

---

**ASUNTO:** Modificación Plan Especial de Desarrollo del Sistema  
General 1 (SG-1) del Sector número 5 de Parla del Plan  
General de Ordenación Urbana de Parla

**EXPTE. N°:** 1/2021/PLANESP

---

---

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL SG-1  
DEL P.A.U 5 EN PARLA, MADRID.**

**MEMORIA DE LA MODIFICACION**

**EDICION PARA APROBACION INICIAL**

**OCTUBRE 2021**

## INDICE

### A. MEMORIA

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES
3. AMBITO Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION
4. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE ORDENACION
5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
6. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN Y AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
7. RESULTADOS AGREGADOS
8. CONCLUSIONES

### B. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACION PUNTUAL

1. Extracto de la Memoria del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009. Artículo 7.1. “Usos globales y pormenorizados”.
2. Extracto de la Memoria del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009. Artículo 8.1. “Ordenanzas”.
3. Plano I.5. “ Parcelación y retranqueos” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009
4. Plano O.2. “Ordenación” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009

### C. DOCUMENTOS MODIFICADOS

1. Artículo 7.1. modificado “Usos globales y pormenorizados” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5.
2. Artículo 8.1. modificado “Ordenanzas” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5.
3. Plano I.5. modificado “Parcelación y retranqueos” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5.
4. Plano O.2. modificado “Ordenación” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009

**ANEXO 1.** CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE LAS NORMAS DE USOS DEL PGOU.

## **A. MEMORIA**

### **1. OBJETO**

El presente documento tiene como objeto la modificación puntual del *PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL SG-1 DEL P.A.U 5 EN PARLA*, aprobado definitivamente el 01/04/2009.

Se redacta este documento de oficio por el Ayuntamiento de Parla por requerimiento del Concejal Delegado de Urbanismo.

La presente memoria forma parte, junto a planos y documentación para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la documentación para la Aprobación Inicial de la modificación puntual del Plan Especial.

En cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 *“Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.”* Se adjunta documento refundido de las normas urbanísticas del Plan Especial. No se incluyen las referencias a la urbanización ya que esta se encuentra realizada.

### **2. ANTECEDENTES**

#### **1.- PLANEAMIENTO GENERAL:**

- Aprobación Definitiva de la Revisión del P.G.O.U. de Parla, con condiciones y aplazamientos en diversos ámbitos, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 31 de Julio de 1.997, fecha publicación BOCM 24 de Octubre de 1.997.
- Cumplimientos parciales del aplazamiento de la Revisión del PGOU, según acuerdos adoptados por el Consejo de Gobierno, de fecha 21 de mayo de 1.998 y 3 de Diciembre de 1.998.
- Corrección de errores materiales detectados en la Revisión del PGOU, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 14 de enero de 1.999.
- Cumplimiento definitivo de los aplazamientos de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, según Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 11 de Marzo de 1.999.
- Aprobación Definitiva del PAU-5 por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid el 29/11/2005.

#### **2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

- *PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL SG-1 DEL P.A.U 5 EN PARLA*, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Parla el 01/04/2009.

- Aprobación del Proyecto de Urbanización del SG-1 del PAU-5 en Junta de Gobierno Local el 10/09/2010.
- Aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización del SG-1 del PAU-5 en Junta de Gobierno Local el 05/01/2012.
- Aprobación de la segunda modificación del Proyecto de Urbanización del SG-1 del PAU-5 en Junta de Gobierno Local el 12/09/2013.
- La recepción definitiva de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Parla se produjo el 01/07/2019.

### **3. AMBITO Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION**

Dentro de los suelos destinados por el Planeamiento Municipal vigente a los Sistemas Generales municipales de Equipamiento, el ámbito del Plan Especial es el denominado como SG-1 del Sector 5 y que se encuentra delimitado en el plano "Nº I-3 Planeamiento vigente. Sistemas Generales" y marcado como "SG-1 – EQUIPAMIENTO".

Este ámbito se encuentra delimitado al Norte por la vía férrea "CERCANÍAS C-4 MADRID-PARLA", al Sur por la antigua calle Cuenca, actualmente la M-408, y al Este con la actual parcela destinada a cocheras del tranvía.

La superficie del Sistema General 1 (SG-1) es de 91.105 m<sup>2</sup>. Todos los suelos contenidos en el ámbito del Plan Especial tienen la condición de solar y completamente realizada su urbanización.

Según el Plan Especial el ámbito está dividido en tres parcelas:

- Parcela 1, con una superficie de 61.600m<sup>2</sup>. Se encuentra sin edificar.
- Parcela 2, parcela de viario con una superficie de 3.300 m<sup>2</sup>. Se encuentra urbanizada.
- Parcela 3, parcela de 27.000m<sup>2</sup>. En ella se encuentra construida el Parque de Bomberos de la localidad.

El origen de la presente modificación del Plan Especial es la voluntad de la Corporación Municipal de ampliar las posibilidades de uso de la parcela 1, que en el Plan Especial aprobado el 01/04/2009 se destinaba a albergar las instalaciones para el parque de maquinaria de limpiezas municipales e instalaciones para servicios generales y servicio de medio ambiente.

Dicha decisión viene motivada al no haberse ejecutado las instalaciones previstas y no teniendo previsión de uso actual se pretende que se defina como equipamiento genérico para ampliar la posibilidad de albergar diferentes usos de equipamiento.

Dado el encargo realizado por el Concejal de Urbanismo a los Servicios Técnicos se procede a continuación a **analizar los usos definidos para la Parcela 1 en el Plan Especial**:

1. Según el artículo 7.1. del Plan Especial se establecen para la parcela 1 los siguientes usos:

7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Parla, a 4 de Julio de 2007  
P.º EL SECRETARIO GENERAL,

7.1. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 20 JULI 2007

Parcela 1:

Parla, a 21 ABR 2009  
EL SECRETARIO GENERAL,

- Instalaciones para el parque de maquinaria del servicio de recogida y limpieza viaria.
- Instalaciones de uso municipal para el parque de maquinaria.
- Instalaciones de uso municipal para los Servicios Generales y el Servicio de Medioambiente.

Aunque el punto 7.1 se llama “Usos globales y pormenorizados”, debe entenderse que se refiere únicamente a pormenorizados, ya que el uso global (característico) es el de Equipamiento.

“Uso global” es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

Los usos característicos, según la definición establecida en las Normas de los Usos del PGOU en el artículo 85.2, son aquellos “de índole genérica, que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área urbana”.

Entendemos que al definir “uso global” en el Plan Especial se refiere a uso característico de la parcela.

2. En el punto 8 .1 “Ordenanzas” del Plan Especial ,se define el “uso global” como Equipamiento y se establece una única zona para todo el ámbito de Ordenanza descrita a continuación:

8. NORMAS URBANÍSTICAS

Parla, a  
PO EL SECRETARIO GENERAL,

A todos los efectos lo expresamente determinado en el presente documento serán en todo de aplicación las Normas urbanísticas del Planeamiento General en lo referente a la ejecución de equipamientos y en lo referente al proyecto, ejecución y mantenimiento de los parques, jardines y zonas verdes públicas.

PRELIGENCIA: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha

Parla, a

20 JUL 2007  
21 ABR 2009

8.1 ORDENANZAS.

PO EL SECRETARIO GENERAL,

Como desarrollo del uso global de equipamiento, se establece una única zona de ordenanza, descrita a continuación.

El correspondiente aprovechamiento y demás condiciones de las parcelas resultantes será el que resulte de la aplicación a cada una de ellas de los índices establecidos para la totalidad.

ZONA 1 – EQUIPAMIENTO

Z1.1 CONDICIONES DE PARCELA

SUPERFICIE: 91.105 m<sup>2</sup>

ALINEACIONES:

Oficial exterior: La comprendida al Norte por la vía férrea "CERCANÍAS C-4 MADRID-PARLA", al Sur por la antigua calle Cuenca, actualmente la M-408, y al Este con la actual parcela destinada a cocheras del tranvía.

Interior de parcela: No se fijan

Z1.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: Las edificaciones podrán emplazarse en cualquier punto de la zona de ordenanza (Zona de movimiento de la edificación).

OCUPACIÓN MÁXIMA: 80% *DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno de sesión de 01 ABR 2009*

RETRANQUEOS:

A linderos exteriores: 5 m  
A calle interior: 3 m  
A carretera: 28 m

EDIFICABILIDAD: 1m<sup>2</sup>/100 *DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 20 JUL 2007*

ALTURA MÁXIMA: No se limita *Parla, a 21 ABR 2009*

Z1.3 CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO: *Parla, a 21 ABR 2009* Sistemas Generales de Equipamientos.

USOS COMPLEMENTARIOS: Viario, aparcamiento, bandas de reducción de nivel sonoro, comercio, oficinas, docente, laboratorios, almacén (Todos ellos en proporción al programa de necesidades del uso principal).

Como se ve en el punto Z1.3 de la Ordenanza del Plan Especial se definen los Usos complementarios al uso característico que es el de Equipamiento.

Se considera que es preferible, de cara a evitar equívocos, usar la terminología establecida en las Normas de los Usos del PGOU, en la que se utiliza "usos pormenorizados permitidos y prohibidos" y no "usos complementarios". Además se considera conveniente limitar la superficie construida total de los usos pormenorizados permitidos que no deriven del uso característico con respecto a la superficie total edificable de las parcelas.

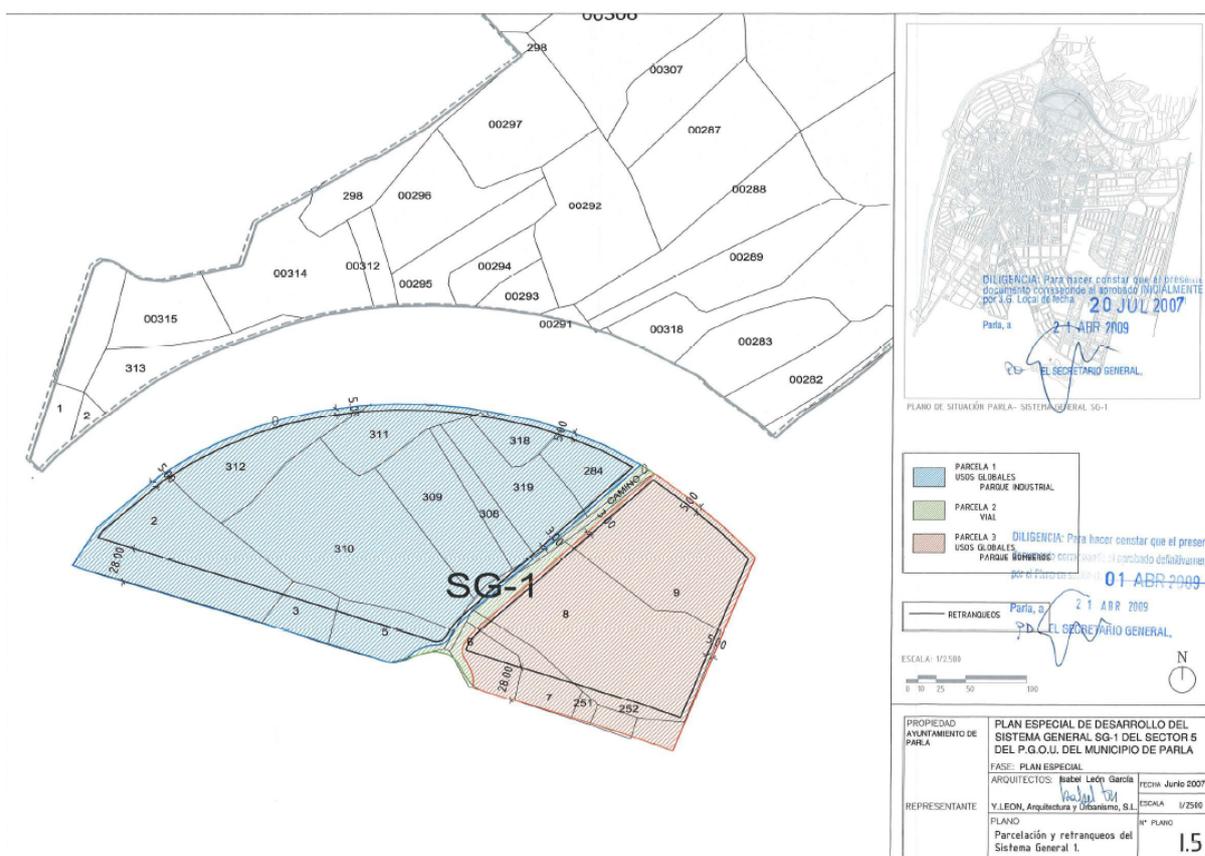
Autenticidad del documento verificable mediante Código Seguro Verificación

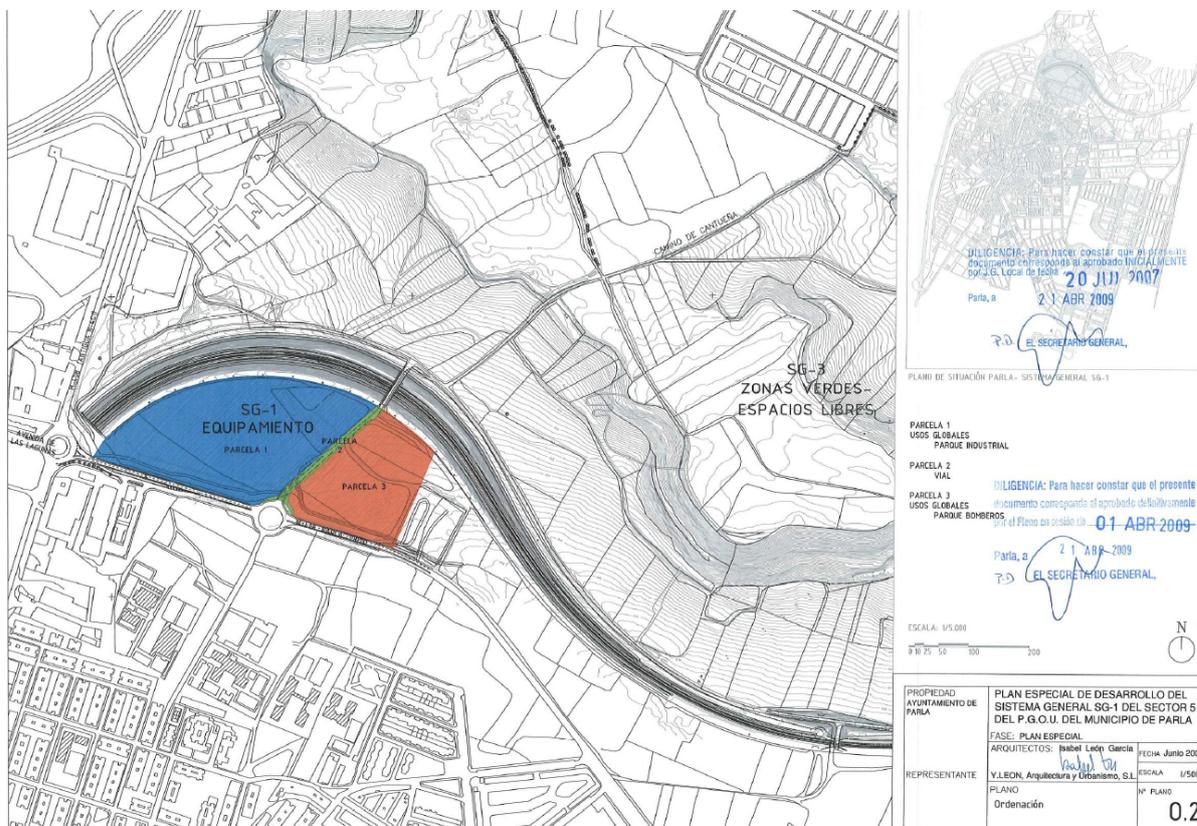
14167575200322633712 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

Plaza de la Constitución, 1 – 28981 Parla (Madrid) – Telf.: +34 91 624 03 00

El PGOU define en el artículo 85.3 los usos pormenorizados como aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. Dicho artículo incluye la división de los usos característicos en pormenorizados y la definición de estos.

3. En los planos I.5 y O.2 se define el uso global para la parcela 1 como "Parque Industrial", lo que debe de tratarse de un error, ya que como hemos visto antes el "uso global" (característico) es el de Equipamiento.





Tras el análisis usos definidos para la Parcela 1 en el Plan Especial se define la presente modificación del Plan Especial que consiste en aclarar el uso característico de las parcelas que componen el Plan Especial, que es el de Equipamiento Público para las parcelas 1 y 3 y Vial para la parcela 2. y en definir los usos pormenorizados permitidos por el Plan Especial para las parcelas 1 y 3 utilizando la clasificación de usos pormenorizados establecida en las Normas Generales de los Usos del PGOU.

La modificación consiste por lo tanto en:

1. Aclarar el uso característico de las parcelas, que es el de Equipamiento Público, eliminando las referencias a uso global, para adecuarse a la terminología del PGOU. El uso Global sería el de Sistemas Generales de Equipamiento. Esto modifica la leyenda de los planos I.5. "Parcelación y retranqueos" y O.2. "Ordenación" y el artículo 8.1. de la memoria en el que se sustituye la palabra global por característico. También se sustituye la palabra globales por característicos en el artículo 7.1. de la memoria
2. Modificar en el artículo 8.1. "Ordenanzas", los "usos complementarios" cambiando el nombre por "usos pormenorizados permitidos" y que pasan a definirse, en consonancia con la terminología del Plan General, como sigue:

**Uso característico:** Sistema General de Equipamientos. Equipamiento Público.

**Usos pormenorizados permitidos:**

- a) En parcela/edificio exclusivo:
- Equipamientos de titularidad pública.
- b) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico y justificadamente de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:
- Residencial tipo A para personal de vigilancia y Residencial tipo C
  - Oficinas tipo A
  - Servicios del automóvil tipo A y D.
  - Hostelería tipo A
  - Comercial tipo A
  - Espacios libres y zonas verdes tipo A, B y C

El sumatorio de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad de los anteriores usos no podrá superar el 25% de la edificabilidad de la parcela donde se instalen.

Se limita asimismo el uso pormenorizado Residencial tipo C a un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela donde se instale **y el Residencial tipo A para personal de vigilancia a un máximo de 200m2 construidos en el total del Sistema General.**

**Usos prohibidos:** todos los demás

Se anexa al presente documento la clasificación de usos pormenorizados de las Normas de Usos del PGOU.

3. Modificar para las parcelas 1 y 3 el punto 7.1 de la Memoria “Usos globales y pormenorizados” estableciendo los usos pormenorizados como en el punto anterior.

#### **4. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE ORDENACION**

Se justifica la presente modificación por la voluntad de la corporación municipal de dotar de mayor amplitud de usos posibles a la parcela 1 del Plan Especial así como la adecuación de la terminología utilizada en el Plan Especial a la establecida en el PGOU para no dar lugar a equívocos en la interpretación de la normativa.

##### **Justificación de la coherencia de la propuesta con la ordenación estructurante.**

Son determinaciones estructurantes, atendiendo a lo contenido en el artículo 35 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la CAM, *“aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro”*.

Son determinaciones pormenorizadas, según lo expuesto por el artículo 35.3 de la LSCM *“Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.”* y el artículo 35.4 *“Sin*

*perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*

*a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*

*b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*

*c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*

*d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

*e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*

*f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*

*g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.”*

La presente Modificación del Plan Especial afecta exclusivamente a parámetros de ordenación pormenorizada al no verse afectadas, en grado alguno, las determinaciones que el artículo 35.2 de la LSCM califica como estructurantes, y al corresponderse claramente con las expresadas en el mismo artículo, en su apartado 4, como pormenorizadas.

En este sentido, la presente Modificación no varía la clasificación del suelo, ni tampoco la definición de los elementos estructurantes del ámbito o su entorno .

Tampoco se produce modificación de las áreas de reparto, ya que se trata de un Plan Especial de un Sistema General, que no tiene aprovechamiento urbanístico. No se modifica en la presente modificaron la superficie del Sistema General.

Las modificaciones que presenta el presente documento se encuadran en las establecidas en el apartado d) del artículo 35.4 de la LSCM en el que se establece cuáles son las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.

La propuesta que aquí se realiza es por tanto coherente con la ordenación estructurante de los documentos de rango superior a este Plan Especial.

## **5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Teniendo en cuenta los propósitos de la modificación propuesta, se considera que su tramitación es a la par conveniente y oportuna:

- La conveniencia queda acreditada por la necesidad, estimada por la Corporación Municipal de ampliar los usos posibles de equipamiento en la parcela 1, al no tener previsión de instalar el parque de maquinaria previsto en el Plan Especial que se modifica y poder así instalar otros posibles usos de equipamiento que puedan servir a la ciudad.

- La oportunidad se justifica dado el encargo realizado por el Concejal de Urbanismo solicitando que se inicie la elaboración de la presente modificación del Plan Especial del SG 1 del PAU5

## **6. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN Y AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**

### **MARCO LEGAL**

En lo urbanístico, el marco legal resulta, además de lo dispuesto en cuanta otra legislación y normativa fuera aplicable, de la conjunción de la legislación Estatal y Autonómica, en particular de:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En lo relativo a las demás exigencias técnicas y sectoriales, se estará a cuanto establezca la normativa aplicable de rango comunitario, estatal, autonómico y/o municipal cuyo rango supere al del planeamiento urbanístico, o condicione sus contenidos.

La presente modificación del Plan Especial se adecua al planeamiento de rango superior vigente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Parla de 1.997 y sus modificaciones.
- PAU ámbito 5, "Terciario Industrial ", aprobado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 29/11/2005.

Se adopta esta figura de planeamiento dentro de lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 50 a 52, y, tratándose de una modificación puntual de un Plan Especial los artículos 67 y 69, se respetan las determinaciones estructurantes del PAU y del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, incidiendo únicamente en la ordenación pormenorizada.

Según lo expuesto en el artículo 69.2 de la LSCM Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento.

### **MARCO ADMINISTRATIVO Y TRAMITACION**

Las iniciativas del planeamiento de desarrollo son públicas, siendo las competencias para la tramitación y aprobación de esta Modificación Puntual del Plan Parcial del Ayuntamiento de Parla.

Según el art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la tramitación sería la siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

b) Sólo se requerirá de órganos o entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

No obstante, el procedimiento indicado será precisado, en su caso, por los Servicios Jurídicos Municipales de Urbanismo

El presente documento y sus anexos reúnen cuanta documentación le es legalmente exigible para someterlo a la aprobación inicial del Ayuntamiento, previos los informes de los Servicios Técnicos Municipales que se consideren necesarios.

## **DOCUMENTACION**

Los contenidos de la presente modificación del Plan Especial están acotados por lo establecido en la LSCM y adicionalmente por el articulado de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Parla.

El contenido de la Modificación se define en el documento de *Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid*, y en especial lo referido en este documento al contenido de modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento el cual deberá referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican, y deberán tenerse en consideración las siguientes reglas específicas:

*a. Descripción de los antecedentes.*

*b. Objeto y justificación de la modificación.*

*c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.*

*d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).*

*e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.*

*f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos, concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).*

*g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.*

*h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.*

A tal fin, de acuerdo artículos 49 y 52 de la LSCM, el Plan Especial se formaliza en los documentos adecuados a sus fines concretos.

Según los artículos 49 y 52 de la LSCM los Planes Especial se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

- a) *Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) *Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.* Deberá solicitarse por el Ayuntamiento informe a los organismos afectados y si fuera necesario el Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento
- c) *Planos de ordenación pormenorizada.* Se incluyen únicamente los que se modifican respecto al Plan Especial
- d) *Organización y gestión de la ejecución.* No se modifica. El suelo se encuentra ya urbanizado.
- e) *Normas urbanísticas.* Se incluye documentación refundida de las Normas Urbanísticas
- f) *Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.* No procede en esta la inclusión de catálogo de bienes y espacios protegidos.

El presente documento se formaliza en los documentos adecuados a sus fines concretos, conteniendo la documentación mencionada en los artículos 49 y 52 de la LSCM.

## **REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

La presente Modificación del Plan Especial no implica modificaciones de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Todas las parcelas afectadas tienen condición de solares o edificaciones construidas y disponen de las redes de infraestructuras de servicios necesarias.

Las modificaciones propuestas no implican una sobrecarga de la redes de infraestructuras de servicios existentes.

## **7. CONCLUSIONES**

La presente Modificación PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL SG-1 DEL P.A.U 5 EN PARLA, es conforme a los criterios y objetivos por la administración municipal a cuya iniciativa se redacta, es coherente con los del Plan Especial que modifica y con el planeamiento de rango superior; y, cumple los requisitos y condicionantes derivados de la Legislación y Normativa aplicable, urbanística u otra.

## **B. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACION PUNTUAL**

1. Extracto de la Memoria del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009. Artículo 7.1. “Usos globales y pormenorizados”.

## 6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN

El objetivo de la ordenación propuesta en este Plan Especial es la definición y delimitación del paquete de suelo para el desarrollo del Sistema General 1 (SG-1), destinado a equipamientos, del Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Parla.

El ámbito de actuación de este Plan Especial se divide en tres parcelas, dos de ellas destinadas a parcelas para uso equipamiento, como prevé el P.A.U. 5, y una de ellas, la central, para la ejecución de una vía de acceso a las otras dos parcelas.

Esta disposición permite garantizar el acceso a las dos parcelas y la vía de servicio que va hacia las cocheras del tranvía por la rotonda situada en la prolongación de la calle Palencia evitando los accesos e incorporaciones directos a la M-408, que Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid no permite.

Las dos parcelas situadas a cada lado de la nueva vía permiten la instalación de los equipamientos municipales previstos en una de ellas y del cuartel de bomberos previsto en la otra.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado inicialmente por el Pleno de fecha **01 ABR 2009**

## 7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Parla, a **21 ABR 2009**  
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

### 7.1. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha **20 JUL 2007**

#### Parcela 1:

- Instalaciones para el parque de maquinaria del servicio de recogida y limpieza viaria.
- Instalaciones de uso municipal para el parque de maquinaria.
- Instalaciones de uso municipal para los Servicios Generales y el Servicio de Medioambiente.

Parla, a **21 ABR 2009**  
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

**Parcela 2:**

- Calle de nuevo trazado para acceso a las zonas 1 y 3.

**Parcela 3:**

- Instalaciones para parque de bomberos.

## 7.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento de los terrenos destinados por el P.A.U. 5 a Sistemas Generales, es nulo en virtud de su destino dotacional de uso y dominio público, con independencia de la clasificación específica de suelo para su adscripción a los efectos de valoración, obtención y determinación del aprovechamiento urbanístico asignable de sus propietarios.

## 7.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El Plan Especial se desarrollará en una o dos fases, mediante la redacción de los correspondientes proyectos de obras dentro de las parcelas que se definan.

Cada uno de los proyectos de obras será comprensivo al menos de cada una de las fases, etapas o acciones exteriores de ejecución que se definan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado inicialmente por J.G. Local de fecha

20 JUN 2007  
Parla, a 21 ABR 2009

  
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 01 ABR 2009

Parla, a 21 ABR 2009  
P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

  
EL SECRETARIO GENERAL

2. Extracto de la Memoria del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009. Artículo 8.1. “Ordenanzas”.

Las redes de infraestructuras para el suministro a la parcela de Saneamiento, Agua potable, Energía Eléctrica y Telefonía y Datos, se encuentran al otro lado de la carretera M-408 por lo que será necesario atravesar la carretera en una única trinchera con una dimensión suficiente que garantice la compatibilidad de los distintos servicios y cumpla con las distancias de seguridad establecidas.

#### 7.5. RESUMEN CUANTITATIVO DE CARACTERÍSTICAS

Superficie total de ámbito	9,11 Ha
Superficie de Parcela 1	6,16 Ha
Superficie de Parcela 2	0,33 Ha
Superficie de Parcela 3	2,70 Ha

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado inicialmente en el Pleno en sesión de **01 ABR 2009**

Parla, a **21 ABR 2009**  
PO **EL SECRETARIO GENERAL,**

#### 8. NORMAS URBANÍSTICAS

A todos los efectos lo expresamente determinado en el presente documento serán en todo de aplicación las Normas urbanísticas del Planeamiento General en lo referente a la ejecución de equipamientos y en lo referente al proyecto, ejecución y mantenimiento de los parques, jardines y zonas verdes públicas.

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha **20 JUL 2007**

Parla, a **21 ABR 2009**

##### 8.1 ORDENANZAS.

PO **EL SECRETARIO GENERAL,**

Como desarrollo del uso global de equipamiento, se establece una única zona de ordenanza, descrita a continuación.

El correspondiente aprovechamiento y demás condiciones de las parcelas resultantes será el que resulte de la aplicación a cada una de ellas de los índices establecidos para la totalidad.

ZONA 1 – EQUIPAMIENTO

Z1.1 CONDICIONES DE PARCELA

SUPERFICIE: 91.105 m<sup>2</sup>

ALINEACIONES:

Oficial exterior: La comprendida al Norte por la vía férrea "CERCANÍAS C-4 MADRID-PARLA", al Sur por la antigua calle Cuenca, actualmente la M-408, y al Este con la actual parcela destinada a cocheras del tranvía.

Interior de parcela: No se fijan

Z1.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: Las edificaciones podrán emplazarse en cualquier punto de la zona de ordenanza (Zona de movimiento de la edificación).

OCUPACIÓN MÁXIMA: 80%  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de fecha **01 ABR 2009**

RETRANQUEOS:

A linderos exteriores: 5 m  
A calle interior: 3 m  
A carretera: 28 m

Parla, a **21 ABR 2009**  
P.S. EL SECRETARIO GENERAL,

EDIFICABILIDAD: 1m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup>  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha **20 JUL 2007**

ALTURA MÁXIMA: No se limita  
Parla, a **21 ABR 2009**

P.D. EL SECRETARIO GENERAL,

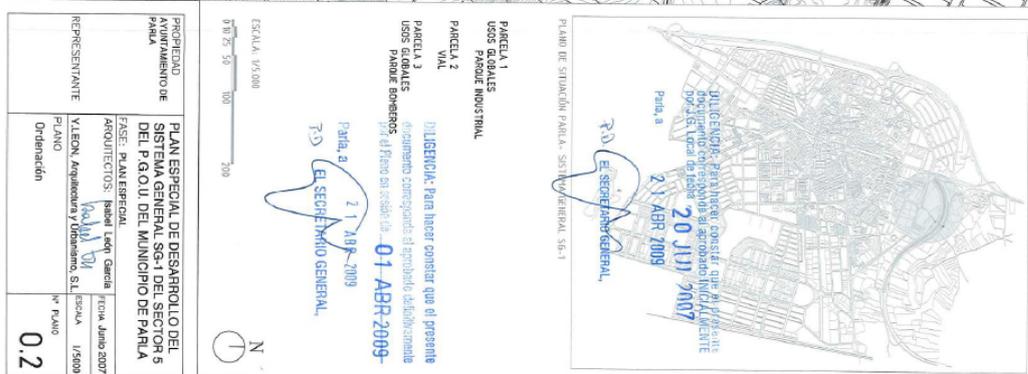
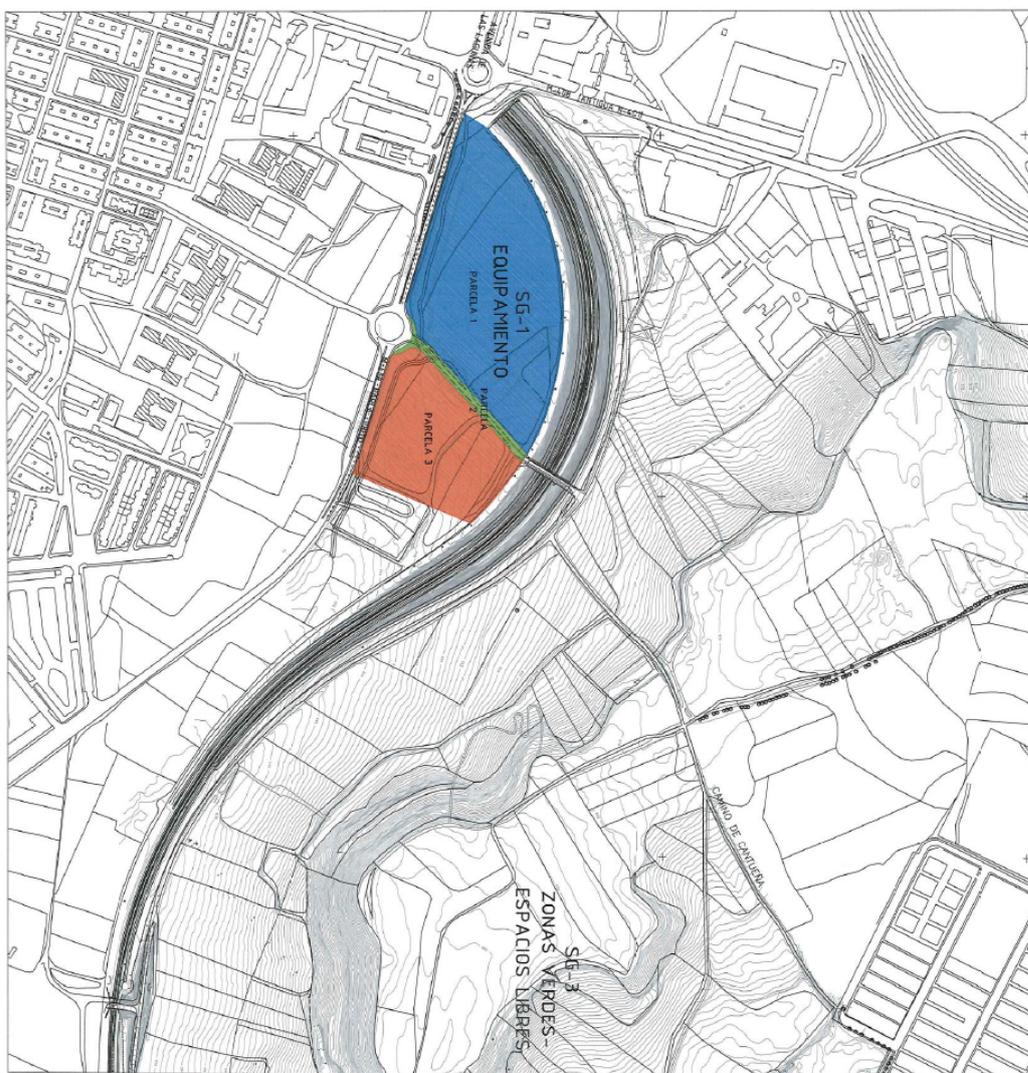
Z1.3 CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO: Sistemas Generales de Equipamientos.

USOS COMPLEMENTARIOS: Viario, aparcamiento, bandas de reducción de nivel sonoro, comercio, oficinas, docente, laboratorios, almacén (Todos ellos en proporción al programa de necesidades del uso principal).



4. Plano O.2. "Ordenación" del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009



## C. DOCUMENTOS MODIFICADOS

### 1. Artículo 7.1. modificado “Usos globales y pormenorizados” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5. ( en rojo texto añadido)

#### 7.1. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Parcelas 1 y 3:

**Uso característico:** Sistema General de Equipamientos. Equipamiento Público, según lo establecido en el Libro Tercero “Normas de usos” del PGOU..

#### **Usos pormenorizados permitidos:**

- c) En parcela/edificio exclusivo:
  - Equipamientos de titularidad pública.
- d) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico y justificadamente de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:
  - Residencial tipo A para personal de vigilancia y Residencial tipo C
  - Oficinas tipo A
  - Servicios del automóvil tipo A y D.
  - Hostelería tipo A
  - Comercial tipo A
  - Espacios libres y zonas verdes tipo A, B y C

El sumatorio de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad de los anteriores usos no podrá superar el 25% de la edificabilidad de la parcela donde se instalen.

Se limita asimismo el uso pormenorizado Residencial tipo C a un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela donde se instale y el Residencial tipo A para personal de vigilancia a un máximo de 200m<sup>2</sup> construidos en el total del Sistema General.

**Usos prohibidos:** todos los demás

Parcela 2:

Calle de nuevo trazado para acceso a la zona 1 y 3.

### 2. Artículo 8.1. modificado “Ordenanzas” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5.

#### 8.1 ORDENANZAS.

Como desarrollo del uso **característico** de equipamiento **público**, se establece una única zona de ordenanza, descrita a continuación.

## ZONA 1 – EQUIPAMIENTO PUBLICO

### Z1.1 CONDICIONES DE PARCELA

Interior de parcela: No se fijan

### Z1.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: **Deberán respetarse los retranqueos mínimos establecidos a continuación, así como los establecidos por la Normativa sectorial de aplicación.**

OCUPACIÓN MÁXIMA: 80%

#### RETRANQUEOS:

A linderos exteriores: 5 m

A calle interior: 3 m

A carretera: 28 m

EDIFICABILIDAD: 1m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: No se limita

### Z1.3 CONDICIONES DE USO

**Uso característico:** Sistema General de Equipamientos. Equipamiento Público, según lo establecido en el Libro Tercero “Normas de usos” del PGOU..

#### **Usos pormenorizados permitidos:**

- e) En parcela/edificio exclusivo:
  - Equipamientos de titularidad pública.
- f) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico y justificadamente de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:
  - Residencial tipo A para personal de vigilancia y Residencial tipo C
  - Oficinas tipo A
  - Servicios del automóvil tipo A y D.
  - Hostelería tipo A

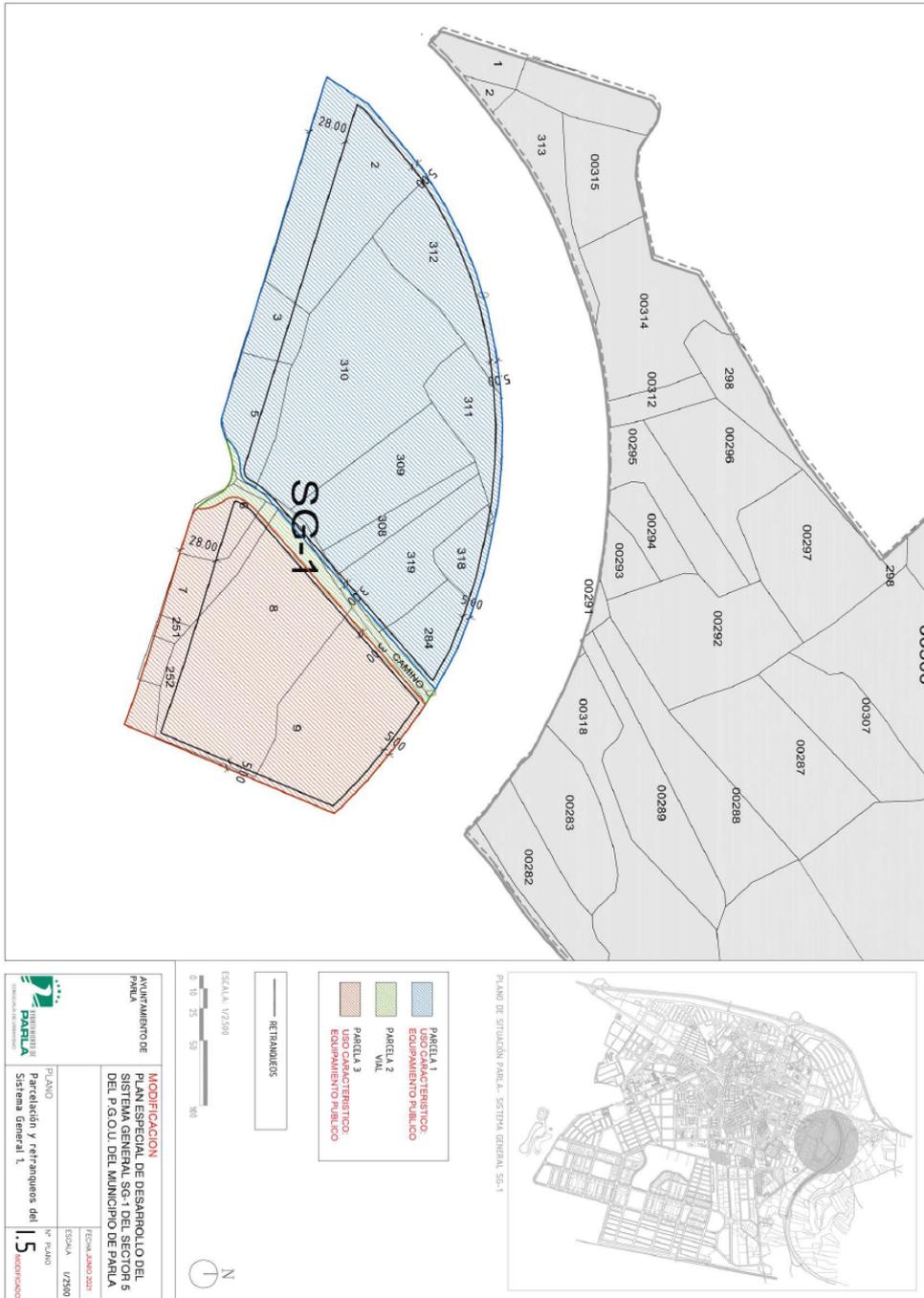
- Comercial tipo A
- Espacios libres y zonas verdes tipo A, B y C

El sumatorio de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad de los anteriores usos no podrá superar el 25% de la edificabilidad de la parcela donde se instalen.

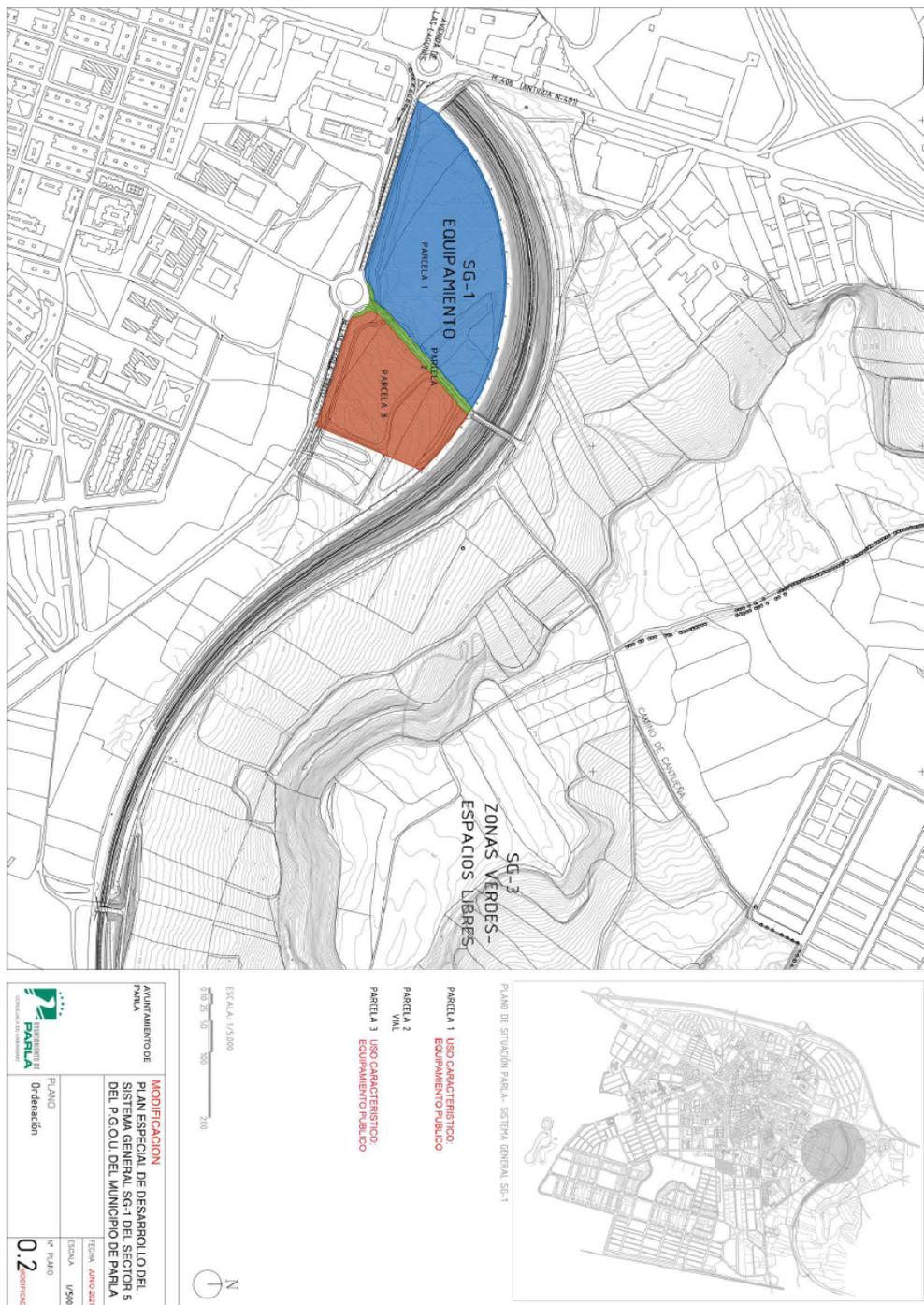
Se limita asimismo el uso pormenorizado Residencial tipo C a un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela donde se instale y el Residencial tipo A para personal de vigilancia a un máximo de 200m<sup>2</sup> construidos en el total del Sistema General.

**Usos prohibidos:** todos los demás

3. Plano I.5. modificado “Parcelación y retranqueos” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5.



**Plano O.2. modificado “Ordenación” del Plan Especial del Sistema General 1 del PAU5 aprobado definitivamente el 01/04/2009**



**ANEXO 1. CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE LAS NORMAS DE USOS DEL PGOU. (LIBRO PRIMERO) "NORMAS URBANISTICAS" ARTICULO 85**

Artículo	os.	Clasificación de usos
1.		A los efectos de este Plan se dividen en usos <u>característicos</u> y <u>pormenorizados</u> , en función del grado de generalidad de los mismos, y usos <u>permitidos</u> y <u>prohibidos</u> en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
2.		Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
	a)	Residencial
	b)	Oficinas
	c)	Comercial
	d)	Hostelería
	e)	Industrial
	f)	Servicios del automóvil
	g)	Equipamientos
	h)	Espacios libres y zonas verdes
3.		Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:
	a)	Residencial
	A)	<u>Vivienda unifamiliar</u> Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto



COMUNITATZADU EN PLANU  
 EN 1975  
 EN 1984  
 EN 1985  
 EN 1986  
 EN 1987  
 EN 1988  
 EN 1989  
 EN 1990  
 EN 1991  
 EN 1992  
 EN 1993  
 EN 1994  
 EN 1995  
 EN 1996  
 EN 1997  
 EN 1998  
 EN 1999  
 EN 2000  
 EN 2001  
 EN 2002  
 EN 2003  
 EN 2004  
 EN 2005  
 EN 2006  
 EN 2007  
 EN 2008  
 EN 2009  
 EN 2010  
 EN 2011  
 EN 2012  
 EN 2013  
 EN 2014  
 EN 2015  
 EN 2016  
 EN 2017  
 EN 2018  
 EN 2019  
 EN 2020  
 EN 2021  
 EN 2022  
 EN 2023  
 EN 2024

22 JUL. 1997

INFORMADO

*[Handwritten signature]*

de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

B) Vivienda multifamiliar

Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

C) Vivienda colectiva

Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.

b) Oficinas

A) Oficinas en general

Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

B) Despachos profesionales domésticos

Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 30% o 30 m<sup>2</sup> de la vivienda.

c) Comercial

A) Pequeño comercio en bajos

Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido destinado este, en sus plantas superiores, a usos residenciales, de tamaño no superior a los 250 m<sup>2</sup>.

B) Comercio en general



Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.000 m<sup>2</sup> construidos, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.

C) Grandes centros comerciales

Áreas comerciales de superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup> construidos, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

d) **Hostelería**

A) Bares, restaurantes y locales recreativos

Locales de ocio en plantas baja e inferior a la baja, de tamaño no superior a los 250 m<sup>2</sup>, en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento

Establecimientos mayores de 250 m<sup>2</sup> destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hoteles

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

e) **Industria**

A) Industria en general

Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m<sup>2</sup>, solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE PLANEACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
EQUIPO TÉCNICO DE PLANEACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

22 JUL, 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
ASORANTE



B) Talleres

Actividades productivas, de reparación o almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV, y la superficie menor de 250 m<sup>2</sup>.

f) Servicios del automóvil y el transporte

A) Garage-aparcamiento en general

Se refiere al garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.

B) Garage familiar

Se refiere al garage anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

C) Edificios de garage-aparcamiento

Comprende los garages-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

D) Aparcamiento público subterráneo

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

E) Estaciones de Servicio

Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor, incluyendo talleres o garages anexos.

COMUNIDAD DE MADRID  
CORPORACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS  
TRANSPORTE  
22 JUL 1997  
INFORMADO

F) Terminales de Transporte por carretera

Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.

COMUNIDAD DE MADRID

g) **Equipamientos**

Incluye los equipamientos y servicios públicos señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.

h) **Espacios libres y zonas verdes**

Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas. Se divide en tres categorías:

A) **Parques y jardines**

Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.

B) **Espacios ajardinados**

Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en los artículos 161 y 164 de estas Normas.

C) **Áreas de juego y recreo de niños**

Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

COMITADO CONSULTIVO DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
MAYORÍA DE URABANISMO Y  
TRANSPORTE

22 JUL. 1997

Artículo 86. **Compatibilidad de usos**

A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos permitidos y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado. En este sentido se consideran tres posibles situaciones en que los usos pueden darse en cada zona de Ordenanza particular:



Lo que informo a los efectos oportunos.

Parla a 23 de marzo de 2022