



PLAN ESPECIAL de la Unidad de Ejecución UE-34 del Plan General de Ordenación Urbana de Parla

Municipios afectados

Parla

Comunidad de Madrid

FASE: VERSIÓN INICIAL-DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Iñigo Pérez-España Alonso

Arquitecto

ÍNDICE

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 Objeto, agentes
- 1.2 Estructura de la propiedad
- 1.3 Localización del ámbito
- 1.4 Determinaciones del plan general para el ámbito
- 1.5 Legislación aplicable
- 1.6 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
- 1.7 Determinación del ámbito
- 1.8 Topografía. Características físicas del territorio
- 1.9 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	Situación y emplazamiento	1: 5.000
I-02	Levantamiento topográfico y afecciones	1: 1.000
I-03	Secciones ámbito	1: 500
I-04	Estructura de la propiedad	1: 1.000
I-05	Ficha planeamiento UE-34 - PGOU Parla 1997	1: 1.000
I-06	Estado actual – vegetación y red de riego	1: 1.000
I-07	Infraestructuras - Viario y pavimentación	1: 1.000
I-08	Infraestructuras – Detalles de acerado	1: 100
I-09	Infraestructuras – Red de saneamiento	1: 1.000
I-10	Infraestructuras – Iluminación urbana	1: 1.000
I-11	Infraestructuras – Electricidad, redes de media y baja tensión	1: 1.000

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

- 1.1 Documento de solicitud de inicio EAE
- 1.2 Planos EAE

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

2.1 Estudio de impacto acústico

2.2 Mapas de ruido

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1 – MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Marco normativo
- 1.3 Modelo de ordenación propuesto
- 1.4 Descripción de la ordenación propuesta
- 1.5 Determinaciones sobre redes de la Ley del Suelo 9/20001 de la CM
- 1.6 Garantías de sostenibilidad de la propuesta

CAPÍTULO 2 – INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1 Estructura viaria
- 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos
- 2.3 Reserva de plazas de aparcamiento
- 2.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3 - MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 3.1 Impacto por razón de género
- 3.2 Impacto de infancia adolescencia y familia
- 3.3 Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual

VOLUMEN 2 NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1 – DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 1.1 Ordenanzas reguladoras
- 1.2 Disposiciones generales

CAPÍTULO 2 – EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- 2.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística
- 2.2 Regulación del sistema de actuación
- 2.3 Cesión del 10% urbanizado y aprovechamientos a favor de la administración actuante

CAPÍTULO 3 – SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

- 3.1 Memoria de sostenibilidad económica
- 3.2 Viabilidad económica y financiera
 - 3.2.1 Justificación costes urbanización
 - 3.2.2 Viabilidad de la iniciativa
 - 3.2.3 Viabilidad de la gestión
- 3.3 Plan de etapas

VOLUMEN 3 PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01 Delimitación del ámbito
- O-02 Ordenación propuesta
- O-03 Alineaciones
- O-04 Secciones
- O-05 Afectación a vegetación

ANEXOS

- ANEXO I Cuadro de características del Plan Especial
- ANEXO II Legitimación de la propiedad
- ANEXO III Fichas catastrales
- ANEXO IV Copia del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2012 en la que se acordó aprobar la monetización del 10% del aprovechamiento municipal y del Decreto del Sr. Concejal Delegado de Patrimonio, Hacienda, Personal, Régimen Interior, Seguridad Ciudadana y Protección Civil de fecha 17/11/2009 en compensación por la cesión deficitaria de zonas verdes.
- ANEXO V Fichas de ordenación

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 Objeto, agentes

Objeto

El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación de la unidad de ejecución UE-34 prevista en el Plan General de Ordenación Municipal de Parla.

Su redacción se ajusta a lo previsto en el RD 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley 2/2008, así como a los reglamentos vigentes: reglamentos de planeamiento urbanístico, reglamento de gestión urbanística, reglamento de disciplina urbanística y la legislación urbanística de la comunidad de Madrid (ley 9/2001 de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid, BOCM 177 de 27 de julio de 2001, y a sus modificaciones.

También se ajusta a lo señalado en las determinaciones de la revisión del PGOU del término municipal de Parla, aprobado el 31 de julio de 1997.

El Plan Especial no es una herramienta de parcelación, por lo que los límites de las parcelas definidas en él serán objeto de un proyecto de reparcelación que se tramitará en el momento de la aprobación del presente documento.

Agentes

Redacta el presente Plan Especial Don Iñigo M^a Pérez-España Alonso, arquitecto colegiado nº 9.209 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, por encargo de:

D. Gregorio de la Morena Sanz, como representante persona física de **DLM INSOLVIA, S.L.P.**, que actúa en su condición de Administración Concursal de la mercantil **DESGUACES LA TORRE, S.A.**, y

D. Luis Miguel Rodríguez García Rivera, como representante de **LA CASA GRANDE DE ACEITE DE OLIVA S.L.**, que es el propietario del resto de las fincas que integran el ámbito, por lo que promueven el encargo el 100% de los propietarios de la unidad de ejecución UE-34 de Parla.

1.2 Estructura de la propiedad

Actualmente, el ámbito se encuentra fragmentado en 6 parcelas privadas, repartidas entre dos propietarios que ostentan el 100% de la superficie del ámbito. Esto es:

- 1) DESGUACES LA TORRE, S.A.
- 2) LA CASA GRANDE ACEITE DE OLIVA S.L.

Los datos de cada uno de los propietarios se aportan en el ANEXO II – Legitimación de la propiedad.

De conformidad con las superficies reales de las fincas aportadas que resultan del levantamiento topográfico, las cuotas de participación que ostenta cada propietario, son las siguientes:

Nº Finsa	PROPIETARIO	% TIT.	Ref. Catastral	F.R.	Superficie Real	%	Cuota
I	DESGUACES LA TORRE S.A.	100%	3633804VK3533S0001LP	8.314	36.262,20	45,47459%	50,8915413%
II	DESGUACES LA TORRE S.A.	100%	3633804VK3533S0001LP	25.040	1.015,79	1,27385%	
III	DESGUACES LA TORRE S.A.	100%	3633804VK3533S0001LP	11.648	3.303,78	4,14310%	
IV	LA CASA GRANDE ACEITE DE OLIVA S.L.	100%	3633804VK3533S0001LP	9.898	26.974,36	33,82718%	49,1084587%
V	LA CASA GRANDE ACEITE DE OLIVA S.L.	100%	3633804VK3533S0001LP	19.840	6.490,67	8,13962%	
VI	LA CASA GRANDE ACEITE DE OLIVA S.L.	100%	3633804VK3533S0001LP	16.563	5.694,88	7,14166%	
					79.741,68	100%	100%

1.3 Localización del ámbito

El ámbito de las obras del presente Plan Especial está situado al Sur del término municipal de Parla, concretamente entre la travesía de Parla y la vía de servicio de la A-42. Los terrenos objeto constituyen la UE-34.

Los límites que definen el perímetro de las fincas privadas respecto a la zona de uso público, se encuentran perfectamente definidos mediante alambradas o mediante muros. Se acompaña Estudio Topográfico donde se definen perfectamente los límites de la finca, así como su superficie definitiva.

REFERENCIA CATASTRAL - 3633804VK3533S0001LP

Junto con este expediente se tramita también el proyecto de reparcelación del ámbito de actuación de la UE-34, que define las parcelas finales del ámbito, por lo que la referencia catastral aportada comprende todo el ámbito, que comprende varias fincas registrales.

1.4 Determinaciones del plan general para el ámbito

Fichas de planeamiento de la unidad de ejecución UE-34, recogidas en el PGOU de Parla

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº34

1 - Situación: Al Sur del Municipio, en los terrenos delimitados por el ángulo de las carreteras CN-401 y la autovía de Toledo.

2 - Clase de suelo: Suelo Urbano.

3 - Sistema de actuación: Compensación.

4 - Ordenación:

- 4.1. Objetivos:** Reordenación de la zona industrial de entrada Sur de la ciudad. Cesión de suelo para Espacio Libre Público en una banda paralela a la autovía de Toledo.
- 4.2. Desarrollo:** Estudio de Detalle, proyecto de compensación y proyecto de urbanización.
- 4.3. Calificaciones:** Industrial. Ordenanzas 5-3 y 5-4.
Espacio Libre Público. Ordenanza 8-1.

5 - Determinaciones vinculantes:

Superficie total: 90.500 m2
 Superficie de cesión:
 Espacio Libre Público: 27.000 m2
 Superficie parcela y viario interno: 63.500 m2

6 - Aprovechamiento:

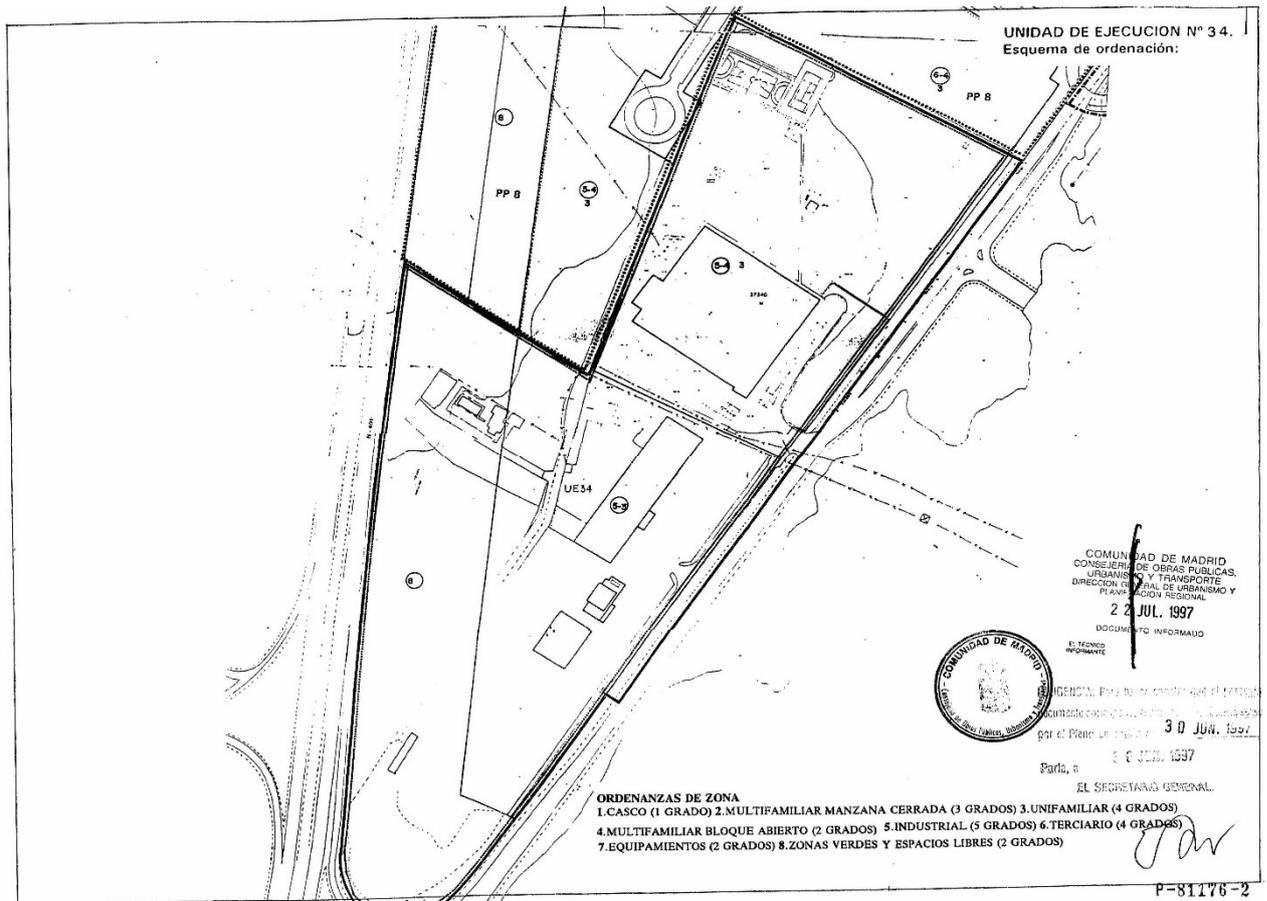
	Superficie edificable m2c	Ordenanza	Coficiente ponderación	
Industrial	57.150	5	1	57.150
Total	57.150			57.150

COMUNIDAD DE MADRID
 CONCEJAL DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO REGIONAL
 Aprovechamiento
 2º Pagto nº 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

Aprovechamiento Unitario: 0.63149 m2c/m2 del uso característico (Industrial)
 Área de Reparto: UE34
 Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto:
 0.63149 m2c/m2 del uso característico (Industrial)

COMUNIDAD DE MADRID
 CONCEJAL DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO REGIONAL
 30 JUN 1997
 Parla, a 30 JUN 1997

COMUNIDAD DE MADRID
 CONCEJAL DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO REGIONAL
 P-81175-2



PLANEAMIENTO GENERAL

Cuadro de características general

La UE-34 está enmarcada dentro de un área de reparto propia correspondiente al desarrollo del plan en suelo urbano no consolidado, en la estrategia de reordenar la zona industrial situada al sur de la ciudad.

En la ficha de gestión del sector, se fijan las ordenanzas 5.3 y 5.4.1.3 para el uso industrial, y 8.1 para el espacio libre público.

Aprovechamiento según memoria y ficha normativa del PGOU:

Según la ficha de gestión, el aprovechamiento total o edificabilidad máxima se obtiene tras la aplicación del coeficiente de aprovechamiento unitario $0,63149 \text{ m}^2/\text{m}^2$. En este caso se trata de suelo de uso industrial, siendo el coeficiente de ponderación 1.

Aprovechamientos proyectados según mediciones.

El aprovechamiento total según la Ficha del PGOU resulta de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento unitario 0,63149 m² del uso característico por cada metro cuadrado de suelo, de lo que resulta lo siguiente:

$$79.741,68 \text{ m}^2 \times 0,63149 \text{ m}^2 \text{ utc} / \text{m}^2 \text{ s} = 50.356,07 \text{ m}^2 \text{ utc}$$

También se puede deducir un coeficiente de edificabilidad para el ámbito mediante la aplicación sobre el aprovechamiento del coeficiente de ponderación, siendo 1 en este caso, dando lugar a una superficie edificable total de 50.356,07 m², de igual valor que el aprovechamiento. En función de esta edificabilidad y de la superficie del ámbito se deduce un coeficiente de **edificabilidad** de **0,63149 m²c/m²s**.

Dado que en el planeamiento aplicable sólo contempla un uso (el uso industrial) y una única tipología (Ordenanza Zona 5 en sus distintos grados), no se han establecido coeficientes de ponderación, por lo que la superficie edificable máxima propuesta es coincidente con el aprovechamiento urbanístico, resultando un total de 50.356,07 m² edificables de uso Industrial Ordenanza Zona 5.

Superficie total del sector	79.741,68 m ² s
Aprovechamiento total	50.356,07 m ² c
Coef. edificabilidad total del ámbito	0,63149 m ² c/m ² s

1.5 Legislación aplicable

Sin ánimo de exhaustividad y limitando la cita a las normas de mayor afeción al planeamiento urbanístico en la comunidad de Madrid son las siguientes:

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de política territorial, suelo y urbanismo (BOCM 11/04/1995; CE BOCM 28/06/1995)
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001)
- Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas liberalizadores y de apoyo a la empresa madrileña (BOCM 29/12/2009)
- Ley 3/1988, de 13 de octubre, para la gestión del medio ambiente de la comunidad de Madrid (BOCM 19/10/1988; CE BOCM 11/11/1988)
- Ley 7/1993, de 22 de junio de adecuación a la ley estatal 30/1992. De 26 de noviembre, de las normas reguladores de los procedimientos propios de la comunidad de Madrid y de modificación de la ley de gobierno y administración y de la ley reguladora de la administración institucional de la comunidad de Madrid (BOCM 25/06/1993)
- Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la comunidad de Madrid (BOCM 27/07/1983; CE BOCM 2/08/1983) Modificado por ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001)
- Decreto 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento del jurado territorial de expropiación forzosa de la comunidad de Madrid (BOCM 20/06/1997)
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM 27/10/1997)
- Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico (BOCM 29/07/2008)
- Decreto 1/2016 de 5 de enero, del consejo de gobierno, por el que se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento interno de la comisión de urbanismo de Madrid (BOCM 7/01/2016)
- Decreto 113/1985 de 21 de noviembre, por el que se amplía la composición de la comisión de urbanismo y medio ambiente de Madrid (BOCM 11/12/1985; CE BOCM 19/12/1985)
- Decreto 32/1987 de 23 de abril, por el que se modifica el artículo 5 del decreto 68/1983 de 30 de junio, por el que se crea la comisión de urbanismo y medio ambiente de Madrid y se aprueba su reglamento de organización y funcionamiento (BOCM 5/5/1987)
- Decreto 122/1987 de 3 de septiembre, por el que se modifica la composición de la comisión de urbanismo y medio ambiente de Madrid (BOCM 5/9/1987)
- Decreto 51/1989 de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del decreto 69/1983 de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, entre los órganos de la comunidad de Madrid (BOCM 24/9/1989)
- Decreto 255/2000 de 30 de noviembre, por el que se modifica el reglamento de organización y funcionamiento del jurado territorial de expropiación forzosa de la comunidad de Madrid (BOCM 11/12/2000)

Normativa urbanística vigente en Parla

Parla dispone para la ordenación de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado el 31 de julio de 1997.

1.6 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial

La configuración de los terrenos objeto de ordenación y el programa propuesto por las determinaciones del PGOU configuran una única solución de unidad funcional con la siguiente aproximación a los usos, estructura urbana y zonificación.

La necesidad o conveniencia se justifica básicamente por el hecho que queda reflejada su clasificación y calificación en el PGOU, estableciéndose la sectorización específica al ser suelo urbano no consolidado para su desarrollo a través del propio PGOU

1.7 Determinación del ámbito

La Unidad de Ejecución está definida por el PGOU teniendo, por un lado, entidad suficiente (90.500 m² según el PGOU) que conforma la unidad compensada o urbanística y, por otro lado, siendo la entidad física real **79.741,68 m²**.

Esta diferencia de superficie supone un reajuste de las condiciones fijadas en la ficha de gestión de manera proporcional a la reducción de superficie.

Tras la expropiación sufrida con el fin de realizar la vía de servicio de la A-42 en el año 2005, la superficie de la entidad ha pasado de 90.500 m² que recoge el PGOU, a 79.741,68 m², siendo esta última la superficie total de la entidad física real. Se alcanza por tanto un **diferencial del 11,89% a la baja**.

El sector UE-34 queda delimitado de la siguiente manera:

- al Norte con las parcelas 1 (3633801VK3533N0001GW), 2 (3633802VK3533N0001QW) y 3 (3633803VK3533S0001PP) del PP8,
- al Este con el vial de calle Toledo, desde la que se accede al ámbito
- al Sur con la zona de Dominio Público de la vía de Servicio de la A-42
- al Oeste con la zona de Dominio de la vía de Servicio de la A-42, la parcela 7 perteneciente al PP8 (3535107VK3533S0002FA), la calle Iciar Bollaín y la parcela 1 del PP8 (3633801VK3533N0001GW).

Se aporta estudio topográfico donde se definen perfectamente la unidad de ejecución, así como sus límites y emplazamiento.

1.8 Topografía. Características físicas del territorio

El ámbito se encuentra en un terreno sensiblemente llano, con poca pendiente en ambos sentidos, obteniendo 3 m de diferencia de cota en el eje longitudinal NE-SO, y 3 m en el eje transversal NO-SE.

Por un lado, la parte dedicada al uso industrial se encuentra asfaltada en su totalidad para la rodadura de vehículos de grandes dimensiones y, por otro, las zonas verdes se encuentran urbanizadas con relleno de tierra vegetal, césped en pradera y arbolado de diversas especies, mantenido todo mediante riego por aspersión y goteo.

1.9 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Usos

Actualmente en el ámbito se desarrollan actividades de tipo industrial, con oficinas anexas al uso. En las zonas de viario y zonas verdes, el uso asociado es el característico a cada zona.

Edificaciones existentes

En el interior del ámbito se encuentran 3 edificaciones de carácter industrial, tipología de nave, un edificio de oficinas adosado a una de las naves, así como una estación de servicio y una instalación de lavado de vehículos.

Actualmente alguno de ellos se encuentra parcialmente sobre la zona verde que establece el PGOU de Parla aprobado en 1997 por lo que se encuentran en situación de fuera de ordenación total, y habrán de demolerse total o parcialmente con las obras de urbanización para poder entregar las cesiones de zona verde que se establecen en este documento al Ayuntamiento.

El resto de las edificaciones se han ejecutado previamente a la aprobación del planeamiento llevan edificadas desde el año 2007 sin que pese sobre ellas expediente alguno de infracción. Habiendo cumplido ya el plazo superior a cuatro años que establece la ley del suelo no cabe la restitución a la legalidad urbanística y permanecerán como edificaciones fuera de ordenación parcial dentro de las parcelas lucrativas resultantes de la reparcelación.

Así mismo, se han ejecutado las obras de urbanización exterior correspondientes al acerado de la calle Toledo cuya superficie de cesión al Ayuntamiento deberá producirse con la aprobación del proyecto de reparcelación. Deberá así mismo presentarse un proyecto de legalización de las obras de urbanización que comprenda las obras ejecutadas, así como las que deban completarse para la correcta materialización de la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Parla.

Infraestructuras existentes

Red viaria

Desde la calle Toledo se garantiza el acceso a todo el ámbito y a la zona colindante que es externa a la unidad. En el interior del ámbito no existe actualmente red viaria.

Red abastecimiento de agua

Actualmente se está tramitando con el Canal de Isabel II la instalación de acometidas para dar servicio al ámbito, ya que actualmente se utiliza el agua de pozos existentes.

Red saneamiento

El sector cuenta con red de saneamiento conectado al sistema de alcantarillado público.

Red eléctrica

Las parcelas resultantes cuentan ya con instalación de red de baja tensión, así como instalación de alumbrado y alumbrado público en la superficie de cesión municipal de viario.

Así mismo, existen varias redes de media tensión que atraviesan el ámbito. Una está soterrada a su paso por el ámbito y otra es aérea. El proyecto de urbanización deberá recoger el soterramiento de las líneas aéreas en cumplimiento de la normativa vigente y la retirada del centro de transformación y red aérea ubicadas en la zona verde.

Red de telefonía

Actualmente existe una instalación de telecomunicaciones para dar servicio al interior de la parcela.

Red de gas

No existe actualmente ningún tipo de instalación de gas en el interior del ámbito.

Residuos sólidos urbanos

La recogida de residuos en el ayuntamiento de Parla se realiza de forma selectiva, lo que implica diferentes contenedores para un tratamiento adecuado y favorecer el reciclaje.

Vegetación

Se ha poblado la zona verde con una combinación de especies arbustivas y palmeras sobre pradera. Además se generan zonas verdes a lo largo del paseo, solucionadas con pradera de césped combinada con plantación de flores, elementos de hoja caduca y palmeras.