

PARLA

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 de octubre de 2009, adoptó, entre otros acuerdos, el siguiente:

1. Aprobar definitivamente la primera modificación del texto refundido del Plan Parcial del ámbito denominado PAU-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, desestimando la alegación presentada por “Sociedad General Inmobiliaria de España, Sociedad Anónima”.

2. Que por la Secretaría General o funcionario autorizado se diligencien los planos y documentos.

3. Que se publiquen las ordenanzas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notifique a los interesados.

Lo que se publica a los efectos del artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

Las presentes ordenanzas modificadas se redactan debido al alcance del número de modificaciones en las ordenanzas por la incorrecta edición que se produjo en el Texto Refundido entre lo aprobado por la Junta y pasado a información pública y lo que posteriormente se publicó por el Ayuntamiento de forma unilateral y de forma previa a la aprobación definitiva.

Tales cambios afectan a parámetros cuantitativos de dichas ordenanzas siendo en todo caso bastante favorables a ambos intereses –privado y público-, si bien sin la apoyatura formal del documento y generando una confusión que debe descartarse en sucesivos procesos.

En todo caso la Addenda Ambiental no se reedita manteniéndose la formulación del TR

Los cambios introducidos por la JC son menores:

- Los cálculos de edificabilidad en las estaciones de servicio, en especial de las marquesinas.
- La modificación de los frentes mínimos de GIN-COF y de GIN pasando de 25 y 50 a los nuevos de 20 y 40 m respectivamente
- El cambio de la parcela mínima de GCO-A42 de 7.000 m a 6.000 m para poder satisfacer problemas reparcelatorios muy concretos y determinantes para la mejor aprobación de la equidistribución y entendiendo que tal cambio es en todo caso insustancial para la naturaleza y escala parcelaria de tal uso.

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

1. De conformidad con lo dispuesto en los Art. 57 y 61 RPU, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2. CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

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

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

2. El alcance de determinados parámetros de ordenanzas que pudieran ser asimilados por el PGOU encuentra en el ámbito del Sector 5 una definición propia, que formalmente tiene

apoyatura adicional de la propia aprobación del PAU en la reciente aprobación inicial – Diciembre de 2007- del PGOU de Parla con la carta de naturaleza como Planeamiento Remitido, situación que no contradice la del Plan General vigente de Parla, dado que el ámbito del Sector 5 conforma una solución urbana de usos terciarios y, por ende, comerciales, así como industriales, de una escala tal que por su dimensión y estrategia necesita una redefinición que, de por sí, había quedado obsoleta en el PGOU vigente, pero que con la definición contemporánea del PAU5 actualizan su contenido y plena justificación.

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

1.3. AMBITO DE APLICACIÓN

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

2. Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva del presente Texto Refundido del Plan Parcial, del que no hay que olvidar que es modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente en Julio de 2006, produciendo los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad tanto para los particulares como para la Administración.

1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

1. Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Parla sin perjuicio de las que correspondan a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CM derivadas de la aprobación definitiva del PAU5.

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

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

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

1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

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

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

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

1.6. INSPECCION

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

1.7. REGIMEN JURIDICO

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

1.8. VINCULACION DE DOCUMENTOS

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

- Las Ordenanzas Reguladoras y sus documentos anexos: Addenda Ambiental
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Cuadro de Características (punto 5 del Documento 1 del PPO –Memoria-).

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

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

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

1.9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

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

2. Referencia sobre las alturas en las ordenanzas de edificación

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

3. Cuantificación de edificabilidades

Respecto de los Usos Comerciales y de Ocio se estará bajo la reglamentación de la Orden de 27 de Septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la CAM

Respecto de los usos industriales y terciarios de forma particular, ver Art. 3.7. del presente Documento –Condiciones de la Edificación-.

4. Limitaciones del uso comercial de centros y galerías comerciales

No se podrán desarrollar actuaciones superiores a 8.000 m² destinadas a centros comerciales o a galerías comerciales con excepción de las ubicadas en la zona de ordenanza GCO. Cuando se desarrollen actuaciones de galerías comerciales y/o centros comerciales, por tanto, menores de 8.000 m², tales actuaciones se encontrarán a una distancia superior a 50 m de otros actuaciones similares, evitando con ello una concentración virtual que superase la condición limitativa de los 8.000 m².

La limitación de los 50 m se evaluará en la distancia más corta a la que quieran proyectar tales actuaciones comerciales.

Las implantaciones lograrán su posicionamiento según riguroso orden de petición de Licencia de Edificación ante el Ayuntamiento de Parla aunque las peticiones de apertura fueran posteriores.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

1. A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan, se clasifica en **zonas de ordenanza**.

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

CLASIFICACION DE ORDENANZAS Y SUS GRADOS				
Zona de Ordenanza		Grado de Ordenanza		
Zonas Espacios Libres				
1	ZV	Zonas Verdes	ZV1	Zonas Verdes generales
			ZV2	Zonas Verdes Jardines
			ZV3	Zonas Verdes protección SNU
2	VIA	Viario	VIA	Red Viaria
			VIA-ZV	Viario Zona Verde
			VIA-M410	Viario de M410
			VIA-A42	Viario de A42

CLASIFICACION DE ORDENANZAS Y SUS GRADOS				
Zona de Ordenanza		Grado de Ordenanza		
Zonas Edificables				
3	Equipamientos CEQ	Equipamientos	CEQ-SC	Equipamientos Sociales
			CEQ-DE	Equipamientos Deportivos
1	Industriales GIN	Gran Industria	GIN	Gran Industria
			GIN-UE1-ISA	Gran Industria Serv. Auto. en UE1
			GIN-ID	Gran Industria I+D
			GIN-COF	Industria Escaparaté
2	ILN	Industria Ligera	ILN	Industria Ligera Nido
			ILN-MA	Industria Lig. Nido Medioambiental
			ILN-UE1	Industria Ligera Nido en UE1
			ILN-UE1-ISA	Industria Lig. N. en UE1 Serv. Auto.
3	Mixtas Industrial-Terciarias IC	Industria Comerciales	IC1	Industria Comercial 1
			IC21	Industria Comercial 21
			IC22	Industria Comercial 22
			IC23	Industria Comercial 23
			IC21-UE1	Industria Comercial 21 UE1
4	Terciarias TE	Terciario	TE1	Terciario Zona Central
			TE1-EQ	Dotaciones en TE1
			TE2	Terciario Zona Norte
			TE3	Terciario en UE1
			TE4	Terciario estratégico en UE1
5	GCO	Comercial	GCO	Gran Comercial
			GCO-A42	Comercial A42
			GCO-A42-UE1	Comercial A42 en UE1
Ordenanzas sin Zonas Asociadas				
1	ISA	Ind.Servicios Automóvil	ISA	Ind.Servicios Automóvil
2	INFRA	Infraestructuras	INFRA	Infraestructuras
3	EPUT	Espacios Profesionales de Uso Terciario	EPUT	Espacios Profesionales de Uso Terciario

La totalidad de las zonas descritas vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Ordenación-Zonificación –P5-.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características (Punto 5 Memoria).
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada Zona.

2.2. COMPATIBILIDAD Y ASOCIACION

A. Los grados de ordenanzas pueden compatibilizarse entre ellos según las limitaciones que se definan en sus ordenanzas respectivas y también pueden generarse **grados de ordenanza "asociadas"** por la permutación con ordenanzas sin-zona, descritas en el cuadro como:

- ISA** Industrias de Servicios del Automóvil, de adscripción general
- EPUT** Espacios Profesionales de Uso Terciario, sólo de adscripción terciaria
- INFRA** Infraestructuras, de adscripción general

Si bien para los Espacios Profesionales de Uso Terciario sólo se producirá una compatibilidad de adscripción única y exclusivamente terciaria

B. Las infraestructuras –INFRA- están relacionadas con los suelos destinados a infraestructuras eléctricas tales como centros de transformación y de reparto, arquetas de regulación del abastecimiento de agua, controles de regulación del abastecimiento de gas o arquetas de control de la telefonía, así como las relacionadas con los depósitos reguladores y pozos existentes del Canal de Isabel II.

Todas estas reservas están incluidas en los Espacios Libres –Viario o zonas verdes de no cómputo- y en las Zonas edificables Industriales y/o Terciarias de las que no se detraerá

edificabilidades, extremo que habrá de significarse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Si bien respecto de los depósitos reguladores del Canal de Isabel II es preciso evaluar si implicará una consecuencia de dominio parcelario dado que tales instalaciones, actualmente en desuso –los depósitos reguladores y pozos extractivos–, dependen de la negociación que a tal respecto establezca la JC y el Ayuntamiento de Parla con el Canal de Isabel II, así como las que se deriven de la futura conformidad técnica de los proyectos de redes infraestructurales y que obliguen a la ocupación de suelo lucrativos con algún elementos de instalación tipo centro de transformación, subestaciones, estaciones de regulación, etc.

C. De la misma forma que se produce la compatibilización y la asociación entre los grados de ordenanza, se produce la complementariedad de los usos respecto de dichos grados, generando con ello el denominado uso complementario que adjetiva una situación de usos principales.

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

A) ZONA DE ESPACIOS LIBRES

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

2.2.1. VIA RED VIARIA

• VIA GENERAL

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

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

Códigos: VIA, VIA-ZV, VIA-M410 y VIA-A42.

• VIA SUBSIDIARIA

Comprende las superficies del Plan que desarrollarán superficies de viales no proyectadas pero que serán necesarias para la conexión y acceso de las manzanas desarrolladas mediante Estudio de Detalle y que serán de dominio privado y uso público.

2.2.2. ZV ZONAS VERDES Y ESPACIOS VERDES

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

Quedan categorizadas de la siguiente manera:

• ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES GENERICOS

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

Código: ZV1.

• ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE JARDINES Y AREAS PEATONALES

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

Código: ZV2.

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

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

Código: ZV3.

B) ZONAS EDUCABLES

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

2.2.3. CEQ ZONA DE CESION DE EQUIPAMIENTOS

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

Zona de Cesión de Equipamiento Parque Deportivo

Código: CEQ-DE

Zona de Cesión de Equipamiento Social-Cultural

Código: CEQ-SC

El Plan Parcial ha pormenorizado en estos 2 usos las determinaciones mínimas del Anexo del RPU para la redacción de los Planes Parciales teniendo en cuenta un criterio de orden aditivo en la consecución de los suelos para equipamientos sociales en lo que se refiere a la categoría CE-SC, ya que en su cuantificación y objetivos se han adicionado las reservas por destino social del uso industrial y del uso terciario y la importante calificación terciaria, destinada a equipamiento comercial.

2.2.4. IND ZONA INDUSTRIAL

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

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

2.2.5. TE ZONA TERCIARIA

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

En esta zona quedarán incluidas las Zonas de Infraestructura relacionadas con las instalaciones existentes del Canal de Isabel II que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado

2.2.6. INTER ZONA MIXTA DE USO INDUSTRIO-TERCIARIO

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

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

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

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

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

2.3. TIPOS DE USOS

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

A. USO PRINCIPAL

Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito de manzana por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera, correspondiéndose directamente con el

destino urbanístico dado por la calificación pormenorizada del Plan Parcial. En el presente TR y en el PGOU también puede denominarse como uso característico.

B. USO SECUNDARIO COMPATIBLE

Aquel que se puede implantar en un determinado ámbito supeditado al uso principal contribuyendo a un óptimo funcionamiento del mismo por el aporte de riqueza de usos, pudiendo sustituir al principal.

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

C. USO SECUNDARIO COMPLEMENTARIO

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

Al igual que en el uso secundario compatible su definición no implica su libre implantación, sino que su presentación pueda ser simultánea en un determinado grado de intensidad o porcentaje.

D. USO PROHIBIDO

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

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

2.3.1. USO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO

Condiciones generales

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

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

2.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN.

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se describen en el Punto 6 del Documento1 del PPO –Memoria- denominado **Documentación del Plan de Iniciativa Particular**, así como la denominada **Addenda Ambiental**, como documento Anexo a las presentes ordenanzas.

2.4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión –RGU-, dado que el marco legal de aprobación del PAU es la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo de la CM.

2.4.2. CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas reglamentariamente en los Arts. 46.3 y 57.1 RGU y en Art. 8 de la Ley 20/1997 de la CAM, y vienen definidas gráficamente en el Plano de Cesiones –**Plano 7**- y cuantificadas en los Cuadros de Cesiones del Cuadro de Características y en el referido Punto 6 del Documento 1 –Memoria- acerca de la Documentación del Plan de Iniciativa Particular.

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

2.4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La subdivisión en parcelas de las supermanzanas y manzanas referidas en el Plano 5 de Ordenación podrá realizarse mediante el Proyecto de Reparcelación inicial de la gestión urbanística a desarrollar como continuación del presente Plan Parcial o en ulteriores Proyectos

de Parcelación, susceptibles de obtención de licencia previa, que deben tener las siguientes condiciones:

1. Cumplimentar las condiciones de parcelación mínima de cada grado de ordenanza.
2. Distribuir la edificabilidad resultante de forma proporcional entre las parcelas resultantes.
3. Cada una de las parcelas resultantes cumplirá todos los parámetros de ordenación del presente TR.
4. Si con motivo de la división parcelaria posterior fuera preciso realizar obras de urbanización, tales obras se realizarán con cargo económico al titular de la parcela originaria.
5. No se producirán parcelaciones que generen viario interior conformando fondos de saco.
6. Se pueden agrupar parcelas referidas al mismo grado de ordenanza, salvo en los casos que queden limitados por el propio grado de ordenanza. La parcela agrupada mantendrá los parámetros de aplicación de la ordenanza sobre la parcela resultante, no siendo necesario el Estudio de Detalle salvo si la variación afecta a la totalidad de una Manzana, o si así lo enuncia el grado de ordenanza de aplicación.
7. Dado que las Infraestructuras son totalmente compatibles con todos los grados de ordenanzas, la segregación de las parcelas correspondientes a dichas infraestructuras, tales como centros de transformación, pozos, arquetas o centros de reparto o seccionamiento, podrán hacerse mediante proyecto específico de parcelación de las parcelas adscritas en origen, teniendo en cuenta para tales infraestructuras que no están afectadas ni limitadas por las parcelas en origen de las que se segregan.

2.4.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. ESTUDIOS DE DETALLE

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

2. Será obligatorio el Estudio de Detalle cuando se quiera desarrollar una parcela por agrupación de 2 o más parcelas siempre y cuando cumplimente el ámbito de la totalidad de una Manzana, de las definidas en los Planos 5 y 6 –Ordenación y Parcelación-, o bien porque se derive de las condiciones de diseño que imponga cada ordenanza o su grado. En todo caso será siempre obligatorio si desarrolla una parcela de ordenanza TE en cualquiera de sus grados.

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

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

Ante ello la MANZANA será la pieza o subconjunto de la supermanzana que tiene también viario por todo sus lados, incluyendo en dicho viario el viario peatonal, por lo que en el ejemplo puesto anteriormente sobre la SM 2-8-2, dicha supermanzana estaría compuesta de 9 manzanas divididas por el viario peatonal.

Por tanto, la SM y la Ma siempre coinciden salvo en los casos de ILN e IC21 que son los grados de ordenanza que tienen contacto con el viario peatonal.

(Ver Plano 4 para identificar la clasificación)

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

5. Condiciones supletorias de la redacción de los Estudios de Detalle

Con independencia de lo que quede dictado a lo ya enumerado y lo que se describa de forma vinculante a tal respecto en cada una de las ordenanzas de aplicación, en los Estudios de Detalle se cumplimentará:

1. **Ancho mínimo del viario 10 m** (Sin incluir dimensiones de aparcamiento) Con radio mínimo de giro 12 m
2. En el caso de creación de viario interior –V2- las intersecciones de las nuevas calles no podrán plantearse a una distancia inferior a 50 m de cualquiera de los viales que se hayan definidos en el plano de ordenación del presente TR, incluyendo en ello el viario peatonal que se hay dibujado en tal plano.
3. El viario interior es de coexistencia siendo su naturaleza de uso público y dominio privado, al que no accederán los vehículos de recogida de residuos.
Por ello será de obligado cumplimiento la disposición de un recinto común para el almacenamiento y recogida de residuos urbanos según las disposiciones mínimas municipales que sea accesible desde las vías exteriores.
4. **La distancia mínima entre 2 edificios en la misma parcela o en el conjunto de la actuación del Estudio de Detalle será de H/2**, siendo H la altura máxima de la rasante a la cara inferior del último forjado en el plano de enfrentamiento de las 2 fachadas. La mínima distancia de separación entre 2 edificios nunca será inferior a 5 m.

2.4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento –RPU- y a la Normativa de Urbanización del Ayuntamiento, a lo que quede referido en al Ley 9/2001 del Suelo de la CM, así como al cumplimiento de la Normativa específica de cada una de las Compañías Suministradoras que requieran la especificidad de sus conformidades técnicas, y su aprobación se deberá efectuar en un plazo no superior a 6 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

2.4.6. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el Art. 180 RGU.

En el Proyecto de urbanización se determinarán de forma obligatoria las fases de ejecución mediante capítulo expreso en la Memoria general en el que quede perfectamente relatada la coordinación a establecer a tal efecto.

2.4.7. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.4.8. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización se realizará por el Promotor/es –Junta de Compensación– hasta la Recepción de las obras de urbanización, momento en el cual, y por aplicación del Art. 68 RGU el Ayuntamiento de Parla impondrá la conversión de dicha Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con un régimen estatutario que será convenido en dicho momento entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Parla.

2.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el Art. 42 RGU y en el Art. 3 de la Ley 4/1984 CM.

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

3. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

A) ORDENANZAS DE URBANIZACION.

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

3.1. SERVICIOS DE URBANIZACION

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

3.2. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

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

3.2.1. RED VIARIA

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

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

- a) La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado con la subbase y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda fase se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera fase y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

2. El ancho de cada acceso a cada parcela no será superior a 500 cm, si bien el Ayuntamiento podrá aprobar otras soluciones proporcionadas al funcionamiento de la actividad.

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

3.2.2. SANEAMIENTO

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

- a. Los promotores del PAU5 tendrán que contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales.
- b. El Ayuntamiento de Parla deberá garantizar la total separación de las aguas pluviales de las aguas fecales y establecer las medidas necesarias de control y vigilancia. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que más agua contaminada llevan no se incorporarán a los cauces públicos.
- c. El Ayuntamiento de Parla garantizará que no se podrá conectar los caudales de vertidos de la actuación del S5 antes de la ejecución y puesta en servicio de la EDAR de la Cuenca Baja, el Emisario Variante de Parla a la EDAR Cuenca Media, Emisario EDAR Cuenca Media a Arqueta de Reunión y Emisario de Arqueta de Reunión a EDAR Cuenca Baja, no otorgando Licencias de edificación hasta en tanto no se cumpla la condición

2. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Acometidas separativas. Arquetas de control de vertidos.
- b. Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado. Se dispondrán sumideros a la distancia necesaria para recoger un caudal máximo de 15 l/s. Distancia máxima entre pozos de 50 m. Profundidad mínima de la red será de 160 cm.
- c. Se cumplimentará la Normativa municipal así como las condiciones de aplicación de normativa estatal y autonómica.

3.2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

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

3.2.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

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

- a. Art. 3.9.1 sobre Medidas de Protección del Medio Ambiente con relación a la reducción de la contaminación lumínica por el empleo de luminarias inadecuadas.
- b. Todos los elementos de transformación serán enterrados.

2. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas según la Compañía que logre tener el contrato de suministro, circunstancia que será habilitada mediante consulta específica en la Dirección General de Industria de la CM.

3.2.5. RED DE GAS

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas de Gas Natural sdg, SA.

3.2.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

1. Se cumplimentarán las siguientes condiciones de forma obligatoria:

- a. Se seguirá la normativa de proyectos y de dotaciones mínimas de Telefónica SA.

3.2.7. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO

1. Se considerarán mobiliario urbano los siguientes elementos:

- Bancos, sillas y elementos de sentarse. Mesas, juegos de ajedrez
- Papeleras y contenedores de residuos urbanos, Fuentes
- Barandillas, cerramientos, bolardos, protectores de arbolado
- Jardineras, soportes informativos, teléfonos y buzones
- Armarios de regulación semafórica, Quioscos, marquesinas de paradas de transporte público, soportes para bicicletas, juegos infantiles y elementos deportivos.

2. Los materiales para el apoyo humano serán de baja inercia térmica, cumpliendo todos ellos con criterios de funcionalidad, racionalidad y capacidad arquitectónica

3.2.8. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

1. Los límites de la parcela a la vía pública se realizará obligatoriamente con murete de arranque hasta 50 cm en hormigón gris o cualquier variante asimilable a tal acabado, y valla de cerramiento metálico hasta los 250 cm de altura. En lo planos donde se alojen los cuadros de acometidas el murete de hormigón se llevara obligatoriamente hasta los 200 cm, siendo rematado por el cerramiento metálico.

2. Los frentes de las parcelas que lindan con vía pública o peatonal obligatoriamente serán dotados de una plantación de seto vegetal en un canal de 50 cm en el interior de las parcelas

3. La construcción del cerramiento común medianero común a 2 parcelas correrá a cargo de la actuación que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional actualizado de dicha obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

3.3. INSPECCION DE LAS OBRAS

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

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

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

3.4. LIMITACIONES A LA URBANIZACIÓN

Será de obligado cumplimiento para estas ordenanzas y la urbanización asociada la verificación de todos los extremos normativos derivados del Informe de Noviembre de 2005 de la Consejería de Medio Ambiente en su Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental sobre la aprobación definitiva del PAU.

Se elaborará por parte de la JC un PLAN VERDE introduciendo un Control Operacional para favorecer medidas tendentes al Ahorro Energético y al Ecodiseño. (Ver "ADDENDA AMBIENTAL", Anexo a las presentes ordenanzas)

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

"Las nuevas plantaciones de arbolado urbano se diseñarán y ejecutarán con arreglo a los siguientes criterios:

- Se respetará el arbolado persistente, que se convertirá en un condicionante principal del diseño.
- Se elegirán especies adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias locales.
- En los nuevos aparcamientos en superficie que se construyan a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de aparcamiento.
- La protección, señalización y adecuado desarrollo de todo árbol de nueva plantación se asegurará por medio de vástagos o tutores de tamaño apropiado.

Las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua."

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

3.5. COMPUTO DE VOLUMENES

1. Implementaciones de cómputo de edificabilidad por el empleo de 3 sistemáticas de Ecodiseño en el proyecto de Edificación

A los efectos del cómputo de edificabilidad se incentivará el empleo del Ecodiseño en 3 sistemáticas de medidas del proyecto –Ver empleo en la Addenda Ambiental-, pudiendo dotar a la edificación de un 5 por ciento adicional de edificabilidad si tales medidas son cumplidas en el proyecto de ejecución y en el control sobre su Licencia de primera ocupación.

Se estudiarán medidas por parte del Ayuntamiento de Parla para incentivar tales situaciones.

2. No computarán a efectos de edificabilidad las terrazas, balcones y cuerpos volados.

3. Las construcciones secundarias no computarán siempre y cuando justifiquen una naturaleza funcional de la misma por alojamiento de una instalación y no generen habitabilidad. En especial es de destacar en estos "no cómputos" las marquesinas y elementos análogos de las estaciones de servicio.

4. Las entreplantas de los Espacios Profesionales de Uso Terciario –EPUT- computarán según el 40% de su planta baja.

3.6. COMPUTO DE EDIFICABILIDAD DE CENTROS COMERCIALES Y/O DE OCIO

Cumplimiento de la Orden 27 de Septiembre de 2001

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

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

3.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. En el caso de edificaciones dentro de la misma parcela la separación mínima entre los edificio será de H/2, considerando H a la altura máxima a la cara inferior del alero en el plano de enfrentamiento entre las 2 fachadas, si bien, siempre dicha separación nunca podrá ser inferior a 5m.

2. Se permiten patios con una dimensión mínima equivalente a la separación de edificios.

3. No se podrán dedicar semisótanos ni sótanos a locales de trabajo. En ningún caso dichas superficies serán computables a efectos de edificabilidad.

4. Para el cálculo de la ocupación no computarán los elementos de proyección de aleros, marquesinas o cualquier elemento similar.

3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada. Las edificaciones que tengan frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos tengan la misma calidad de diseño y acabado. Los elementos auxiliares e instalaciones de las industrias y actividades tendrán que tener un acabado digno y de idéntica calidad de las edificaciones principales.

2. Los rótulos empleados se ajustarán a una **Ordenanza de Señalética e Imagen Corporativa** de empresas que redactará la JC con el acuerdo del Ayuntamiento de Parla previa a la concesión de Licencias de Obra y en un plazo no superior a 3 meses desde la aprobación definitiva del presente TR.

3. Los rótulos indicativos de la urbanización serán secuenciales, con señales de accesos con plano callejero de localización de empresas, itinerarios, señales de identificación con rótulos de calles en cada cruce y la numeración de las parcelas.

4. Los retranqueos de los edificios deberán estar tratados bien para el paso de vehículos y personas o para el ajardinamiento, obligándose en proyecto y primera ocupación a la efectiva plantación de especies si es zona de ajardinamiento. En ningún caso el retranqueo será utilizado para instalaciones o almacenamiento de bienes o residuos, si bien podrá ser ocupado por casetas de control y vigilancia.

5. Los retranqueos de los edificios deberán estar tratados bien para el paso de vehículos y personas o para el ajardinamiento, obligándose en proyecto y primera ocupación a la efectiva plantación de especies si es zona de ajardinamiento.

6. Los retranqueos de los edificios deberán estar tratados bien para el paso de vehículos y personas o para el ajardinamiento, obligándose en proyecto y primera ocupación a la efectiva plantación de especies si es zona de ajardinamiento.

3.9. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

1. Deberá minimizarse la contaminación lumínica con luminarias que supongan una reducción de la misma. Se tendrá en cuenta la propuesta del comité español de la iluminación, "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno". Se obligará el cumplimiento de dicha medida en la definición del Proyecto de Urbanización y en el control efectivo de la recepción de dichas obras.

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

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

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

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

5. Respecto de otras consideraciones ambientales para con los edificios, se producirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación con relación a la Seguridad ante el Incendio.

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

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

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

A los efectos de regulación de los usos pormenorizados, el S5 "Terciario-Industrial", se divide en 8 zonas de ordenanza,

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

2. Zonas que se corresponden con una Ordenanza específica según el uso y las características de la edificación permitida; áreas de ordenación, que quedan perfectamente delimitadas en los planos de "Zonificación y Ordenanzas" del presente Plan Parcial, a las que hay que sumar las denominadas ordenanzas sin zona, que

- Conforman las 3 ordenanzas asociadas sobre cualquier grado de ordenanza, salvo EPUT que es sólo en TE:

ISA-INFRA-EPUT

4.1. ORDENANZAS DE EDIFICACION INDUSTRIAL

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

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

3. Se distinguen los siguientes grados de ordenanza y grados de ordenanzas asociadas a distintas tipologías y compatibilidad de usos:

Grados

(GIN)	GRAN INDUSTRIA
(GIN-UE1-ISA)	GRAN INDUSTRIA DE SERVICIO AUTOMÓVIL EN UE1
(GIN-ID)	GRAN INDUSTRIA I+D
(GIN-COF)	INDUSTRIA ESCAPARATE-Desarrollos de Comercial/Oficinas
(ILN)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO
(ILN-MA)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO MEDIOAMBIENTAL
(ILN-UE1)	INDUSTRIA LIGERA-NIDO TIPOLOGÍAS DE UE1

Grados Asociados

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

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

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

4.1.1. Ordenanza Industrial GRAN INDUSTRIA. (GIN)

1. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial que exige para su implantación grandes superficies, y siempre con potencias instaladas de más de 100 CV y superficies superiores a 4.000 m², destinándose principalmente a grandes USOS LOGISTICOS respecto de la Gran Industria –GIN- o a superficies superiores a 2.500 m² para INDUSTRIA DE ESCAPARATE DE GRAN ESCALA –GIN-COF-.

2. Podrá verificar distintas graduaciones entre los que destacaremos a modo de ejemplo actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, almacenamiento, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con potencial suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes con servicio de venta directa al público, los locales de exposición y venta de vehículos, los distribuidores mayoristas de muebles, otras actividades industriales de similar características, y las que actualmente se califican de gestión de residuos, así como edificaciones industriales, generalmente de mediano tamaño, y de carácter aislado o exento, con destinos tecnológicos en donde se producen mezclas de procesos desde la más alta producción de clara carácter industrial a procesos que conviven con altas prestaciones administrativas y/o comerciales y oficinas o de I+D+i, en conjunto con actividades cuya función principal pueda ser la obtención, transformación, conservación, almacenamiento y distribución, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series, incluyendo los procesos de almacenamiento y distribución

3. En todos los casos se permitirán oficinas ligadas a la actividad.

Grados

GIN	Gran Industria
GIN-COF	Industria Escaparate
GIN-UE1-ISA	Gran Industria de Servicio Automóvil En Ue1
GIN-ID	Gran Industria I+D

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

4.1.1.1. Parcela Mínima

GIN	Superficie mínima	4.000 m ²
	Frente mínimo	30 m
	Forma de parcela	Que permita Ø30 m
GIN-UE1-ISA	Superficie mínima	2.000 m ²
	Frente mínimo	25 m
	Forma de parcela	Que permita Ø25 m
GIN-COF	Superficie mínima	2.500 m ²
	Frente mínimo	20 m
	Forma de parcela	Que permita Ø20 m

1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal será posible en el grado GIN-COF, siendo el tamaño del local o negocio mínimo en planta baja de 400 metros cuadrados construidos, incluyendo todas sus dependencias. Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

4.1.1.2. Separación Linderos y Fachada

GIN	A calle	≥ 8 m	
	A fondo	≥ 5 m	
	A laterales	≥ 5 m	
GIN/GIN-UE1-ISA	A calle	≥ 8 m	
	A fondo	≥ 5 m	
	A laterales	≥ 5 m	
GIN-COF	A calle	≥ 8 m	
	A fondo	≥ 3,50 m	/0 m (con acuerdo de colindancia)
	A laterales	≥ 3,50 m	/A un lateral 0 m pudiendo adosarse para formar naves pareadas

(En los casos de las parcelas 10-3, 10-4 y 10-5 se permitirán retranqueos nulos a fachada y laterales dada la importante implicación que tiene para las mismas el cumplimiento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid)

1. Se permite el adosamiento de naves entre sí, siempre que se cumpla que la parcela mínima para cada una de ellas sea de 4.000 m² en el caso de GIN y de 2.500 m² en el caso de GIN-COF, y que el conjunto resultante cumpla el resto de las condiciones de retranqueo y separación a linderos. En tales casos será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle –adosamiento de edificaciones entre 2 parcelas mínimas en GIN o GIN-COF- que analice las circunstancias de contigüidad volumétrica.

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

4.1.1.3. Ocupación

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

4.1.1.4. Edificabilidad / Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación

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

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

GIN	Coeficiente Edificabilidad	0,70 m ² / m ² s
	Ponderación K	0,85
GIN-COF	Coeficiente Edificabilidad	0,80 m ² / m ² s
	Ponderación K	1,15

En la UE1 se producen los grados especiales de GIN-ID y GIN-UE1-ISA con características excepcionales y que responde a una localización de particular interés para el Ayuntamiento de Parla.

Ver en Documento 1, Cuadro de Características por parcela.

4.1.1.5. Altura de la edificación

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

GIN	Altura Máxima Alero	12 m	2 PLANTAS
	Altura Máxima Cumbrera	15 m	
GIN-COF	Altura Máxima Alero	18 m	4 PLANTAS
	Altura Máxima Cumbrera	21 m	

2. Con carácter excepcional, se permitirá superar la altura de alero hasta un total de 15,00 m en GIN y 21,00 m en GIN-COF por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

4.1.1.6. Salientes y vuelos

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

4.1.1.7. Compatibilidad y Asociación de usos

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

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

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

b) Compatibilidades adicionales GIN	Ninguna
c) Compatibilidades adicionales GIN-COF	Usos terciarios 100%
d) Secundarios Complementarios GIN	Terciario 20% máximo. (Oficinas y comercio asociado) Aparcamiento según PGOU

- e) Secundarios Complementarios GIN-COF Todos
- Aparcamiento según PGOU
- f) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos

4.1.1.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela 1 plazas/100 m² construidos. De forma adicional a dichas plazas se considerará una plaza de vehículo pesado –camión- por cada 2.000 m² de edificabilidad y una plaza de vehículo medio –camioneta- por cada 1.000 m² de edificabilidad. En el caso de GIN-COF cuando creen usos comerciales y sin perjuicio de las otras determinaciones, se incorporará una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie útil de venta o exposición dentro de la parcela.

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

Dado que GIN-COF es el único grado de ordenanza con aprovechamiento que linda con VIA-M410 la parcelación tendrá que tener en cuenta la zona de dominio público y la zona de protección de la M410 con la limitación de usos que tal delimitación conlleva. En tal sentido se establece el límite de la edificación en el plano de ordenación P5. Dada la configuración viaria y parcelaria de la Manzana 10, las parcelas 10-3, 10-4 y 10-5 podrán tener un retranqueo nulo a fachada en todos sus frentes excepto con zonas verdes.

4.1.2. Ordenanza Industrial INDUSTRIA LIGERA-NIDO (ILN)

1. Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, almacenamiento y distribución, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series o aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo (I+D), incluyendo los procesos de almacenamiento y distribución. Se incluye dentro de la ordenanza el grado medioambiental que posibilitará la zona de gestión de la JC que incluye la gestión del obligado Punto Limpio.
2. Son actividades que pueden agruparse en naves adosadas, para colectivos gremialistas, y con una amplia participación de las industrias artesanales, los pequeños talleres, y otras actividades que no requieren grandes superficies.
3. En todos los casos se permitirán oficinas ligadas a la actividad.

Grados

ILN	Industria Ligera Nido
ILN-MA	Industria Ligera Nido Medioambiental
ILN-UE1	Industria Ligera Nido en UE1

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

4.1.2.1. Parcela Mínima

Superficie mínima	400 m ²
Frente mínimo	10 m
Forma de parcela	Que permita Ø10 m

1. En todo caso se podrá actuar mediante manzanas, según la definición del Art. 2.4.3.3 de forma homogénea con intervención de Estudio de Detalle y conformación de estructuras de multipropiedad con creación de conjuntos con División de Propiedad Horizontal mediante proyecto único y homogéneo. El Estudio de Detalle para ILN-UE1 se podrá conformar a partir de los 3.000 m² de superficie de actuación.

2. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal el tamaño del local o negocio mínimo en planta baja de 100 m²c, incluyendo todas sus dependencias. Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

4.1.2.2. Separación Linderos y Fachada

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

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

4.1.2.3. Ocupación

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

4.1.2.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación

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

ILN/ILN-MA		
Coefficiente Edificabilidad	1,00 m ² c/ m ² s	
Ponderación K	1,00	
ILN-UE1		
Coefficiente Edificabilidad	1,20 m ² c/ m ² s	
Ponderación K	1,00	

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

4.1.2.5. Altura de la edificación

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

ILN/ILN-UE1		
Altura Máxima Alero	9 m	2 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	12,50 m	
ILN-MA		
Altura Máxima Alero	13 m	3 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	14,50 m	

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

4.1.2.6. Salientes y vuelos

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

4.1.2.7. Compatibilidad y Asociación de usos

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

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

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

- b) Compatibilidades adicionales ILN Ninguna
- c) Compatibilidades adicionales ILN-UE1 Ninguna
- d) Secundarios Complementarios ILN Terciario 35% máximo.
(Oficinas y comercio asociado)
Aparcamiento según PGOU
- e) Secundarios Complementarios ILN-UE1 Terciario 35% máximo.
(Oficinas y comercio asociado)
Aparcamiento según PGOU
- f) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos

4.1.2.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela 1 plazas/100 m² construidos.

En el cómputo de dichas plazas se considerará una plaza de vehículo medio -camioneta-, que podrá coincidir en todos los grados ILN con el lugar destinado a la carga-descarga en el acceso-vado de vehículos de la nave.

Cuando se creen usos comerciales y sin perjuicio de las otras determinaciones, se incorporará una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie útil de venta o exposición dentro de la parcela.

4.2. ORDENANZAS DE EDIFICACION TERCIARIA

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

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

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

4. Se distinguen los siguientes grados de ordenanza y grados de ordenanzas asociadas a distintas tipologías y compatibilidad de usos:

Grados

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

Grados Asociados

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

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

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

4.2.1. Ordenanza Industrio-Terciario INDUSTRIAL-COMERCIAL 1 (IC1)

1. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial verificando a modo de ejemplo distintas graduaciones entre las que destacaremos actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general,

los almacenes con servicio de venta directa al público, los locales de exposición y venta de vehículos, los distribuidores mayoristas de muebles, etc., y otras actividades industriales de similar características cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, almacenamiento y distribución, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados, o en pequeñas series o aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo (I+D), incluyendo los procesos de almacenamiento y distribución, así como la destinada a las funciones del uso terciario, con excepción de los EPUT, con admisión de División de la Propiedad Horizontal y la consiguiente posibilidad de creación de Tiendas de multipropiedad.

2. No podrán desarrollar actuaciones superiores a 8.000 m² destinadas a centros comerciales o a galerías comerciales. Cuando se desarrollen actuaciones de galerías comerciales y/o centros comerciales, por tanto, menores de 8.000 m², tales actuaciones se encontrarán a una distancia superior a 50 m de otros actuaciones similares, evitando con ello una concentración virtual que superase la condición limitativa de los 8.000 m².

Grados

IC1 Industrial Comercial 1
(Los datos que a continuación se describen son genéricos para todos los grados si no quedan especificados)

4.2.1.1. Parcela Mínima

Superficie mínima	2.000 m ²
Frente mínimo	20 m
Forma de parcela	Que permita Ø20 m

1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal el tamaño del local o negocio mínimo en planta baja de 100 m²c, incluyendo todas sus dependencias. Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

4.2.1.2. Separación a linderos y fachada

Se tratan de edificios aislados.

Se fijan los siguientes retranqueos:

A calle	≥ 9 m
A fondo	≥ 3,50 m/0 m (con acuerdo de colindancia)
A laterales	≥ 3,50 m/A un lateral 0 m pudiendo adosarse para formar naves pareadas

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

4.2.1.3. Ocupación

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

4.2.1.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación

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

Coeficiente Edificabilidad	0,90 m ² c/ m ² s
Ponderación K	1,20

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

4.2.1.5. Altura de la edificación

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

Altura Máxima Alero	18 m	4 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	20 m	

2. Con carácter excepcional, se permitirá superar la altura de alero hasta un total de 20 m por cuerpos de instalaciones, chimeneas, o elementos singulares vinculados al diseño del edificio, cuya ocupación no supere el 5% de la planta, siendo dicha limitación la altura máxima de cumbrera.

4.2.1.6. Salientes y vuelos

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

4.2.1.7. Compatibilidad y Asociación de usos

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

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

IC1-ISA e IC1-INFRA

- b) Compatibilidades adicionales Usos Industriales 100%
Usos terciarios 100%
- c) Secundarios Complementarios Todos los compatibles
Aparcamiento según PGOU
- d) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos incluido el de los EPUT.

4.2.1.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela 2 plazas/100 m² construidos. En el caso que se desarrollen galerías o centros comerciales –inferiores a 8.000 m²- se exigirán 4 plazas/100 m² construidos. Cuando se creen usos comerciales de tipo minorista y sin perjuicio de las otras determinaciones –salvo la correspondiente a galerías o centros comerciales-, se incorporará una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie útil de venta o exposición dentro de la parcela.

4.2.2. Ordenanza Industrio-Terciario INDUSTRIAL-COMERCIAL 2 (IC2)

1. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial verificando a modo de ejemplo distintas graduaciones entre las que destacaremos actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes con servicio de venta directa al público, los locales de exposición y venta de vehículos, los distribuidores mayoristas de muebles, etc., y otras actividades industriales de similar características cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, almacenamiento y distribución, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriadlos, o en pequeñas series o aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo (I+D), incluyendo los procesos de almacenamiento y distribución, así como la destinada a las funciones del uso terciario, con excepción de los EPUT, con admisión de División de la Propiedad Horizontal y la consiguiente posibilidad de creación de Tiendas de multipropiedad con destino de edificación pareada por adosamiento lateral y por fondo.

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

3. No podrán desarrollar actuaciones superiores a 8.000 m² destinadas a centros comerciales o a galerías comerciales. Cuando se desarrollen actuaciones de galerías comerciales y/o centros comerciales, por tanto, menores de 8.000 m², tales actuaciones se encontrarán a una distancia superior a 50 m de otros actuaciones similares, evitando con ello una concentración virtual que superase la condición limitativa de los 8.000 m².

Grados

IC21	Industrial Comercial 21
IC22	Industrial Comercial 22
IC2-UE1	Industrial Comercial 2 en UE1

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

4.2.2.1. Parcela Mínima

IC21	Superficie mínima	1.200 m ²
	Frente mínimo	20 m
	Forma de parcela	Que permita Ø20 m
IC22 e IC2-UE1	Superficie mínima	900 m ²
	Frente mínimo	15 m
	Forma de parcela	Que permita Ø15 m
IC23	Superficie mínima	500 m ²
	Frente mínimo	15 m
	Forma de parcela	Que permita Ø15 m

1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal el tamaño del local o negocio mínimo en planta baja de 100 m²c, incluyendo todas sus dependencias. Dicho conjunto no podrá alterar las condiciones de frente mínimo y el sentido de unidad parcelaria.

4.2.2.2. Separación a linderos y fachada

Se fijan los siguientes retranqueos:

IC21/IC2-UE1	A calle	≥ 5,0 m
	A fondo	0 m
	A laterales	≥ 4,50 m/ A un lateral 0 m pudiendo adosarse
IC22 o IC23	A calle	≥ 5 m
	A fondo	0 m
	A laterales	≥ 3 m/ A un lateral 0 m pudiendo adosarse para formar naves pareadas

En todos los casos además a un lateral podrá llegar a 0 m pudiendo adosarse para formar naves pareadas con fondo adosado formando conjuntos de 4 naves. En el caso de IC2-UE1 se podrá conformar en su totalidad como adosada cuando esté en contacto con el grado ILN.

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

4.2.2.3. Ocupación

La ocupación en planta del edificio respecto de la superficie de la parcela será del 70%. En el caso de IC2-UE1 será del 80%.

4.2.2.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación

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

IC21	Coeficiente Edificabilidad	0,85 m ² c/ m ² s
	Ponderación K	1,20
IC22	Coeficiente Edificabilidad	0,85 m ² c/ m ² s
	Ponderación K	1,05

IC23		
	Coefficiente Edificabilidad	1,00 m ² c/ m ² s
	Ponderación K	1,00
IC2-UE1		
	Coefficiente Edificabilidad	1,20 m ² c/ m ² s
	Ponderación K	1,30

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

4.2.2.5. Altura de la edificación

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

Altura Máxima Alero	15 m	3 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	18 m	

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

4.2.2.6. Salientes y vuelos

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

4.2.2.7. Compatibilidad y Asociación de usos

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

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

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

- | | | |
|---|-------------------------|------|
| b) Compatibilidades adicionales | Usos Industriales | 100% |
| | Usos terciarios | 100% |
| c) Secundarios Complementarios | Todos los compatibles | |
| | Aparcamiento según PGOU | |
| d) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos incluido el de los EPUT. | | |

4.2.2.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela 2 plazas/100 m² construidos. En el caso que se desarrollen galerías o centros comerciales –inferiores a 8.000 m²- se exigirán 4 plazas/100 m² construidos. Cuando se creen usos comerciales de tipo minorista y sin perjuicio de las otras determinaciones –salvo la correspondiente a galerías o centros comerciales-, se incorporará una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie útil de venta o exposición dentro de la parcela.

4.2.3. Ordenanza Terciaria Terciario (TE)

1. Destinado a proporcionar de restauración y ocio; a proporcionar alojamiento temporal a las personas, con servicios complementarios de hostelería, restauración y ocio; destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, y destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor bien en centros comerciales o en pequeño o mediano comercio, tanto de bienes percederos como duraderos, incluyendo en la acepción terciaria las dotaciones sanitarias, educativas y de recreación –ocio, deporte y cultura- de carácter privado. Para lo cual se establece un tamaño mínimo de parcela según el grado y compatibilidad y que

irá desde los 2.000 m² hasta situaciones de 4.000 m² para compatibilidades de espacios profesionales de uso terciario.

2. No podrán desarrollar actuaciones superiores a 8.000 m² destinadas a centros comerciales o a galerías comerciales. Cuando se desarrollen actuaciones de galerías comerciales y/o centros comerciales, por tanto, menores de 8.000 m², tales actuaciones se encontrarán a una distancia superior a 50 m de otros actuaciones similares, evitando con ello una concentración virtual que supere la condición limitativa de los 8.000 m².

3. Se establecerán 5 grados correspondientes al denominado **TE1** o **CENTRO** en el que se primarán las actuaciones con volúmenes medianamente destacados – 6 ó 9 alturas dependiendo de la ocupación-, y en la UE1 el grado **TE3** o **TERCIARIO EN UE1** y el **TE4** o **TERCIARIO ESTRATÉGICO EN UE1** donde se produce una mayor concentración de edificabilidad y el grado **TE2** o **TERCIARIO NORTE** donde se produce importante significación de la volumetría en altura -12 plantas-.

De forma renovada se crea el grado TE1-EQ vinculado al plausible desarrollo en TE1 de su condición máxima de EPUT y que se relaciona con las zonas obligadas a formalizar dotaciones sanitarias, educativas y de recreación –ocio, deporte y cultura- de carácter privado vinculadas

Grados

TE1	Terciario Centro
TE1-EQ	Dotaciones Privadas en TE1
TE2	Terciario Norte
TE3	Terciario en UE1
TE4	Terciario Estratégico en UE1

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

4.2.3.1. Parcela mínima

Superficie mínima	2.000 m ²	Si existe compatibilidad con EPUT
	4.000 m ²	
Frente mínimo	25 m	
Forma de parcela	Que permita Ø25m	

1. En las tipologías de desarrollo de Terciario con EPUT la agrupación parcelaria tendrá la limitación de no poder agrupar más de 3 parcelas mínimas, es decir, se desarrollará entre los intervalos mínimos de 4.000 m² y máximo de 12.000 m².

2. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal, si el uso es comercial y/o de oficinas la DPH está admitida con la consiguiente formación de un conjunto de locales.

El tamaño del local o negocio mínimo en planta baja para los usos comerciales será de 100 m²c, incluyendo todas sus dependencias.

Única y exclusivamente en compatibilidad con el grado TE1, en el caso de desarrollar EPUT, éste se desarrollará sobre el 25% de la edificabilidad máxima mediante proyecto y fase de ejecución únicos incluyendo el resto de la edificabilidad -75%- con cualquiera de los usos terciarios admisibles, salvo el EPUT. En tales casos se planteará la DPH desde la premisa de Mancomunidades, para generar DPHs independientes entre los EPUTs y el resto terciario.

3. En todas las actuaciones TE será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle.

4.2.3.2. Separación a linderos y fachada

Se tratan de edificios aislados.

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

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

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

2. La distancia mínima entre edificios de una misma manzana se regirá por lo establecido en las ordenanzas de edificación del PGOU.

4.2.3.3. Ocupación

TE1-TE3-TE4-TE1.EQ

Ocupación	35%	Si H= 6PL
Ocupación	20%	Si H= 9PL

TE2

Ocupación	40%	En PL+2
	75%	En PL3-PL12

4.2.3.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación

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

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

TE1			TE1-EQ		
Coef. Edif.	1,7748 m ² c/ m ² s		Coef. Edif.	1,20 m ² c/ m ² s	
Ponderación K	1,15		Ponderación K	1,15	
TE2			TE4		
Coef. Edif.	2,5475 m ² c/ m ² s		Coef. Edif.	SF m ² c/ m ² s	
Ponderación K	1,20		Ponderación K	3,4840	
TE3					
Coef. Edif..	1,75 m ² c/ m ² s				
Ponderación K	1,65				

En la UE1 se producen un grado especial adicional TE4 con características excepcionales y que responde a una localización de particular interés para el Ayuntamiento de Parla. Ver en Documento 1, Cuadro de Características por parcela.

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

4.2.3.5. Altura de la edificación

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

TE1-TE3-TE4-TE1.EQ

Ocupación 20%

Altura Máxima Alero	47 m	9 PLANTAS
Altura Máxima Cumbreira	50 m	

Ocupación 35%

Altura Máxima Alero	32 m	6 PLANTAS
Altura Máxima Cumbreira	35 m	

TE2

Altura Máxima Alero	60 m	12 PLANTAS
Altura Máxima Cumbreira	65 m	

Zócalo en PL+2 (hasta 10 m de altura a cara inf. de forjado) y resto conformado en torres de con 9PL adicionales.

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

4.2.3.6. Salientes y vuelos

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

4.2.3.7. Compatibilidad y Asociación de usos

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

a) La compatibilidad será total respecto de las ordenanzas asociada EPUT, por lo que se generará, de forma directa con la limitación de un 25% máximo de superficie edificable destinada a EPUT, los siguientes grados de ordenanza asociadas:

TE1-EPUT, TE2-EPUT, TE3-EPUT y TE4-EPUT

- b) Secundarios Complementarios Uso Industrial 10%
(ISA y Talleres de reparación)
Aparcamiento según PGOU
- c) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos. En el grado TE-EQ sólo son admisibles usos principales relacionados con dotaciones sanitarias educativas sociales o de cualquier índole cultural en su sentido más amplio NO SIENDO COMPATIBLES el resto de usos terciarios, si bien sí podrán ser **COMPLEMENTARIOS** hasta un máximo de un 20%

4.2.3.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela 2,5 plazas/100 m² construidos.

En el caso que se desarrollen galerías o centros comerciales –inferiores a 8.000 m²- se exigirán 4 plazas/100 m² construidos.

4.2.4. Ordenanza Terciaria

GRAN COMERCIAL/A42 (GCO)

1. Destinado a desarrollar grandes centros comerciales bajo una explotación homogénea en el que se comparten determinados servicios comunes. Su parcela se conformará de forma directamente proporcional al enfoque del proyecto unitario.

2. Se establecerá 3 grados correspondientes al propiamente GCO para el gran desarrollo del Parque Comercial al sur del sector, al denominado **GCO-A42** que son parcelaciones de al menos 7.000 m² asociadas a implantaciones comerciales con División de Propiedad Horizontal en manzanas limítrofes con la A42, y a un grado específico de la UE1 denominado **GCO-A42-UE1**.

El grado GCO –Gran Comercial- regula directamente la implantación estratégica para el desarrollo económico-financiero y urbanístico del Plan Parcial del S5 de un Parque Comercial dotado de Centro Comercial y medianas superficies.

3. En la zona GCO-A42 no podrán desarrollarse actuaciones superiores a 8.000 m² destinadas a centros comerciales o a galerías comerciales. Cuando se desarrollen actuaciones de galerías comerciales y/o centros comerciales, por tanto, menores de 8.000 m², tales actuaciones se encontrarán a una distancia superior a 50 m de otros actuaciones similares, evitando con ello una concentración virtual que supere la condición limitativa de los 8.000 m².

Grados

GCO	Gran Comercial
GCO-A42	Comercial A42
GCO-A42-UE1	Comercial A42 en UE1

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

4.2.4.1. Parcela mínima

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

1. Respecto a la formación de un conjunto con División de Propiedad Horizontal, si el uso es comercial la DPH está admitida con la consiguiente formación de un conjunto de locales. El tamaño del local o negocio mínimo en planta baja será de 100 m²c, incluyendo todas sus dependencias.

• Condiciones de parcelación

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

Superficie mínima	GCO: 1.000 / GCO-A42: 6.000 m ²
Frente mínimo	GCO: 20 m / GCO-A42: 50 m.
Forma de parcela	Que permita Ø10/50 m

En la zona genérica GCO se desarrollará conforme a un Proyecto unitario de Gran Superficie Comercial

4.2.4.2. Separación a linderos y fachada

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

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

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

4.2.4.3. Ocupación GCO

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

GCO-A42

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

4.2.4.4. Edificabilidad/Aprovechamiento. Coeficiente de Ponderación

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

GCO

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

GCO-A42

Coeficiente Edificabilidad	0,80 m ² c/ m ² s
Ponderación K	1,50

En la UE1 se producen un grado especial adicional GCO-A42-UE1 con características excepcionales y que responde a una localización de particular interés para el Ayuntamiento de Parla.

Ver en Documento 1, Cuadro de Características por parcela.

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

4.2.4.5. Altura de la edificación

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

Altura Máxima Alero	25 m	6 PLANTAS
Altura Máxima Cumbrera	28 m	

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

4.2.4.6. Salientes y vuelos

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

4.2.4.7. Compatibilidad y Asociación de usos

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

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

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

- b) Compatibilidades adicionales Ninguna
- c) Secundarios Complementarios Industriales 20%
Aparcamiento según PGOU
- d) Todos los usos que no son principales o que no quedan compatibilizados o complementados en cada caso serán prohibidos

4.2.4.8. Dotaciones de aparcamiento

Se exigirán en la propia parcela 3 plazas/100 m² construidos.

En el caso que se desarrollen galerías o centros comerciales se exigirán 4 plazas/100 m² construidos.

4.3. ORDENANZAS DE ASOCIACION: Ordenanzas Sin Zona

INDUSTRIA SERVICIO AUTOMOVIL	(ISA)
INFRAESTRUCTURAS	(INFRA)
ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO	(EPUT)

4.3.1. INDUSTRIA SERVICIO AUTOMOVIL

(ISA)

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

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

3. Es plausible la asociación con los siguientes grados:

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

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

Con los grados de la ordenanza TE sólo puede manifestar complementariedad en el uso y en el porcentaje marcado en los grados respectivos.

4.3.2. INFRAESTRUCTURAS

(INFRA)

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

2. Presenta compatibilidad con todos los usos.

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

4.3.3. ESPACIOS PROFESIONALES DE USO TERCIARIO

(EPUT)

1. Son espacios destinados a actividades económicas, comerciales, artesanales o artísticas, en los cuales se admite que el titular de dicha actividad pueda pernoctar en el local.

2. La superficie mínima construida será de 70 m², constando de 50 m² mínimos en planta inferior y una entreplanta o planta superior con una superficie máxima de fijación del 40% de la zona de planta baja.
La altura libre máxima entresuelo y techo será de 500 cm.

3. La asociación con el grado de ordenanza con el que se vincula –TE- es habilitado mediante el cumplimiento de los parámetros del grado de ordenanza asociado y, en especial y de partida, el de parcela mínima, que es de 4.000 m², con la limitación adicional que tan sólo podrá agrupar 3 parcelas mínimas, esto es, hasta un máximo de 12.000 m².

4. La compatibilidad es única y exclusiva de la zona de ordenanza TE NO SIENDO EXTENSIVO AL USO TERCIARIO ADSCRITO DE FORMA COMPATIBLE EN OTRAS ZONAS Y GRADOS DE ORDENANZAS.

Por tanto, es plausible la asociación con los siguientes grados:

TE1, TE2 y TE3

Así para una parcela TE mayor de 4.000 m² que pretenda un proyecto de EPUT, la edificabilidad máxima para EPUT será el 25% de la máxima correspondiente a dicha parcela, siendo obligatoria la tramitación de dicha Licencia de Obras en proyecto conjunto con el 75% de la edificabilidad restante destinada al uso TE genérico –salvo EPUT- con el que se vincula a realizarse mediante ejecución simultánea de todos los usos y en una fase única.

4.4. ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTO (cesiones – CEQ)

Pertencen a esta zona, las áreas grabadas en el plano de Ordenación del Plan Parcial, con el código CE (Cesiones por Equipamientos), cuyo uso cualificado es el de Equipamientos en sus grados 1º, 2º y 3º.

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

Sirve como dotación que la Ley exige para todos los planeamientos parciales, y en el presente caso del Plan Parcial del PAU-5, permite dotar a un sector terciario-industrial tan amplio como el proyectado, de los equipamientos complementarios a las actividades principales del Plan.

Se distinguen 2 grados o tipologías:

Grado 1º	Deportivo	(DEP)
Grado 2º	Social/Cultural/Medioambiental	(SOC)

Cada uno de ellos, mantiene unas características específicas acordes con el uso principal a que se destina; características que se resumen en una Ordenanza independiente para cada uno de los grados, que mantiene común en todos, los aspectos básicos propios del uso de Equipamientos, si bien no han sido definidos los suelos adscritos, siendo potestad del Ayuntamiento de Parla vincular el suelo CEQ a cualquiera de los 2 grados.

Obras admisibles

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

4.4.1. Ordenanza Equipamiento Grado 1º. DEPORTIVO (CEQ-DE)

Se engloban en estos términos, los usos que se desarrollan preferentemente en espacios al aire libre para ocio y deporte de los ciudadanos, así como centros polideportivos o gimnasios cubiertos.

• Parcela mínima

Se fija como parcela mínima para la edificación, la de 5.000 m² de superficie.

• Condiciones de parcelación

Podrán reparcelarse los equipamientos deportivos, siempre que la parcela resultante tenga 5.000 m², e inscriba un círculo Ø30 m.

• Separación a linderos y fachada

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

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

• Ocupación y volumen

Los fijará el Ayuntamiento de Parla. Se recomienda una ocupación máxima del 10% de la parcela, y una edificabilidad de 0,10 m²/ m².

• Altura de la edificación

La fijará el Ayuntamiento de Parla. Se recomienda II (dos) plantas (10.00 m al nivel de alero o apoyo de vigas o cerchas del nivel de cubierta).

• Usos

Existe como uso principal el "Deportivo".

Los usos compatibles, los fijará el Ayuntamiento, siendo complementarios los de:

Oficinas (con un máximo del 5% de la superficie), Comercial (con un máximo también del 5%), Hotelero (con un máximo del 15%) y los de Equipamiento en edificio exclusivo.

4.4.2. Ordenanza Equipamiento Grado 2º. SOCIAL-CULTURAL (CEQ-SC)

Se refiere a los servicios destinados a la cultura, la formación, el servicio asistencias, y otros equipamientos complementarios socio-culturales, que habrán de servir no sólo al ámbito de Plan Parcial, sino al Término Municipal de Parla en su conjunto. También se incluirán los servicios destinados a las dotaciones e infraestructuras medioambientales tales como centros de depuración, tratamientos de residuos y puntos de recogida selectiva, que habrán de servir no sólo al ámbito de Plan Parcial, sino al Término Municipal de Parla en su conjunto.

• Parcela mínima

Se fija como parcela mínima para la edificación, la de 2.500 m² de superficie.

• Condiciones de parcelación

Podrán reparcelarse los equipamientos, siempre que la parcela resultante tenga 2.500 m², e inscriba un círculo Ø30 m.

• Separación a linderos y fachada

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

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

• Ocupación y volumen

Los fijará el Ayuntamiento de Parla. Se recomienda una ocupación máxima del 50% de la parcela, y una edificabilidad de 0.60 m²/ m².

• Altura de la edificación

La fijará el Ayuntamiento de Parla. Se recomienda III (tres) plantas (12.00 m al nivel de alero o apoyo de vigas o cerchas del nivel de cubierta).

• Usos permitidos

En el Grado 2º (SC), existe como uso principal el "Social", destinado fundamentalmente a paliar los déficits culturales y asistenciales en el ámbito de actuación, y dentro de los módulos que fija para planes terciario-industriales, la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Dentro de los usos complementarios, cabe señalar los de: sanitario, cultural, escolar, asistencial, religioso, y otros equipamientos para usos y servicios de la Administración Pública.

Los usos compatibles, los fijará el Ayuntamiento, siendo complementarios los de:

Oficinas (con un máximo del 5% de la superficie), Comercial (con un máximo también del 5%), Hotelero (con un máximo del 15%) y los de Equipamiento en edificio exclusivo.

4.5. ORDENANZAS DE ZONAS VERDES (ZV)

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

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

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

2.1. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES GENERICOS

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

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

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

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

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

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

El contacto de propiedad entre la zona verde y la parcela privada se tratará con un vallado de iguales características que el de la fachada principal.

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

5. Esta Ordenanza, responde a las características que fija el Plan General de Parla para las zonas verdes y espacios libres de uso público, permitiendo zonas e instalaciones dedicadas al deporte, y elementos de decoración y ornato al aire libre, así como pequeños Quioscos cuya superficie construida no supere el 0,002% de la zona verde donde se incluye.

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

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

4.6. RED VIARIA

(VIA)

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

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

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

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

- El Viario genérico y grafiado en los planos de ordenación compone el grado **VIA** siendo compatibles respecto de su uso con el Uso de Zonas Verdes y espacios Libres en previsión de su no viabilidad y conversión.
- Son incluidas dentro de la Red Viaria las denominadas Zonas Verdes de Viario **VIA-ZV** como grado que posibilita el funcionamiento de zonas verdes a modo de restos o perímetros urbanos que no son necesarios para el cómputo legal de zonas verdes pero que se necesitan su flexibilidad del régimen jurídico para el alojamiento de las infraestructuras.
- Los grados **VIA-M410** y **VIA-A42** son las reservas de viario para tales sistemas generales que han sido del todo fijados en el PPO por las informaciones de los organismos desarrolladores de dichas infraestructuras. Con relación a VIA-M410, la parcelación tendrá que tener en cuenta la zona de dominio público y la zona de protección de la M410 con la limitación de usos que tal delimitación conlleva.

3. Esta Ordenanza, responde a las características que fija el Plan General de Parla para las zonas de viario (calles), permitiendo en estos espacios libres de uso, público, la instalación de elementos de decoración y ornato al aire libre, que no incidan en la circulación de vehículos, así como pequeños Quioscos cuya superficie no supere los 8 m², y previa Licencia y concesión temporal del Ayuntamiento.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la recepción del mismo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo.

Potestativamente podrá, contra dicho acto, interponer previamente, recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de la recepción del mismo (art. 116 del la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C. modificado por la Ley 4/99 de 13 de enero de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.).

Parla, a 2 de noviembre de 2009.—La concejala-delegada del Área de Presidencia, Urbanismo, Actividades Nuevas Tecnologías y Desarrollo Local y Comercial, Laura Cillero Perfecto.

(03/36.017/09)