23B	376.55	AYUNTAMIENTO
24A	3.303.18	HNOS. BERMEJO MARTÍN
24B	214.51	HNOS. BERMEJO MARTÍN
25A	834.51	JOSÉ GARCÍA RIVERA
25B	367.06	JOSÉ GARCÍA RIVERA
26A	1.229.03	MARIANO GONZÁLEZ Y PEDRO LÓPEZ SAINZ
26B	1.196.42	MARIANO GONZÁLEZ Y PEDRO LÓPEZ SAINZ
27	2.869.36	HNOS. OCAÑA CASTEJON
28	3.302.83	ARMANDO RUIZ ARRIAGA
29	1.961.89	HNOS. VELASCO GONZÁLEZ
30	1.555.19	AYUNTAMIENTO
31	11.319.11	EMILIANO LÓPEZ FDEZ.
32A	12.915.55	JOSEFA FDEZ. DEL POZO
32B	86.82	JOSEFA FDEZ. DEL POZO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL.



32C	571.18	JOSEFA FDEZ. DEL POZO
33A	6.002.21	MANUEL BELLO OCAÑA
33B	1.689.97	MANUEL BELLO OCAÑA
33C	662.71	MANUEL BELLO OCAÑA
33D	350.96	MANUEL BELLO OCAÑA
34A	18.074.42	ROMÁN BELLO BERMEJO
34B	2.753.08	ROMÁN BELLO BERMEJO
34C	1.713.65	ROMÁN BELLO BERMEJO
35A	6.585.80	ARMANDO RUIZ ARRIAGA
35B	370.09	ARMANDO RUIZ ARRIAGA
35C	104.26	ARMANDO RUIZ ARRIAGA
36A	6.249.60	GESPAVIVA S.A.
36B	105.70	GESPAVIVA S.A.
36C	696.47	GESPAVIVA S.A.
37	2.000.04	ALICIA CAVIA GONZÁLEZ
C-1	804.87	CAMINO
C-2	808.22	CAMINO
C-3	1.401.42	CAMINO
C-4	1.402.31	CAMINO
C-5	1.027.99	CAMINO
C-6	754.27	CAMINO

SUPERFICIE TOTAL.... 211.488,75 m2.

\* Con cargo a los derechos del Ayuntamiento deberá asignarse edificabilidad y densidad en las cuantías que resultan de sus Convenios a :

- FOMENTO INVERSOR INMOBILIARIO.
- EUGENIO GARCÍA CUESTA.
- PROGELAN S.A.
- JOSEFA FERNÁNDEZ BELLO.
- FRANCISCO GARCÍA-RIVERA OCAÑA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

### **3 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

#### **3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Parla de 1.997 califica el ámbito del sector como suelo urbano residencial a desarrollar mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Además de ello propone, con carácter indicativo, unos esquemas de Ordenación con la determinación vinculante de respetar el trazado de la vía perimetral paralela a la autovía de Toledo.

#### **3.2 ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS**

Por tratarse de un polígono "heredado" de antiguos planeamientos y haberse realizado buena parte de las cesiones de equipamientos y de la urbanización el Plan General de 1.997 asigna como determinación vinculante para el desarrollo del P.E.R.I. los siguientes estandares de equipamientos y espacios libres públicos de cesión gratuita:

- Zona Verde : 10% de la superficie de la actuación
- Docente : 12 m<sup>2</sup>/viv.
- Público-Social : 6 m<sup>2</sup> c/viv.
- Deportivo : 2.100 m<sup>2</sup>/c sobre parcela de 5.765 m<sup>2</sup>
- Comercial Privado : 3 m<sup>2</sup> c/viv.

#### **3.3 ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES**

El documento de la Revisión del Plan General incorpora el existente Sistema General Verde de defensa de la Autovía al ámbito de la Unidad de Ejecución con igual aprovechamiento que el resto de los terrenos (0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Por tratarse de un Área de Reparto independiente no existen excesos de aprovechamiento a compensar siendo el Aprovechamiento Tipo = 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del uso característico residencial multifamiliar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Ya se ha indicado que la formulación del presente PERI supone la culminación de un proceso urbanístico sobre el que coyunturas de muy diversa índole han impedido su aprobación desde épocas pretéritas.

Por tanto constituye el documento urbanístico necesario para la urbanización y construcción de un Sector que el tiempo ha ido transformando y consolidando como suelo urbano.

Por otra parte la materialización efectiva de los derechos urbanísticos de propietarios que han sostenido Convenios con el Ayuntamiento, con el establecimiento de cesiones previas a la aprobación del planeamiento para la construcción de los equipamientos públicos, exigen la tramitación diligente del presente documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

## **5 LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **5.1 LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO**

Siguiendo los criterios contenidos en la Ficha de la Unidad de Ejecución nº 20 PERI "LA FUENTE" del Plan General de Ordenación se trata de terminar la ciudad con el límite de la Autovía de Toledo mediante la creación de una fachada urbana que dignifique la imagen de Parla.

Para ello se acude a la ordenación de manzanas cerradas que por primera vez crean un referente de ciudad ordenada y jerarquizada, frente a la proliferación circundante del bloque abierto.

La frontera entre ambas tipologías se establece mediante los viarios existentes en los bordes del sector.

Las manzanas diseñadas tienen un tamaño tal que permite albergar en su interior dotaciones comunitarias de carácter privado tales como jardines, piscinas, etc. y los accesos a los aparcamientos subterráneos. El asoleo queda garantizado por la adecuada relación existente entre la altura de la edificación ( seis plantas) y las longitudes del espacio interior.

La ordenación, en general, refuerza el sentido de concentración de los equipamientos públicos y zonas libres, si bien, una zona de equipamiento se traslada a la zona sur por tratarse de un área carencial de equipamientos públicos.

### **5.2 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO**

Los espacios libres de uso y dominio público están formados por una primera franja de Sistema General de defensa del sector con la Autovía Madrid Toledo (27.924 m2), otra segunda línea de zona verde local y por las zonas verdes interiores (25.800 m2).

Esta primera franja del Sistema General Verde está destinada a minorar el impacto ambiental y sonoro que producirá el tráfico de la autovía Madrid-Toledo sobre las viviendas del Sector, por lo que tendrá un tratamiento de barreras de tierra y masas forestal adecuado a este fin.

La segunda línea de la Zona Verde que constituirá un parque lineal, procede del antiguo Sistema General Verde asignado por el Plan General de 1.985, sobre el que también se ha trazado la vía de ronda o circunvalación de Parla.

Los espacios libres interiores están formados por tres miniareas que constituirán en un futuro los jardines públicos interiores de la unidad.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente

documento corresponde al anteproyecto definitivo que  
público interior de la unidad. 26 SET 2007

Parla, a 03 OCT 2007 16

**EL SECRETARIO GENERAL,**



Estas se posicionan según el criterio de la Revisión del Plan General. La superficie de estas zonas verdes interiores representan 5.558,80 m<sup>2</sup>.

### 5.3 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

No puede hablarse estrictamente de la nueva creación de un Sistema de Equipamientos públicos ya que la práctica totalidad de ellos se han realizado previamente en base a Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y los Propietarios del suelo mediante los cuales, y con carácter previo al ejercicio de los derechos de la edificación lucrativa materializables a través de la aprobación del planeamiento y la realización de la urbanización, cedieron dichos suelos a tal fin.

De todos estos Equipamientos existentes, cuatro son de carácter Docente y uno de uso Deportivo sobre el que se alberga ya un edificio polideportivo.

El Equipamiento Docente en su conjunto representa una superficie de 35.975 m<sup>2</sup>.

El Equipamiento Deportivo tiene una superficie de suelo de 5.768 m<sup>2</sup> sobre el que esta construido un edificio polideportivo de 2.100 m<sup>2</sup>.

La nueva reserva de suelo para el equipamiento publico-social que se sitúa al sur del Sector, representa una superficie de suelo de 5.824 m<sup>2</sup>. sobre la que habrá de albergarse en un futuro una edificabilidad de 9.108 m<sup>2</sup> c.

### 5.4 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE LOS ESTANDARES FIJADOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PERI "LA FUENTE".

El conjunto de las dotaciones ya existentes en el Sector y las previstas en el presente Plan Especial cumplen con los estándares establecidos en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación de Parla para el desarrollo del PERI de la Unidad nº 20.

A continuación se presenta un cuadro resumen entre las dotaciones públicas de cesión obligada por el Plan General y las previstas en el Plan Especial.

En lo que se refiere a las plazas de aparcamiento, el Reglamento de Planeamiento fija un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Teniendo en cuenta que el Plan Especial obliga a la localización de las plazas de aparcamiento en una relación mínima de una plaza por cada vivienda en el interior de cada una de las manzanas y bajo rasante, las

documento correspondiente al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

03 OCT 2007 17

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL,

plazas diseñadas al aire libre, anejas a la red viaria, representan, en la realidad práctica de uso, un complemento de las fijadas en el interior de la parcela como dotación obligatoria que satisface, plenamente, la utilización transitoria de desplazamientos internos y visitantes a las áreas residenciales, comerciales y de Equipamiento del Plan Especial.

La previsión de estas plazas de aparcamiento público al aire libre es de una plaza exterior por vivienda, lo que supera ampliamente las exigencias de reservas del Reglamento de Planeamiento.

De la reserva necesaria para minusválidos del 2% del número total de plazas de aparcamiento, el 1% se realizará en superficie de viario y el 1% de manera privada.

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE DOTACIONES FIJADOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PERI				
SUPERFICIES (M2)	DOTACIÓN	ESTÁNDAR PLAN GENERAL	RESERVA PLAN ESPECIAL	TITULARIDAD
SISTEMA GENERAL (27.924 m2)	Sistema de espacios libres de dominio y uso público	No se cuantifica	27.124 m2	PUBLICA
RESTO SECTOR (183.564 m2)	Zonas verdes	10 % Sup. Total	25.800 m2 (12,2%)	PUBLICA
	Docente **	12 m2/viv.	35.975 (23,7 m2/viv.)	PUBLICA
	Deportivo	2.100 m2c/5.765 m2 s	2.100 m2c/5.765 m2s	PUBLICA
	Público-Social	6 m2 c/viv.	9.108 m2c/5.824 m2s	PUBLICA
	Comercial *	3 m2 c/viv.	16.300 m2c (10,73 m2c/viv)	PRIVADA
TOTAL 211.488 M2				

\* De la edificabilidad comercial prevista, 14.800 m2c se alojarán, obligatoriamente, en planta baja de edificio residencial en régimen de compatibilidad de usos y 1.500 m2c en parcela exenta.

\*\* El equipamiento docente existente se encuentra construido en su totalidad siendo su estándar actual de 23,7 m2/viv., por lo que se prevé la transformación paulatina de parte de este equipamiento docente en otros equipamientos futuros convenientes para el Sector.

URGENTE. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

**EL SECRETARIO GENERAL,**

18

## 5.5 EL VIARIO

El viario interno está constituido por los siguientes elementos:

Un conjunto de calles transversales al Sector, que son paralelas a la calle Leganes, y que fraccionan el suelo de modo que el terreno destinado a los equipamientos existentes o a la edificación residencial existente quedan claramente delimitados por este viario. De igual modo la vía de estas características situada mas al Sur delimita el área destinada al nuevo equipamiento previsto en la Unidad.

Un conjunto de calles ortogonales a las anteriores que subdividen el espacio restante urbano residencial en manzanas edificables de diferente dimensión.

Todas las vías del primer conjunto descrito tienen una sección de 13,00 m. distribuidos en una calzada de 9m., 2,50m. de la cual se destina a aparcamiento en línea, y dos aceras a ambos lados de la calzada de 2m. de anchura.

Excepción a esta sección la constituye la vía que naciendo de la calle Aranjuez se prolonga, peatonalmente, una vez sobrepasada la edificación residencial entre los centros docentes existentes hasta encontrarse con la Vía de Ronda. Esta sección viene determinada por el espacio disponible y está formada por una calzada de 7,50 m. y dos aceras de 2m.

Asimismo, constituye otra excepción un tramo de la calle situada en la inflexión de la calle Aranjuez con Monte Sinaí que, cuando sobrepasa la edificación residencial, ensancha la acera lindante con el Centro escolar pasando de 2m. a 3 m, siendo 1 m, un espacio ajardinado.

La sección del segundo conjunto de calles ortogonales a las transversales es siempre de 13m. con la aludida calzada de 9m. y dos aceras de 2m. cada una.

Existe, como excepción a ellas, las calles peatonales de convivencia con el tráfico para aparcamiento de los garajes de residentes que se sitúan, una al este de un centro escolar y que se conecta con la calle peatonal ya aludida que separaba dos centros; (su sección es de 8,50 m,) y otra, situada entre la parcela de bloque abierto y su colindante manzana cerrada y que tiene una sección de 13 m.

La última excepción la constituye la calle que partiendo de la rotonda situada al final de la calle Monte Sinaí y cruza la Carretera de Toledo y cuya sección es de 9 m, con aceras de 1 m, y calzada de 7 m.

DILIGENCIA para el Plan de Ordenamiento Territorial y documentos correspondientes al aprobarlo definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

**EL SECRETARIO GENERAL,**

El conjunto de toda esta red viaria interna se conecta con naturalidad con el viario externo urbano existente sin plantear interferencias con las confluencias de otros viarios que también acceden y, asimismo, establece las necesarias conexiones con la Vía de Ronda de nueva creación.

Precisamente esta Vía de Ronda sigue el trazado propuesto por la Revisión del Plan General y tiene una sección transversal de 22m. Las características de esta vía son las siguientes: mediana rígida ajardinada de 2,00m. de anchura, dos calzadas de 7m. cada una de ellas a ambos lados de la mediana y dos aceras de 3m. de anchura situadas a ambos lados.

No obstante, todo el problema de intensidades de tráfico y direcciones de las calles del Sector, con su consiguiente señalización, deben quedar para su resolución futura a través del Proyecto de Urbanización.

La vía de Ronda finaliza en los límites del Sector mediante la creación de dos rotondas a las que también acceden otros viarios existentes.

Todo el viario diseñado cumple con la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.A.M.

## 5.6 LAS TIPOLOGÍAS DE LAS PARCELAS. MANZANAS PROPUESTAS.

Básicamente la distribución de las manzanas cerradas edificables determina por su altura máxima y por su profundidad máxima de edificación sobre rasante de catorce metros la definición tipológica de las parcelas adjudicables a los propietarios. Se trata en la mayoría de los casos de un prisma de 14m. de fondo por 18m. de altura de cornisa (B+V plantas) cuyo frente variará en relación con los derechos adjudicados. Este sólido así definido albergará en planta baja los accesos, los elementos comunes del edificio y el comercio con carácter obligatorio y en las plantas alzadas sobre la baja las viviendas colectivas.

Dadas las relaciones aludidas de fondo y altura máxima con la edificabilidad asignable a cada vivienda, en razón del propio documento de la Revisión del Plan General, se fija como parcela mínima 250 m<sup>2</sup>., superficie ésta capaz de albergar dos viviendas por planta.

El conjunto de las parcelas se organizan en catorce manzanas edificables, una de las cuales (M-13) es el único bloque lineal abierto del conjunto que albergara 48 viviendas. La anchura de éste bloque es de 20m. y su longitud media 67,30m.

Once manzanas son manzanas cerradas de diferente superficie con destino residencial y comercial en planta baja en régimen de compatibilidad

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente definitivamente por el Pleno c. sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

20



de uso.

La Manzana catorce tiene uso terciario-comercial y tiene por objeto albergar algunos elementos de estos usos y sus pormenorizados de cierta presencia emblemática.

Excepcionalmente la manzana M-11 de uso característico residencial y terciario (comercial, oficinas) en régimen total de compatibilidad de usos, tiene unos frentes a la Vía de Ronda, a la Rotonda Norte y a la calle Leganes, en donde se permite, por sus características posicionales de entrada a la Ciudad, el uso terciario (comercial y de oficinas) en todas sus plantas que den frente a la Vía de Ronda, a la Rotonda Norte y a la calle Leganes, con los máximos del 50% de la longitud de los frentes de estas dos últimas calles y la totalidad de la longitud del frente a la Rotonda Norte. La altura de la parte de la manzana que contenga estos usos, podrá ser de ocho plantas y 30 metros de altura de cornisa.

## 5.7 LOS APROVECHAMIENTOS POR USOS PORMENORIZADOS

El Plan Especial utiliza coeficientes que, aunque autónomos respecto al Plan General por tratarse de un Área de Reparto independiente, concretan valores igualmente aceptados en planes de naturaleza similar.

La fijación de los coeficientes de uso y tipología son los siguientes:

1. Uso residencial. Coeficiente de uso multifamiliar de valor 1. Teniendo en cuenta que no se establecen áreas destinadas a viviendas de V.P.O. constituye el valor referente de uso residencial.
2. Uso comercial privado de valor 1. La Revisión del Plan General establece un Aprovechamiento Tipo global techo bruto de 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin distinción de usos específicos.
3. Uso oficinas privado de valor 1. El PERI señala que el uso comercial deberá alojarse, con carácter obligatorio, en los edificios residenciales (a excepción de los manzana M-11) en régimen de compatibilidad de usos y en situación de planta baja por lo que queda plenamente justificado que su coeficiente de uso tenga valor 1, similar al uso residencial.

Para la manzana M-11, cuyo uso terciario (comercial y oficinas) este situado en altura, permanece el valor 1, por tratarse también de uso característico.

documenta correspondiente al aprobado definitivamente

De otra parte, los 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial que pueden

Para, a

03 OCT 2007

21

EL SECRETARIO GENERAL,

situarse como excepción en edificio exento, dada su escasa cuantía, en relación con la edificabilidad del Sector (177.650 m2), no justifican el establecimiento de otro coeficiente de uso comercial específico por lo que debe tener también valor 1.

4. Tipología residencial multifamiliar en bloque abierto de valor 1. Habida cuenta que la Revisión del Plan General establece el referente del Aprovechamiento Tipo respecto al uso residencial multifamiliar y el único bloque existente en el Plan Especial contiene 48 viviendas de éste uso su valor debe ser 1.
5. Tipología multifamiliar en manzana cerrada de valor 1. Constituye la tipología diseñada por excelencia y es el patrón de medida del valor por lo que su valor es 1.

Por tanto la justificación del Aprovechamiento Tipo del Sector "La Fuente" PPR.2 que constituye un Área de Reparto Independiente es el siguiente:

Aprovechamiento total = Sup. Multifamiliar en manzana cerrada x coeficiente de Tipología + Sup. Multifamiliar en bloque abierto x coeficiente de Tipología + Sup. Comercial x coeficiente de Tipología.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 5.8 JUSTIFICACIÓN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

JUSTIFICACIÓN DEL CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO						
USOS GLOBALES	SUPERFICIE SECTOR (M2)	INTENSIDAD (M2/M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	COEF. USO	COEF. TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO (M2/CR)
RESIDENCIAL (R)	183.564	0,878985	161.350	1	1	161.350
NO RESIDENCIAL (NR)	4.510	0,332594	1.500	1	1	1.500
	183.564	0,080626	14.800	1	1	14.800
SISTEMA GENERAL	27.924	---	---	---	---	---
TOTALES	211.488					177.650

APROVECHAMIENTO TIPO =  $177.650,72 \text{ m}^2/\text{CR}/211.488 \text{ m}^2 = 0,84 \text{ m}^2 \text{ CR}/\text{m}^2\text{s}$

## 5.9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 8 DE LA LEY 20/97 DE 15 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y URBANISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

- Aprovechamiento urbanístico total del Área de Reparto :

Metros cuadrados edificables : 177.650,00 m2.

- Aprovechamiento urbanístico susceptible de Apropiar por los titulares de los terrenos (90%).

Metros cuadrados edificables : 90% s/177.650,00 m2 = 159.885 m2

- Aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante (10%).

Metros cuadrados edificables : 10% s/177.650,00 m2 = 17.765 m2

En consecuencia la Administración va a hacer suyo un aprovechamiento de 17.765 m2 de edificabilidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

23

## 5.10 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y EL AYUNTAMIENTO

- Tal como se ha hecho mención, el tratamiento de la Zona Verde de Sistema General, consistente en su plantación y acondicionamiento, será asumido por la Junta de Compensación como un coste más de las Obras de Urbanización.
- Se asumirá la conservación de las Obras de Urbanización por tiempo ilimitado, desde la Recepción Provisional de las Obras, por intermedio de la Entidad de Conservación.
- Se presentara, en su caso, aval por importe del 6 por 100 del coste estimado por la Implantación de Servicios y Obras de Urbanización.
- En relación con la existencia de medios económicos suficientes para la realización de las Obras de Urbanización, se hace notar que un porcentaje muy superior al 60% de los propietarios se han adherido a la Junta de Compensación y que por ello el valor del suelo aportado, muy superior al costo previsto de la Urbanización, puede adquirir cargas moderadas que garanticen medios suficientes para la ejecución de la totalidad de las Obras.

Fuera de ello, y a través de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, ya aprobados, se ha previsto la entrada de Entidades Urbanizadoras que, en el seno de la Junta, las cuales, mediante la adquisición de derechos de edificación, puedan asumir el coste de la Urbanización.

Asimismo existen Entidades Promotoras titulares de suelo cuya solvencia está probada en actuaciones de magnitud similar a la del Polígono "La Fuente".

El conjunto de las condiciones descritas garantizan de manera individual, o en concurrencia, la existencia de medios económicos suficientes para acometer las Obras de Urbanización y la Implantación de los Servicios.

La aprobación de la primera modificación del Plan Especial que se tramitó lleva el establecimiento de nuevos compromisos por parte de los propietarios según se indica a continuación:

- Solo se autorizará el aumento de viviendas en aquellas parcelas que cumplan alguna de las cesiones de uso establecidas en el presente documento:

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **28 SEP 2007**

Para, a **03 OCT 2007** 24

EL SECRETARIO GENERAL,

1. Las parcelas sin edificar deberán ajustarse al retranqueo obligatorio de 2,00 m establecido en el plano de alineaciones que ayude al esponjamiento del tejido urbano ya ejecutado. El tratamiento de la superficie afectada por el retranqueo será asumido como un coste más de la edificación y sus acabados serán coincidentes con los materiales empleados en los viales públicos. El uso de estos espacios será público, a nivel de planta baja, aunque su titularidad se mantenga privada y se permita su ocupación por debajo de la línea de rasante de la calle.
2. Excepcionalmente aquellas en proceso de obra, que no puedan asumir la cesión establecida en las manzanas sin edificar, deberán acordar con el Ayuntamiento la materialización de una cesión equivalente en forma de retranqueo de los locales comerciales en una de sus fachadas a nivel de planta baja y asumir, en el caso de parcelas que se encuentren localizadas en lugares estratégicos, los criterios municipales en el diseño y los acabados de fachada, de cara a la mejora de la imagen exterior del municipio.

P.G.O. U.  
7118  
nw. / Ha

- El aumento de las viviendas no podrá ser superior a un 75% de las asignadas según el PERI anteriormente aprobado.
- Sobre el número máximo de viviendas autorizadas se realizaran un máximo del 40% de viviendas de un dormitorio, con un tamaño mínimo de 36,00 m<sup>2</sup> útiles.
- El resto de las viviendas serán de dos o más dormitorios y su tamaño no podrá ser menor de 44,00 m<sup>2</sup> útiles.
- No se autorizaran situaciones de estudios que cuenten con una sola estancia integrando estar, comedor, cocina y dormitorio.
- Los condicionantes expresados en los informes de las compañías se consideran de carácter vinculante para los propietarios que se ven beneficiados con el presente documento. Se entrega como documentación anexa los informes recibidos de las distintas compañías de suministro afectadas.

En esta segunda modificación que se tramita, se matiza el punto 2 anterior referente a las edificaciones que se encuentran localizadas en lugares estratégicos, como es el caso de la manzana M-11 situada con frente a la Vía de Ronda, Rotonda Norte y calle Leganes, que por sus características de dar frente a la entrada centro de la ciudad se le asigna para tal representante cometido, un posible uso terciario (oficinas y/o comercial) en todas sus plantas, dándole para ello mayor altura. En este caso, 8 plantas y 30 metros

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

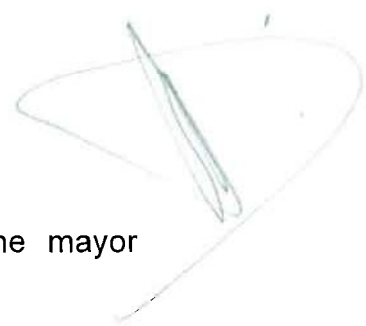
03 nov 2007

25

EL SECRETARIO GENERAL,



de altura de cornisa, sin que con ello se le asigne mayor edificabilidad.

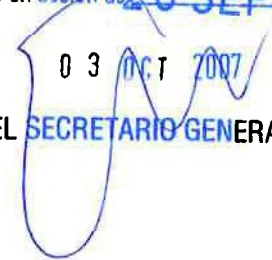


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



## 6 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

Con carácter general ha de entenderse que el Proyecto de Urbanización desarrollará y justificará adecuadamente la totalidad de las infraestructuras propuestas por el presente Plan Especial.

Asimismo todo el diseño esquemático de las redes así como su cálculo de origen, se ha realizado siguiendo la Normativa de las Compañías de Suministradoras quienes deberán dar su visto bueno en el momento oportuno de la tramitación del presente Plan Especial.

### 6.1 RED VIARIA

Ya se ha hablado ampliamente sobre esta infraestructura en la descripción de la Ordenación por lo que nos remitimos a lo allí expuesto.

En el plano correspondiente de Viario se señalan para todas las vías diseñadas la sección tipo prevista en función de su jerarquía. Asimismo se localizan los aparcamientos y los anchos de acera previstos para cada una de las calles.

Se propone como firme estructural común para todas las Vías el siguiente:

Capa de Rodadura :	5 cm. D-12
Riego de Adherencia :	ECRI (0,65 Kg/m <sup>2</sup> )
Base :	20 cm. H-125
Subbase :	15 cm. zahorra artificial 21

No obstante, en el Proyecto de Urbanización, éste firme podrá ser sustituido por otro firme flexible o rígido de igual comportamiento mecánico.

### 6.2 SANEAMIENTO

#### 6.2.1 LA RED PROPIA INTERIOR

Para la evacuación de las aguas fecales y escorrentías superficiales se diseña una red unitaria de saneamiento.

#### 6.2.2 CAUDAL DE FECALES

Teniendo en cuenta el número de viviendas a construir y la densidad de equipamientos obtenemos un caudal punta de aguas negras de :

$$\text{QPN} = \frac{2.250 \times 2,5 \text{ hab./viv.} \times 300 \text{ l/hab./día} \times 1,5}{86.400 \text{ seg.}} = 29.297 \text{ l/seg} \Rightarrow 0,029297 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

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

26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

27

### 6.2.3 CAUDAL DE PLUVIALES

Se predimensiona la red para un caudal de aguacero máximo de 160 l/seg. Ha con un coeficiente medio de escorrentía de 0,5 adoptado en base a las características de las edificaciones a implantar y grado máximo de ocupación sobre parcela.

$$Q_{LL} \Rightarrow 1,000 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

### 6.2.4 CAUDAL DE DRENAJE

Se desprecia por su escasa aportación.

### 6.2.5 CAUDAL TOTAL DE CÁLCULO

$$Q_{\text{TOTAL}} = Q_{PN} + Q_{LL} + Q_D = 1,029297 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

La red se compone de conducciones tubulares de hormigón prefabricado con junta elástica y de diámetros comprendidos entre los 400 mm. y los 800 mm.

Las pendientes mínimas utilizadas para los cálculos iniciales han sido del 1% con velocidades comprendidas entre 0,6 y 5 m/seg.

## 6.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

De acuerdo con la Normativa Técnica de las características de la actuación y de las recomendaciones del Canal de Isabel II, se prevé para el global del Sector la dotación siguiente :

DILIGENCIA. Para mayor conocimiento de precente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

USOS	CAUDAL MEDIO l/sg	CONSUMO DÍA m3	CAUDALES DE CALCULO			
			RED		CONEXIONES	
			COEF.	CONSUMO PUNTA m3	COEF.	CONSUMO PUNTA m3
COMERCIAL	3,63	314	3	942	2,5	785
EQUIPAMIENTOS /DEPORTIVO	5,43	459	2,5	1.147,5	2,5	1.147,5
RESIDENCIAL	18,66	1.612	3	4.836	2	3.224
PARQUES Y JARDINES	5,13	443	3	1.329	3	1.329
TOTAL (sin Jardines)	27,72	2.385		6.907,5		5.156,5
CAUDALES MEDIOS	27,72	27,72 l/sg		79,305 l/sg		59,67 l/sg
TOTAL (con Jardines)	32,85	2.828		8.236,5		6.485,5
CAUDALES MEDIOS	32,85	32,85 l/sg		95,32 l/sg		75,03 l/sg

### COEFICIENTES PUNTA PONDERADOS

a) Sin parques y jardines

$$\text{De la Red} = \frac{6.907,5 \text{ m}^3}{2.385 \text{ m}^3} = 2,896$$

$$\text{De las conexiones} = \frac{5.156,5 \text{ m}^3}{2.385 \text{ m}^3} = 2,162$$

b) Con parques y jardines

$$\text{De la Red} = \frac{8.236,5 \text{ m}^3}{2.828 \text{ m}^3} = 2,912$$

$$\text{De las conexiones} = \frac{6.485,5 \text{ m}^3}{2.828 \text{ m}^3} = 2,393$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,



## Hidrantes

Siempre que se cumplan las normas vigentes sobre incendios. Deberán instalarse hidrantes con una separación máxima de 200 m, a efectos de su utilización por los equipos municipales para la limpieza de viales.

Se dispondrán bocas de incendio diámetro 100 mm.

La boca de riego tradicional deberá quedar substituida por hidrantes para el servicio de limpieza que serán independientes de los hidrantes de incendios.

A los efectos de conocer el caudal de demanda se supone un caudal para incendios de 1.000 l/min. (16,66 l/s) con un funcionamiento simultáneo de dos hidrantes.

Teniendo en cuenta la superficie del sector más la de los sistemas generales captados, estas dotaciones suponen un caudal punta de: 33,56 l/seg. que se suministrará desde las conexiones citadas anteriormente.

Con lo anterior se ha predimensionado una red mallada, a realizar en tubería de fundición, con diámetros de 300, 200, 150 y 100 mm.

## **6.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO**

### **6.4.1 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Se proyecta una red en M.T., a 20 KV. subterránea en anillo, que alimenta 14 Centros de Transformación (C.T.) de 2 x 400 KVA, emplazados en las proximidades de los centros de gravedad de los subsectores establecidos teniendo en cuenta el reparto de cargas y las fases de actuación.

De cada C.T. se derivan los correspondientes circuitos, también subterráneos que suministrarán la energía en Baja Tensión (B.T.) 380/220 V, a las parcelas, equipamientos y alumbrado público.

El tipo y dimensiones de los C.T. será el que la compañía suministradora designe a tal efecto.

Las dotaciones previstas a la hora de diseñar el esquema de la red han sido:

Por m<sup>2</sup> residencial

5 Kw/viv

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

30

EL SECRETARIO GENERAL,

Por m2 comercial	0,1 Kw
Por m2 equipamiento	0,050 Kw
Alumbrado público	75 Kw.

El  $\cos \phi$  se ha evaluado en 0,85 y los coeficientes de simultaneidad adoptados han sido de 1.

#### 6.4.2 ALUMBRADO PUBLICO

Los niveles mínimos de iluminación media en servicio planteados para la Unidad son:

- 20 lux en las vías principales de tráfico rodado.
- 20 lux en glorietas.
- 15 lux en las vías secundarias.

Todos ellos con un coeficiente de uniformidad media  $> 0,40$

En base a lo anterior se ha previsto la correspondiente red de alumbrado público en B.T. trifásica con neutro a 380 V y 50 Hz. de conductores de cobre RV 0,6/1 KV que irán alojados en conductos enterrados de PVC de 90 mm de diámetro, regulados desde Centros de Mando (C.M.) con capacidad para 3 circuitos cada uno de ellos, que alimentarán los siguientes tipos de luminarias, dispuestas a las interdistancias que exigen los niveles de iluminación y uniformidad requeridos.

- Viario predominantemente rodado: luminarias cerradas de 250 W, VSAP sobre báculos de 10 m de altura y brazo de 2 m.
- Glorietas: luminarias cerradas de 250 W, VSAP sobre báculos de 10 m.
- Viario de segunda jerarquía : báculos de 9 m con luminaria cerrada con 150 w, VSAP.
- Zonas verdes: luminarias esféricas de policarbonato estabilizado (antivandálico), de 150 W, VSAP o modelo de características similares, sobre columnas de 4 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

EL SECRETARIO GENERAL,

03 OCT 2007

31

## 6.5 OTRAS REDES

### 6.5.1 RED DE TELEFONÍA

La red de canalizaciones que albergarán las líneas de la C.T.N.E. se plantea subterránea, con conductos de PVC de 110 y 63 mm. alojados en prisma envolvente de hormigón en masa y dotadas de los correspondientes registros y arquetas según la normativa de la Compañía.

La conexión exterior se realizará acometiendo en el punto que la C.T.N.E. designe a tal efecto.

### 6.5.2 RED DE GAS NATURAL

A partir de las antenas exteriores que discurren por la franja paralela a la Autovía, se lanzan emisarios de redes que discurrirán a través del Sector.

Toda la red se proyecta subterránea a profundidad con señalización adecuada.

Toda la red se diseña con las prescripciones que señala la Compañía de Gas Natural.

## 6.6 PARQUES Y JARDINES, MOBILIARIO URBANO, RED DE RIEGO E HIDRANTES

El diseño de los espacios públicos se puede resolver cumplimentando la norma establecida por el CYII que señala la siguiente distribución:

- CÉSPED: 10% máximo de la superficie total
- TAPIZADORES: 20% máximo de la superficie total
- TRATAMIENTOS DUROS: 20% máximo de la superficie total
- ZONA DE ARBOLES: 50% máximo de la superficie total

El movimiento de tierras se proyecta de forma que se adapte lo máximo posible a la topografía existente. En el Parque lineal, se proyectarán pantallas vegetales que ayuden a minorar en lo posible el impacto negativo de la circulación rodada (ruido).

Se prevé la instalación de una red de riego injerta a la red de distribución

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

EL SECRETARIO GENERAL,

de agua en todas las zonas verdes del Sector. Los injertos estarán condicionados a la oportuna autorización por parte de la compañía suministradora de agua (CYII).

El sistema de riego previsto se efectuará con programador inundador para el arbolado y aspersores en las zonas de plantas tapizantes.

### **Red de riego para parques y jardines**

Si bien la normativa del CYII establece que se podrá hacer uso del agua en parques cuya superficie bruta sea menor o igual a 3 Has., la posibilidad de uso es poco probable por lo que el agua de riego habrá de obtenerse de otras fuentes alternativas (aguas residuales depuradas, captaciones subterráneas, camiones cisternas, etc.).

La solución definitiva que se adopte, ha de ser objeto de estudio por el Proyecto de Urbanización.

Se cumplimenta la normativa contra incendios NBE, CPI-96 previendo hidrantes de 100 mm. de diámetro emplazados en puntos estratégicos y de fácil accesibilidad, de modo que cualquier manzana diste menos de 100 m. de al menos uno de ellos. Estos hidrantes serán del tipo municipal normalizado y se encuentran conectados a tuberías de la red de distribución de agua.

### **Complementos de jardín y mobiliario urbanos**

Las zonas estanciales y de juego se ejecutarán con elementos normalizados por el Ayuntamiento de Parla (o de Madrid en su defecto).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



## 7. NORMATIVA Y ORDENANZAS

### 7.1 DISPOSICIONES GENERALES

#### 7.1.1 NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

El presente Plan Especial es el instrumento para la ordenación del territorio que desarrolla y precisa las determinaciones que, para el Sector PPR2 de Parla , establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, consistente en la calificación del ámbito superficial que abarca dicho Sector como suelo Urbano de uso característico residencial.

#### 7.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente normativa es la de la superficie total que comprende el antiguo polígono 3.18 ó PPR-2 con ligeras modificaciones que devienen del Plan General de Ordenación de Parla de 1.985 y que la Revisión de 1.997 reitera.  
Su superficie comprende 211.488 m<sup>2</sup>

#### 7.1.3 VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o futuras precisiones que para su pleno desarrollo promuevan los diferentes instrumentos urbanísticos previstos en el propio Plan Especial .

#### 7.1.4 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo como por otras normativas de igual rango .

#### 7.1.5 INTERPRETACIÓN

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanza relativo a definición de términos e interpretación de conceptos se regirá por la normativa urbanística del Plan General de Ordenación de Parla que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario o subsidiario en las situaciones no contempladas en el Plan Especial.

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL,

26 SEP 2007

03 OCT 2007

34

## 7.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 7.2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El presente Plan Especial habrá de ejecutarse mediante el Sistema de Compensación, cuya Junta de Compensación se encuentra ya constituida.

Para el desarrollo del presente Plan Especial será preciso el correspondiente Proyecto de Compensación, el Proyecto de Urbanización y el de Edificación.

El contenido de los Proyectos se sujetará a las Normas del presente Plan Especial y a aquellas otras de mayor rango que le afecten.

### 7.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Dentro del ámbito de cualquier manzana definida en el Manzanario podrán formularse Estudios de Detalle con objeto de reordenar los volúmenes edificables y redefinir alineaciones y rasantes de la edificación que queda comprendida dentro de ella.

### 7.2.3 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

La parcelación urbanística que pueda quedar representada en los planos correspondientes del Plan Especial, tiene carácter de parcelación indicativa y no vinculante, pero podrá servir de base para la posterior adjudicación de bienes a los propietarios afectados.

Por ello, mediante el Proyecto de Compensación se procederá a realizar las parcelaciones definitivas que serán superiores a la mínima para vivienda multifamiliar en manzana cerrada o abierta.

Las agregaciones de parcelas son autorizables en todos los casos.

Las segregaciones de parcelas son, asimismo, autorizables en todos los casos siempre que resulten parcelas iguales o superiores a las establecidas como parcela mínima.

### 7.2.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito del presente

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente

por el Pleno de Sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

35

EL SECRETARIO GENERAL,

Plan Especial tendrá carácter unitario pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

- Tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa.
- Procederá al reajuste y definición de todos los servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación y edificación.
- Las rasantes previstas en la red viaria podrán modificarse de manera justificada si las características de las redes generales así lo demandasen.
- Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Parla (o Madrid en su defecto) en proyectos de características similares.

Respecto a la forestación de los espacios libres, ésta se realizará, preferentemente, con especies autóctonas de bajo consumo de agua.

### 7.2.5 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN UNITARIOS

Podrán realizarse proyectos unitarios en parcelas colindantes de diferente titularidad con establecimiento de medianeras comunes, servidumbres, etc..., siempre que se documente convenientemente en el Registro de la Propiedad y se dé cuenta al Ayuntamiento de Parla de la existencia de dichos acuerdos.

Asimismo podrán realizarse proyectos unitarios entre parcelas que no supongan cargas entre sí por simple acuerdo de propietarios colindantes.

No será exigible ésta condición en parcelas que no supongan cargas entre sí por simple acuerdo de propietarios colindantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

### 7.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

#### 7.3.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Es la establecida por el Plan Especial a través de los planos correspondientes.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 del vigente Texto

Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, por inconstitucionalidad del Artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Plan Especial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno será la que resulte de la aplicación simultánea de estas condiciones.

3. El Plan Especial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.
4. El Plan Especial califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, de equipamientos y servicios.
5. El Plan Especial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales.
6. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen.
7. El ámbito del Plan Especial se ha dividido en zonas de Ordenanzas, identificadas en el "Plano de Aplicación de Ordenanzas Reguladoras del Sector" con las siglas que a continuación se expresan:

## ZONAS DE ORDENANZA

**USOS DOTACIONALES.** Corresponde a los suelos del sistema local, de uso y dominio público que obligatoria y gratuitamente han de ser cedidos al Ayuntamiento o ya han sido cedidos. Dentro del suelo público se establecen las siguientes zonas:

- SGV Sistema General Verde
- ZV Espacios libres de uso y dominio públicos
- EQUIP Equipamiento Genérico
- RV Red viaria

**USOS NO DOTACIONALES.** Corresponde a los suelos de uso y dominio privado donde se puede materializar el aprovechamiento lucrativo asignado. Dentro del suelo privado se establecen las siguientes zonas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26/SEP/2007

Para, a 03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



- MF-MC Residencial Multifamiliar en Manzana Cerrada
- MF-BA Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto
- TER-COM Terciario Comercial. Exento
- MF-TER-MC Residencial Multifamiliar y Terciario Comercial-Oficinas en Manzana cerrada.

### 7.3.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS

1. La totalidad del ámbito del Plan Especial constituye una única Área de Reparto y de Ejecución que habrá de ejecutarse mediante el sistema de Compensación.
2. Para el desarrollo del Sector se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo que regula el sistema de Compensación.
3. Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Parla, los suelos destinados por el presente Plan Especial a Dotaciones de Equipamiento Social, Docente, Deportivo, Espacios Libres y Red Viaria.
4. En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, de la Comunidad de Madrid, se contemplará la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento tipo de usos lucrativos, que el Plan Especial determina, a favor del Ayuntamiento de Parla.

### 7.3.3 APROVECHAMIENTO TIPO

1. El aprovechamiento tipo para el área de reparto determinada por el presente Plan Especial es idéntico al establecido en la Revisión del Plan General de Parla para el ámbito global del Sector PPR2 (Unidad de Ejecución nº 20).

### 7.3.4 ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1. En desarrollo de las determinaciones de rango superior, Revisión del Plan General para el ámbito del Sector, el presente Plan Especial conlleva la asignación de una superficie de 27.924 metros cuadrados en concepto de Sistemas Generales, cuya localización se determina en el plano de Zonificación y Ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

38

### 7.3.5 EDIFICABILIDAD Y USOS

1. Las determinaciones del presente Plan Especial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo definidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.
2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de usos, la edificabilidad de cada manzana expresa la superficie máxima computable construible sobre rasante.
3. El cuadro de características adjunto establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales y pormenorizados para las diferentes zonas de ordenanza del Plan Especial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

MANZANARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Paría, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

#### **7.4 NORMAS GENERALES DE USO**

A los efectos de la aplicación de ésta Normativa nos remitimos a la Normativa aplicable correspondiente del Documento de Revisión del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente.

#### **7.5 CONDICIONES GENERALES DE CADA USO**

A los efectos de la aplicación de ésta Normativa nos remitimos a la Normativa aplicable correspondiente del Documento de Revisión del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente en todo aquello que no quede expresamente reflejado en el presente Plan Especial.

#### **7.6 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la aplicación de ésta Normativa nos remitimos a la Normativa aplicable correspondiente del Documento de Revisión del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente.

#### **7.7 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

Además de las condiciones que se regulan en el presente Plan Especial, que consideramos básicas para el pleno y equilibrado desarrollo de la Urbanización en razón de sus propias condiciones, en todo aquello que no se haya mencionado expresamente nos remitimos a las Normas Específicas del Documento de la Revisión del P.G.O.U.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión del 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

## 8 NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

### 8.1 VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (M.F.-M.C)

#### 8.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en todas las áreas del ámbito del Sector señaladas como de morfología en manzana cerrada en altura, para usos residenciales.

Su grado se asimila al Grado 3 del Documento de la Revisión del P.G.O.U. de Parla, con las matizaciones que a continuación se señalan.

#### 8.1.2 CONDICIONES DE USO

##### 8.1.2.1 Uso característico:

Residencial.

##### 8.1.2.2 Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela / edificio compartido ó exclusivo

- Residencial, tipos A y B.

- Hostelería, tipos A y C.

- Equipamientos, en planta baja y primera y en edificio exclusivo.

- Espacios libres y zonas verdes, interiores de manzana. Tipos B y C.

- Deportivo y ocio privado (piscinas, padel, etc.) en el espacio libre interior de manzana.

b) Solo en parcela / edificio compartido con uso característico

- Oficinas, en planta baja y primera, tipo A y B.

- Comercial, en planta baja, tipo A y B.

- Industrial, en planta baja con potencia máxima instalada de menos 25 CV y de superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.

- Servicios del automóvil, tipo A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

42

EL SECRETARIO GENERAL,



**8.1.2.3 Usos prohibidos :**

- Todos los demás.

**8.1.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

**8.1.3.1 Alineaciones de la edificación**

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan Especial. Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación exterior.

**8.1.3.2 Coeficiente de edificabilidad**

Es el contenido en el plano denominado "Manzanario" y en la ficha de la memoria de la Unidad de Ejecución correspondiente a Edificabilidades y Usos para cada manzana.

**8.1.4 CONDICIONES DE DENSIDAD**

El número máximo de viviendas para cada manzana descrita en el plano "Manzanario" es inalterable, no pudiéndose modificar éste salvo para la disminución en su número.

**8.1.5 CONDICIONES DE VOLUMEN**

**8.1.5.1 Altura máxima**

6 plantas (Baja + 5)

**8.1.5.2 Fondo máximo edificable**

Se establece en catorce metros pudiendo ser menor tanto en planta baja como en las alzadas sobre ella.

**8.1.5.3 Otras condiciones**

Sobre el número máximo de viviendas autorizadas se realizarán un máximo del 40% de viviendas de un dormitorio, con un tamaño mínimo de 36,00 m<sup>2</sup> útiles.

El resto de las viviendas serán de dos o más dormitorios y su tamaño no podrá ser menor de 44,00 m<sup>2</sup> útiles.

No se autorizarán situaciones de estudios que cuenten con una sola estancia integrando estar, comedor, cocina y dormitorio, cada una de ellas definitivamente

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al contenido definitivo por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

En las parcelas designadas con un retranqueo de 2,00 m, o con situaciones de soportal en planta baja, donde se establecen superficies de suelo de propiedad privada y uso público obligatorio, no se autorizara la instalación de pérgolas fijas o desmontables, vallados, etc., o ningún otro elemento que pueda suponer la ocupación del espacio y/o la limitación del uso público.

En el resto de condiciones para la edificación de las parcelas se estará a las Normas Generales del P.G.O.U. de Parla.

### 8.1.6 PARCELA MÍNIMA

Se establece en 200 m<sup>2</sup>.

### 8.1.7 CONDICIONES PARTICULARES

#### 8.1.7.1 Plazas de aparcamiento

Se exigirá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda ó 100 m<sup>2</sup> construidos, siempre que la parcela edificable admita la creación de garaje cumpliendo las condiciones generales del P.G.O.U.

### 8.1.8 CONSIDERACIÓN DE EXCEPCIONALIDAD POR LUGAR ESTRATEGICO DE LOCALIZACIÓN

En función del apartado 2 del Artículo 5.10 de estas normas y habiendo sido considerado por el Ayuntamiento lugar estratégico la Rotonda Norte del Sector, la Manzana 11 produce las siguientes modificaciones:

En el frente a la Rotonda Norte y en su confluencia con la Vía de Ronda de 7,60 m., y con la calle Leganes de 10,40 m., se admite las siguientes características:

USO: Residencial, Comercial y Oficinas en todas sus plantas.

ALINEACIONES: No es obligatoria la alineación al linde de parcela.

ALTURAS: 8 plantas (Baja + 7) y 30 m., de altura de cornisa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 8.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (M.F-B.A.)

### 8.2.1 **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Será de aplicación en las zonas previstas por el Plan Especial con morfología de bloque abierto en altura para usos residenciales.

### 8.2.2 **CONDICIONES DE USO**

#### 8.2.2.1 Uso característico

Residencial.

#### 8.2.2.2 Usos pormenorizados permitidos

- a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
- Residencial, tipos A y B.
  - Oficinas en planta baja y primera, tipos A y B.
  - Hostelería, tipos A y C .
  - Servicios del automóvil, tipo A
  - Equipamientos, en planta baja y primera y en parcela o edificio exclusivo.
  - Espacios libres y zonas verdes, tipos B y C.
- b) Solo en parcela/edificio exclusivo.
- Residencial, tipo C, que podrá incluir el uso de hostelería tipo A para servicio de los usuarios residenciales.
  - Hostelería, tipo C.
  - Servicios del automóvil, tipos C y E.
- c) Solo en parcela /edificio compartido con uso característico.
- Oficinas, en planta baja y primera, tipos A y B.
  - Servicios del automóvil, tipo A.
  - Comercial, en planta baja tipos A y B.
  - Hostelería, tipo A.
  - Industrial, en planta baja con potencia máxima instalada de 25 CV y 500 m2 de superficie.

Para haber dado cuenta de este documento corresponde al Pleno en sesión de

26 SEP 2007

Parla, a 03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

### 8.2.2.3 Usos Prohibidos

Todos los demás.

## 8.2.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

### 8.2.3.1 Alineaciones de la edificación

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan Especial, teniendo carácter de área de movimiento, o línea máxima de edificación así como límite de aplicación de Ordenanza.

### 8.2.3.2 Coefficiente de edificabilidad

El contenido en el plano "Manzanario" y en la ficha de la memoria de la Unidad de Ejecución correspondiente a Edificabilidades y Usos para cada manzana.

## 8.2.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

### 8.2.4.1 Altura máxima

5 plantas (Baja + 4)

### 8.2.4.2 Fondo máximo edificable

No se establece siendo el resultante de la aplicación de la edificabilidad, altura máxima y condiciones de los patios de parcela.

### 8.2.4.3 Otras condiciones

Sobre el número máximo de viviendas autorizadas se realizarán un máximo del 40% de viviendas de un dormitorio, con un tamaño mínimo de 36,00 m<sup>2</sup> útiles.

El resto de las viviendas serán de dos o más dormitorios y su tamaño no podrá ser menor de 44,00 m<sup>2</sup> útiles.

No se autorizarán situaciones de estudios que cuenten con una sola estancia integrando estar, comedor, cocina y dormitorio.

En las parcelas designadas con un retranqueo de 2,00 m, o con situaciones de soportal en planta baja, donde se establecen superficies de suelo de propiedad privada y uso público obligatorio, no se autorizara la instalación de pergolas fijas o desmontables, vallados, etc., o ningún otro elemento que pueda suponer la

Documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión de 26 SEP 2007.

Para, a

03 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL,

ocupación del espacio y/o la limitación del uso público.

En el resto de condiciones para la edificación de las parcelas se estará a las Normas Generales del P.G.O.U. de Parla.

### 8.2.5 PARCELA MÍNIMA

400 m2 para nueva parcelación.

### 8.2.6 CONDICIONES PARTICULARES

#### 8.2.6.1 Condiciones estéticas y de composición

La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 m.

#### 8.2.6.2 Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o cada 100 m2 construidos de uso no residencial.

### 8.3 TERCIARIO-COMERCIAL

#### 8.3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en el área del ámbito de la Unidad grafiado en los planos de Zonificación y áreas de Aplicación de Ordenanzas como Terciario-Comercial en parcela exclusiva.

documentación  
por el Pleno en sesión **26 SEP 2007**

#### 8.3.2 CONDICIONES DE USO

##### 8.3.2.1 Uso característico

Comercial, Oficinas, Hostelería y Servicios del Automóvil.

Parla, a

0 2 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

##### 8.3.2.2 Usos pormenorizados permitidos

- Oficinas, sin limitación.

- Comercial, en sus tipos A y B y bajo todos los epígrafes de la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas).

- Hostelería, tipos A,B y C

- Servicios del automóvil, en todos sus tipos.



- Equipamientos, en todos sus tipos y categorías, sin restricción.
- Residencial, únicamente una vivienda para persona de vigilancia.
- Industrial, con potencia máxima instalada de 100 Kw.

**8.3.2.3 Usos prohibidos**

Todos los demás.

**8.3.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

**8.3.3.1 Alineaciones de la edificación**

Las alineaciones serán las resultantes de aplicar las condiciones de Retranqueo y Ocupación.

**8.3.3.2 Coeficiente de edificabilidad**

La edificabilidad total computable queda establecida en 1.500 m<sup>2</sup> para toda la parcela.

**8.3.4 CONDICIONES DE VOLUMEN**

**8.3.4.1 Altura máxima**

Quince metros. Por encima de ésta altura se admiten banderines, emblemas y en general elementos y logotipos representativos que denoten la actividad que se realiza.

**8.3.4.2 Ocupación máxima en planta**

Se establece en el 50% de la parcela edificable.

**8.3.4.3 Retranqueos**

Quedan establecidos en 7,5 m. a todos sus linderos.

DILIGENCIA: Para el presente documento corresponde al aprobado de conformidad por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a **3 OCT 2007**

**EL SECRETARIO GENERAL,**

### 8.3.5 PARCELA MÍNIMA

Se establece en 2.000 m2

### 8.3.6 CONDICIONES PARTICULARES

#### 8.3.6.1 Plazas de aparcamiento

Se exige una plaza por cada 100 m2 edificados.

Dependiendo de la actividad habrá de preverse una reserva de aparcamiento en la superficie interior de la parcela que garantice el desarrollo del uso o actividad que se trate, tal como queda regulado por las Normas de Usos del Documento de la Revisión del Plan General.

DILIGENCIA: Para... presente documento con... definitivamente por el Pleno en sesión de

26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

## 8.4 EQUIPAMIENTO

### 8.4.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en todas las áreas destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos, sean públicos o privados.

### 8.4.2 CONDICIONES DE USO

#### 8.4.2.1 Uso característico

Equipamiento.

#### 8.4.2.2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio exclusivo

##### **Grado 1:**

- Equipamientos de titularidad pública.

##### **Grado 2:**

- Equipamientos de titularidad privada.

b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

- Servicios del automóvil, tipo **AGENCIA: Para**

documento corresponde al **aprobado** derivativamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

- Hostelería, tipo A.

- Comercial, tipo A.

Parla, a **03 OCT 2007**

**EL SECRETARIO GENERAL,**

#### 8.4.2.3 Usos prohibidos

Todos los demás.

### 8.4.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

#### 8.4.3.1 Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Alineaciones y Rasantes. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

#### 8.4.3.2 Coefficiente de edificabilidad

**Equipamientos no deportivos:** La edificabilidad será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 119 para los Equipamientos en manzana cerrada.

**Equipamientos deportivos:** La edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

### 8.4.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

No se establecen condiciones, debiendo respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

### 8.4.5 CONDICIONES PARTICULARES

#### 8.4.5.1 Plazas de aparcamiento

Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir:

**Escolar :** Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

**Cultural y asistencial:** 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Sanitario:** 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en todo caso.

**Servicios públicos:** 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.

**Mercado municipal:** 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7m x 4m por cada 10 puestos de venta.

**Deportivo:** 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

#### 8.4.6 EQUIPAMIENTOS EN MANZANA CERRADA

Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad, condiciones de volumen y parcela mínima).

#### 8.4.7 IMPLANTACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE USOS DOTACIONALES

La Implantación, Modificación, Sustitución o Extinción de los Usos Dotacionales Privados podrá realizarse sin ningún tipo de restricción, más allá de las propias prescripciones de la Ordenanza Reguladora que le afecte.

La Modificación o sustitución de los usos Dotacionales Públicos por cualquier otro uso Dotacional podrá realizarse sin ningún tipo de restricción.

DILIGENCIA: Para tener constancia que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

#### 8.5 ORDENANZA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL,

##### 8.5.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en todas las áreas del Plan Especial dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado sin distinción.



## 8.5.2 CONDICIONES DE USO

### 8.5.2.1 Uso característico

Zonas verdes y espacios libres.

### 8.5.2.2 Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela exclusiva:

#### Grado 1:

- Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas sus modalidades.

#### Grado 2:

- Zonas verdes y espacios libre de uso privado en todas sus modalidades.

b) Solo en parcela compartida con el uso característico:

#### Grado 1:

- Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
- Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.
- Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
- Servicios del automóvil y el transporte, tipo D.
- Instalaciones subterráneas de servicio público.

#### Grado 2:

- Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.

### 8.5.2.3 Usos prohibidos

- Todos los demás.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

**23 OCT 2007**  
**EL SECRETARIO GENERAL,**

### 8.5.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

#### 8.5.3.1 Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, equivalente a alineación de parcela pública.

#### 8.5.3.2 Coefficiente de edificabilidad

La edificabilidad será como máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

### 8.5.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 8.5.4.1 Altura máxima

3,5 metros.

#### 8.5.4.2 Ocupación máxima en planta

2% de la parcela neta, para el conjunto de las edificaciones. DUJGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al expediente 100/2007, aprobado por el Pleno en sesión de \_\_\_\_\_

20 SEP 2007

### 8.5.5 CONDICIONES PARTICULARES

#### 8.5.5.1 Cerramientos

Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1,0 m. en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

## 9 PLAN DE ETAPAS

Se trata de un Plan Especial de Iniciativa Privada cuya titularidad de bienes y cargas pertenece con carácter fiduciario a la Junta de Compensación "La Fuente" de Parla, dentro de la cual el Ayuntamiento, en tanto que propietario de terrenos, figura como el propietario mayoritario, además de como Administración Actuante.

Su desarrollo se contempla en una etapa única aun cuando su ejecución material pueda realizarse en fases.

Los plazos y compromisos de realización del contenido del presente Plan

Especial de Reforma Interior comprenden dos actuaciones diferentes:

- Tramitación de Documentos Urbanísticos, de Gestión y Proyectos.
- Ejecución de Obras.

**A) TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS Y PROYECTOS**

1. Por Iniciativa Particular se presenta ante el Ayuntamiento para su tramitación y Aprobación del Plan Especial de Reforma Interior "La Fuente" como Unidad de Ejecución nº 20 según el Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación.

Dicho documento habrá de tramitarse mediante las sucesivas fases de Aprobación Inicial, Información Pública y Aprobación Definitiva cuya competencia descansa en el Ayuntamiento de Parla.

2. La Junta de Compensación "La Fuente" de Parla es quien, como Entidad Privada representante de los propietarios, presenta el Presente Plan Especial para su aprobación.

La Junta de Compensación se encuentra constituida y pendiente de Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la C.A.M.

Una vez Aprobado Definitivamente el Plan Especial se procederá a presentar ante el Ayuntamiento de Parla, para su tramitación, el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 20, en el plazo comprendido entre tres y seis meses, a contar desde la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del Acuerdo de Aprobación Definitiva del PERI.

3. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 20, se presentará ante el Ayuntamiento de Parla para la preceptiva autorización de la ejecución de obra, en el plazo máximo de un mes a contar desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PERI.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
documento corresponde al aprobado definitivamente  
por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

EL SECRETARIO GENERAL,

## B) EJECUCIÓN DE OBRAS

### 1. Obras de Urbanización

Deberán dar comienzo en el plazo de sesenta días, a contar desde la fecha en que queden autorizadas por el Ayuntamiento.

Podrán establecerse las fases de urbanización que correspondan a conjuntos o núcleos de 150 viviendas aproximadamente en períodos anuales, sucesivos cuya recepción provisional se llevará a efecto por las mismas fases.

Los plazos anteriores serán máximos, pudiendo siempre anticiparse o simultanearse por la iniciativa privada no sobrepasando en ningún caso el período de ocho años.

### 2. Edificación

No se establece plazo máximo para comenzar la edificación a partir de la recepción provisional de las obras de urbanización. Sin embargo la Junta de Compensación acepta, expresamente, que se puedan simultanear las Obras de Urbanización con las de Edificación, con carácter previo a la recepción provisional, mediante la presentación de las garantías y compromisos que establece la legislación vigente. El Plan de Etapas propio del Plan Especial no podrá ser inferior a ocho años.

## 10 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Tiene por objeto establecer el coste aproximado de las Obras de Urbanización y de la implantación de los Servicios, de conformidad con lo regulado por los Artículos 45.1h y 55 del Reglamento de Planeamiento.

Las obras serán llevadas a cabo por la Junta de Compensación constituida con cargo a sus presupuestos, y será ésta Entidad quien, como promotor, asuma la responsabilidad de su ejecución.

### Costes de Implantación

El análisis de costos comprende los siguientes apartados:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

03 OCT 2007  
El SECRETARIO GENERAL 56

- Costos de Planeamiento de todo rango.
- Costos de Urbanización e Implantación de los servicios.

Las magnitudes de dichos costos son las siguientes:

### **COSTOS DE PLANEAMIENTO**

Con independencia de los acuerdos que, en su caso, se pudieran establecer en el seno de la Junta de Compensación para el pago a particulares o Entidades Urbanizadoras mediante la sustitución de las cantidades económicas por derechos de edificación, se procede a continuación a estimar los costos de Planeamiento de todo rango:

- Redacción del Plan Especial de Reforma Interior "La Fuente" Unidad de Ejecución nº 20 de Parla: 12.000.000.- ptas. //72.121,45 €///.
- Redacción de las Bases y Estatutos de Actuación que han de regir a la Junta de Compensación "La Fuente": 3.000.000.-ptas. //18.030,36 €///
- Redacción del Proyecto de Urbanización para el Plan Especial de Reforma Interior "La Fuente" Unidad de Ejecución nº 20 de Parla: 17.000.000.-ptas. //102.172,06 €///
- Redacción del Proyecto de Compensación de la Junta de Compensación "La Fuente": 15.000.000.-ptas. //90.151,82 €///
- Dirección global de las Obras de Urbanización, con inclusión de Redacción y firma de Convenios con las Compañías Suministradoras: 11.000.000.-ptas. //66.111,33 €///

En consecuencia el gasto total estimado por la Redacción de todos los Documentos Urbanísticos y la Dirección Integral de la Obra de Urbanización ( Arquitectos, Aparejadores, Ingenierías, etc) así como por la redacción de Convenios con las Compañías Suministradoras, asciende a la cantidad de //58.000.000.-ptas//CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESETAS// 348.587,02 €///TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CERO DOS CENTIMOS//

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión **26 SEP 2007**

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



## COSTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

### A) DEMOLICIONES EXISTENTES

No existen edificaciones a demoler

### B) MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Desmante en cualquier terreno
2. Transporte y vertido
3. Relleno por medios mecánicos
4. Formación de sendas con tierra de miga

TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRAS 36.298.500 pts  
218.158,38 €

### C) PAVIMENTACIÓN

1. Sub-base de piedra granular
2. Base de hormigón
3. Limpieza y barrido de firme
4. Riego de imprimación
5. Capa de mezcra bituminosa
6. Riego de adherencia
7. Suministro y colocación de baldosa
8. Formación de alcorque
9. Suministro y colocación de bordillo
10. Suministro y colocación de encintado
11. Suministro y colocación de canaleta
12. Peldañeo de aceras

TOTAL PAVIMENTACIÓN 122.000.000 pts  
733.234,77 €

### D) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN

1. Línea A.T. subterránea enterrada
2. Línea A.T. subterránea entubada
3. Pozos registro
4. Seccionamiento y transformación CT

TOTAL RED ENERGÍA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN 38.925.000 pts  
233.943,96 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Para, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

**E) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN**

1. Canalización
2. Cuadros distribución
3. Arquetas registro

TOTAL RED ENERGÍA ELÉCTRICA BAJA  
TENSIÓN

9.205.000 pts  
55.323,16 €

**F) ALUMBRADO PUBLICO**

1. Armarios de protección y mando
2. Red Nocturna bajo consumo
3. Cable de cobre
4. Canalización
5. Luminarias viales
6. Luminarias paseos y jardines
7. Báculos
8. Arquetas

TOTAL ALUMBRADO PÚBLICO

28.500.000 pts  
171.288,45 €

**G) RED DE GAS NATURAL**

1. Canalización
2. Arquetas
3. Acometidas

TOTAL RED DE GAS

15.728.000 pts  
94.527,18 €

**H) RED DE TELEFONÍA**

1. Canalización
2. Arquetas

TOTAL RED DE TELEFONÍA

8.526.700 pts  
51.246,50 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 26 SEP 2007

Parla, a

03 OCT 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

**I) RED DE SANEAMIENTO \***

1. Excavación en zanjas
2. Canalización colector
3. Imbornales
4. Pozos registro
5. Arquetas sifónicas
6. Acometida red general
7. Enganche saneamiento Plan Director

TOTAL RED DE SANEAMIENTO 100.647.700 pts  
604.904,86 €

**J) RED DE AGUA Y RIEGO**

1. Acometida y excavación
2. Conducciones
3. Protección de conducciones
4. Hidrantes
5. Hidrantes de riego
6. Válvulas
7. Coste acometida caudal

TOTAL RED DE AGUA Y RIEGO 26.500.000 pts  
159.268,21 €

**K) SEÑALIZACIÓN**

1. Señalización horizontal
2. Señalización vertical

TOTAL SEÑALIZACIÓN 2.600.000 pts  
15.626,31 €

\* El costo de la Red de Saneamiento incluye, actualizado, el costo de la Ejecución del Colector de la Vía de Borde en la cuota del 27,17% con la que participa el PERI "La Fuente".

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de **26 SEP 2007**

Para, a

**03 OCT 2007**  
EL SECRETARIO GENERAL,

**L) JARDINERÍA Y EQUIPAMIENTO URBANO \***

1. Suministro y colocación de bordillos
2. Suministro y colocación de albero
3. Preparación del terreno
4. Cerramientos y barandillas
5. Plantaciones
6. Equipamiento
7. Caseta de operarios

TOTAL JARDINERÍA Y EQUIPAMIENTO  
URBANO

43.800.000 pts  
263.243,30 €

TOTAL COSTO DE LA URBANIZACIÓN E  
IMPLANTACIÓN SERVICIOS

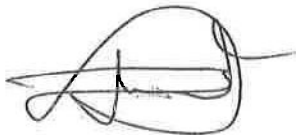
432.730.900 pts  
2.600.765,09 €

\* El costo total de jardinería comprende la  
plantación y acondicionamiento del Sistema  
General Verde.

Corresponde la presente memoria al Texto Refundido del Plan Especial de  
Reforma Interior, Unidad de Ejecución N.20 "La Fuente" de la Villa de Parla,  
Madrid.

Madrid Octubre 2.006

JUNTA DE COMPENSACIÓN  
EL VICEPRESIDENTE



Fdo: Francisco Castro Sainero

PRESENCIA Para: [illegible] este  
documento corresponde al aprobado definitivamente  
por el Moxo en sesión **26 SEP 2007**

Parla, a

**03 OCT 2007**

EL SECRETARIO GENERAL,

EL ARQUITECTO



Fdo.: José María Gómez-Santander Zatarain.