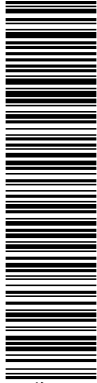


<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84</p> <p>Página 1 de 59</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFA6AF690DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.firmados.do?FirmadoPor=1-C-ES-O-HERCESA-INMOBILIARIA-SI-OID:2.5.4.97-VATES:B19122203-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

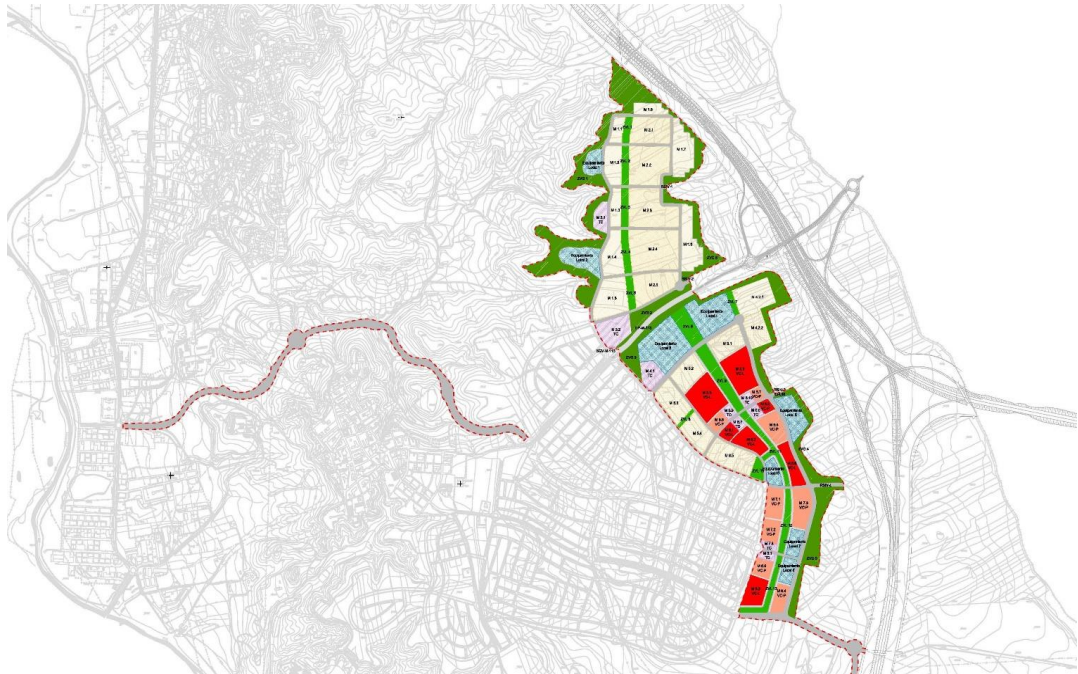


AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PAU-2 Y SGR RONDA NORTE

BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

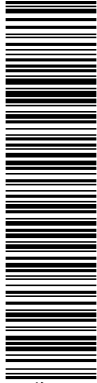


III-1. MEMORIA DE ORDENACIÓN



AVANCE - BORRADOR DE PLAN

ABRIL 2023

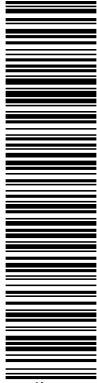


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBIL IARJA S.L. OID:2.5.4.97-VATES:B19122203 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A4C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN **ÍNDICE**

ÍNDICE

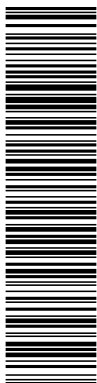
0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1	FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	3
1.1.1	OBJETO.....	3
1.1.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	4
1.2.1	JUSTIFICACIÓN EN RAZÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN PARACUELLOS.....	4
1.2.2	JUSTIFICACIÓN EN RAZÓN DE ACTUACIONES NECESARIAS SOBRE LA RED VIARIA.....	7
1.2.3	JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.....	8
1.2.4	NO NECESIDAD DE REVISIÓN DE PGOU.....	9
1.2.5	INTERÉS PÚBLICO.....	9
1.3	DOCUMENTACIÓN.....	10
1.3.1	BLOQUE-I: Documentación Informativa.....	10
1.3.2	BLOQUE-II: Documentación Ambiental y Sectorial.....	10
1.3.3	BLOQUE-III: Documentación de Avance.....	11
2.	MARCO NORMATIVO.....	13
2.1	FORMULACIÓN.....	13
2.1.1	FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.....	13
2.1.2	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	13
2.2	LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.....	14
2.2.1	Normativa aplicable a la MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE. Aplicación de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid.....	14
2.2.2	Determinaciones Del PGOU.....	15
2.2.3	Normativa Legal.....	15
2.3	NORMATIVA CONCURRENTE.....	16
2.3.1	LEGISLACIÓN GENERAL.....	16
2.3.2	OTRA LEGISLACIÓN ESTATAL.....	16
2.3.3	OTRA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.....	18
3.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	21
3.1	SITUACIÓN Y ÁMBITO.....	21
3.2	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	23
3.2.1	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	23
3.2.2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	23
3.2.3	DESARROLLO.....	24
3.2.4	FICHA DEL SECTOR.....	25
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS.....	29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=2.5.4.97-VATES-B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN	ÍNDICE
4.1 LA ORDENACIÓN DEL PAU-2	29
4.1.1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	29
4.1.2 ALTERNATIVA 0	29
4.1.3 ALTERNATIVA 1	30
4.1.4 ALTERNATIVA 2	30
4.1.5 ALTERNATIVA 3	32
4.1.6 CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	35
4.2 LA RONDA NORTE.....	36
4.2.1 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN	36
4.2.2 ALTERNATIVAS DE TRAZADO	37
5. INFRAESTRUCTURAS.....	39
5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	39
5.1.1 Antecedentes	39
5.1.2 Infraestructuras Existentes:.....	40
5.1.3 Estimación de la Demanda:.....	41
5.2 SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES.....	42
5.2.1 Antecedentes:	42
5.2.2 Infraestructuras Existentes:.....	44
5.2.3 Estimación de la Demanda:.....	44
5.3 SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	46
5.3.1 Antecedentes:	46
5.3.2 Infraestructuras Existentes:.....	46
5.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	46
5.4.1 Antecedentes:	46
5.4.2 Estimación de la Demanda de Energía Eléctrica	47
5.5 RED DE GAS NATURAL	49
5.5.1 Estimación de la Demanda de Gas	49
6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	51
6.1 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES NECESARIAS	51
6.1.1 URBANIZACIÓN INTERIOR DEL SECTOR	51
6.1.2 INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	51
6.2 ASIGNACIÓN DE COSTES	51
6.2.1 CARGAS PROPIAS DEL SECTOR	51
6.2.2 CARGAS COMPARTIDAS	52
6.3 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	53
6.4 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	53
6.4.1 SECTOR PAU-2	53
6.4.2 RONDA NORTE	53
6.5 CONDICIONES TEMPORALES	54
7. PLANOS DE ORDENACIÓN:	55

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 5 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1_C-ES_O=HERCESA_INMOBIL_IARJA_Sl_OID:2.5.4.97-VATES:B19122203_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203)_SN=FERNANDEZ DEL VISO; G=JOSE LUIS; SERIALNUMBER=IDCES-50075066H; Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

0. PRESENTACIÓN

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ORDENACIÓN** del **AVANCE - BORRADOR DE PLAN** de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARACUELLOS DEL JARAMA** relativa al **PAU-2** y a la red general adscrita **SGR RONDA NORTE**, que en lo sucesivo se denominará **MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE**.

La MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE se redacta con el fin de sectorizar el ámbito, corregir determinados aspectos de la ordenación estructurante que le otorga el vigente PGOU, y establecer simultáneamente la ordenación pormenorizada, tanto del sector como del SGR Ronda Norte.

Como Borrador de Plan, conforme al artículo 18.1 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, acompaña al Documento Inicial Estratégico en la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria a la que debe someterse la Modificación Puntual.

La iniciativa de presentación del documento ha correspondido a la **COMISIÓN GESTORA PAU 2 PARACUELLOS DE JARAMA**, calle Arturo Soria nº 65 . CP 28027 Madrid. NIF V-10779478. Actuando desde la legitimación para la formulación de iniciativas de planeamiento, reconocida a los sujetos privados por los artículos 5.4-a y 56.1 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM a partir de ahora), el documento se presenta ante el Ayuntamiento de Paracuellos del Jarama, instando su tramitación.

El documento ha sido redactado por encargo de la mercantil **HIGH INNOVATION REAL ESTATE, S.L.** en su condición de Gerente de la **COMISIÓN GESTORA PAU 2 PARACUELLOS DE JARAMA**, elaborándose por un equipo multidisciplinar coordinado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**, en el que también han participado las siguientes personas y entidades:

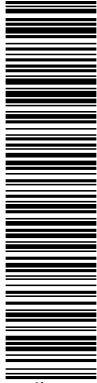
- NEILA INGENIERÍA. Joaquín Infiesta Moreno, Ingeniero Civil.
- URBAN GLOBAL. Andrés Lorente Martínez, arquitecto urbanista.
- DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE HIGH REAL ESTATE S.L: Redacción de planeamiento, ingeniería y asesoramiento urbanístico.

Firma el presente documento el director técnico de los trabajos, en representación del equipo redactor.

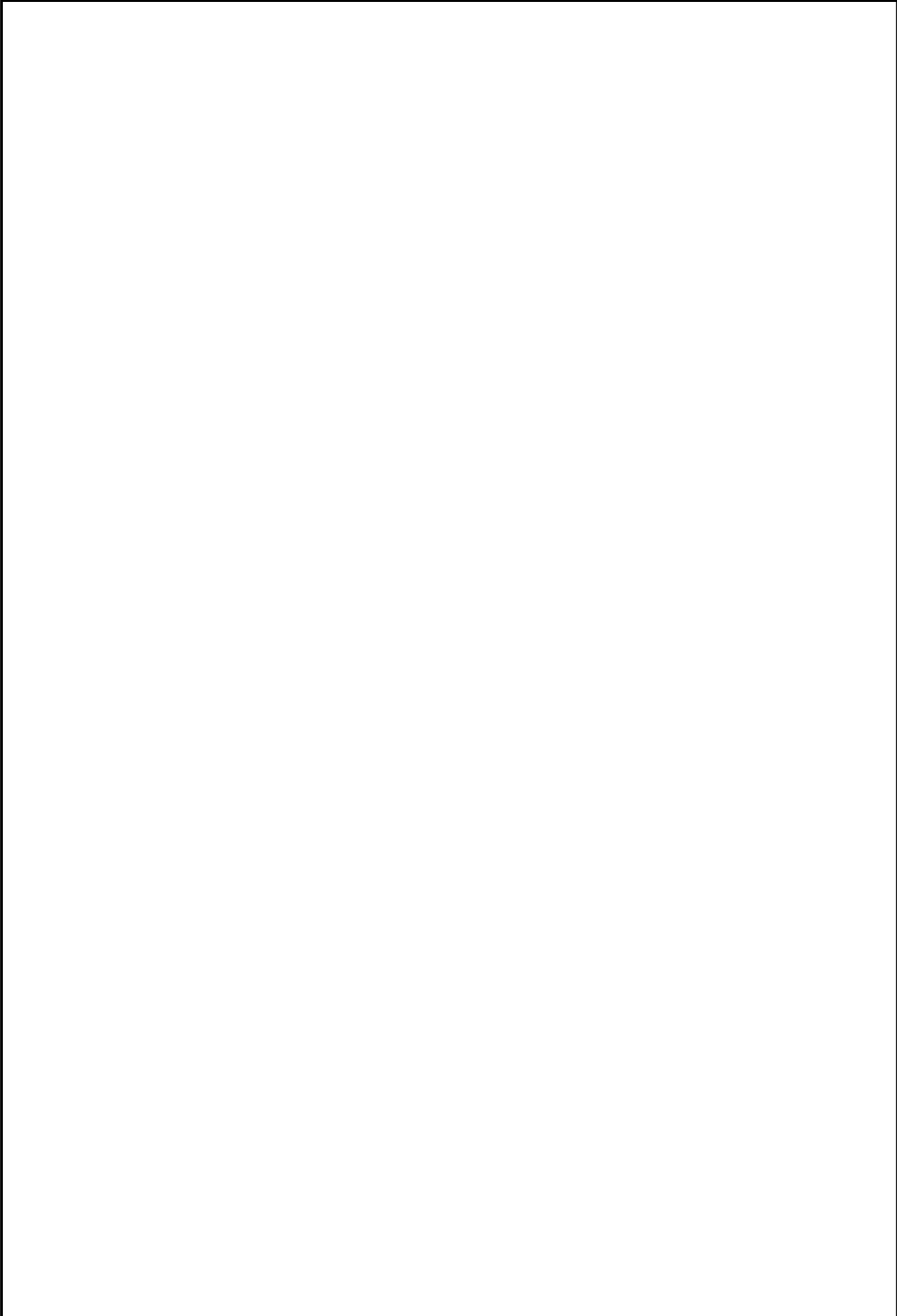
Madrid, abril de 2023.

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto.
RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS

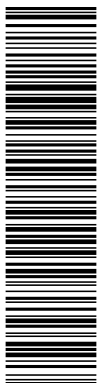
DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00 , Número de la anotación: 5170 , Número de Anotación de Salida: 3628 , Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00	
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 6 de 59	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011,4TLFI-R0W8B-9GS84,126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB969EA348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.pon.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado_por=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBILIARIA_S o para aquellos documentos firmados en la dirección web: https://sede.pon.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado_por=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBILIARIA_S
OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 7 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.firmado por: 1. C-ES, O=HERCESA INMOBIL IARJA, S, OJD.2.5.4.97-VATES:B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1 FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1.1 OBJETO

La presente la MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE de Paracuellos del Jarama tiene un múltiple objeto:

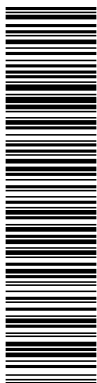
1. Cambiar la categorización de una superficie de 1.916.745,02 m² de terrenos incluidos en el ámbito denominado PAU-2, de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado, generando un nuevo sector en esta categoría de suelo y estableciendo para él las condiciones de ordenación estructurante propias de esta clase de suelo.
2. Adscribir al nuevo sector la obtención de los terrenos necesarios para implantar los elementos de Redes Públicas Generales exteriores que resultan requeridos para garantizar la correcta funcionalidad de los sistemas de dotaciones: SGR Ronda Norte y SGR Ronda Sur.
3. Establecer la ordenación pormenorizada del nuevo sector creado y del SGR Ronda Norte. La Ronda Sur ha sido ordenada mediante la MPPGOU SGR RONDA SUR que ha sido presentada a tramitación ante el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama con fecha 21 de marzo de 2023.

1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El objeto instrumental de la MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE, descrito en el epígrafe anterior, se despliega a su vez en una serie de objetivos específicos concretos:

1. Incorporar el ámbito PAU-2 al Suelo Urbanizable Sectorizado de Paracuellos, clasificado como Suelo Urbanizable No Programado por el vigente PGOU.
2. Vincular al sector las oportunas reservas de suelo para disponer las nuevas conexiones viarias necesarias para diversificar los accesos al ámbito, de forma que la entrada en carga de las nuevas viviendas previstas en el sector no comprometa los niveles de servicio de las infraestructuras viarias existentes.
3. La consecución del objetivo anterior se despliega en dos aspectos concretos de la modificación:
 - a. Adscripción al sector, con calificación de Red General Viaria, de una superficie de 121.983,08 m² para la ejecución de la Ronda Norte.
 - b. Adscripción al sector de 80.932,64 m² de suelo correspondientes a la Ronda Sur, también con calificación de Red General de Infraestructura viaria, definida en otra Modificación Puntual del PGOU de Paracuellos denominada MPPGOU SGR RONDA SUR presentada en el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama con fecha 21.03.2023.
4. Definir las conexiones exteriores al sector que cuyo coste deberá asumir el sector.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 8 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFAC9AF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1. C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

5. Establecer el reparto de la carga económica de ejecución de las anteriores Redes Generales entre los distintos sectores que se beneficiarán de ellas, con los criterios de reparto por habitante equivalente que maneja el PGOU vigente.
6. Establecer la ordenación pormenorizada del sector con los siguientes criterios:
 - a. Protección de las cornisas en la zona norte y creación de una zona verde en el trazado del actual gasoducto.
 - b. Ordenación de un anillo sur conformado por zona verde y espacios libres.
 - c. Ordenación de un gran bulevar verde central como centro dinamizador y de esparcimiento.
 - d. Ordenación de una gran zona dotacional pública en la zona centro del PAU-2 que dé continuidad a las grandes piezas de equipamientos ya calificadas en el Paseo de las Camelias
 - e. Criterios medioambientales de cara al uso del suelo, apostando por la intensidad edificatoria con ocupaciones del 30 por 100 en la tipología colectiva.
 - f. La supermanzana como criterio básico de ordenación, apostando por la sostenibilidad de las haciendas locales y evitando al máximo los costes futuros de mantenimiento de las dotaciones y redes públicas.
 - g. Definir las características pormenorizadas del SGR Ronda Norte y asumir las que para el SGR Ronda Sur establece su Plan Especial de Infraestructuras específico.

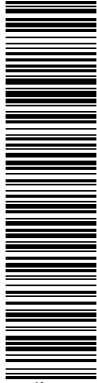
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.2.1 JUSTIFICACIÓN EN RAZÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN PARACUELLOS

El artículo 20.1 del TRLS-2015 establece que la ordenación territorial y urbanística ha de posibilitar *“el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”*. Procede, por tanto, describir y justificar las necesidades de vivienda que se pretenden cubrir con la presente modificación puntual, que habilitan la transformación urbanizadora de los terrenos del PAU-2.

Paracuellos del Jarama es un municipio que en los últimos años ha experimentado un importante crecimiento demográfico debido a su cercanía a la capital, a su excelente ubicación en el Corredor del Henares, y a la óptima accesibilidad que ha aportado la M-50 tras la apertura en 2002 del tramo que conecta la A-2 con la A-1, en el arco metropolitano nordeste. El siguiente gráfico representa la evolución demográfica experimentada desde 2003.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 9 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado_por=1_C-ES_O=HERCOSA_INMOBILIARIA_S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO; G=JOSE LUIS; SERIALNUMBER=IDCES-50075066H; Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

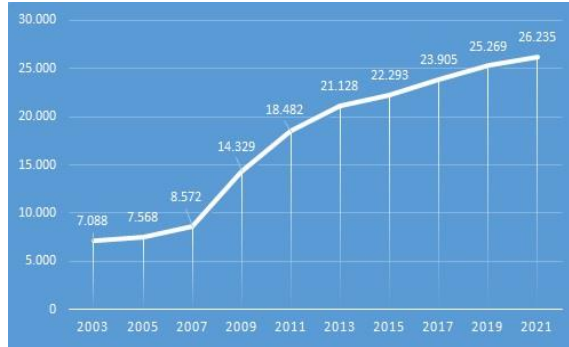


Ilustración 1. Representación gráfica de los datos de población del municipio. (Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero).

Centrando el análisis en los últimos 10 años, los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) ilustran con elocuencia este espectacular crecimiento:

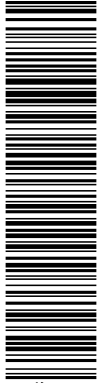
- En 2011, la población era de 18.482 habitantes.
- En 2015, la población había aumentado a 22.293 habitantes.
- En 2021, la población había alcanzado los 26.235 habitantes.

En definitiva, la población de Paracuellos del Jarama ha crecido un 42% en los últimos diez años, lo que ha determinado una importante transformación urbanística y económica en el municipio, con un aumento en la oferta de servicios y comercios para satisfacer las necesidades de la creciente población, que retroalimenta su atractivo.

Como consecuencia de este crecimiento, los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos por el vigente PGOU, aprobado en 2001, se han ido desarrollando y ocupando hasta alcanzar la actual situación de completo desarrollo, con todas las viviendas previstas ya construidas y ocupadas, y con un mercado de vivienda de segunda mano muy poco significativo.

Esta situación puede suponer a medio plazo un importante problema para Paracuellos, por cuanto, aún en el caso de que no hubiera un mayor aporte de población procedente de otros municipios, existirá una potente demanda endógena de vivienda que en estos momentos la configuración urbanística del municipio no podría atender.

En efecto, si examinamos la distribución por edades de la población de Paracuellos del Jarama, podemos apreciar que los grupos de edad entre los 0 y 20 años incluyen 8.167 personas, que representan casi un tercio de la población del municipio (31%). Siendo ésta la población aspirante a emanciparse del hogar familiar en los próximos 20 años, la ausencia de nueva vivienda suficiente en el municipio expulsaría del mismo a esta población joven. Desde el planeamiento urbanístico debe afrontarse esta problemática, alineando en tal sentido tanto las políticas municipales de suelo como la actividad del sector inmobiliario privado.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFAC9AF690DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1_C-ES_O=HERCESA_INMOBILIARIA_S...
 OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

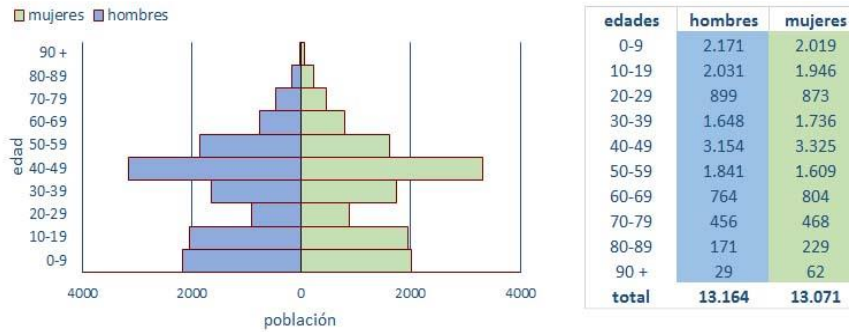


Ilustración 2. Representación gráfica y tabla de datos de la distribución por edad y sexo de la población. (Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2021).

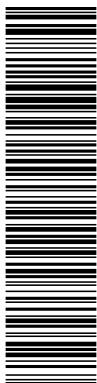
Del análisis de la pirámide se desprende también que, con 6.479 habitantes, 25% de la población, el grupo de edad más numeroso es el de edades comprendidas entre los 40 y 50 años, correspondiente con las parejas jóvenes que adquirieron las viviendas desarrolladas en el municipio a partir del PGOU de 2001.

Sin embargo, los mayores de 70 suman tan sólo 1.415, apenas un 5,4 % de la población, por lo que puede afirmarse que la expectativa de disponibilidad de vivienda de segunda mano, como consecuencia de las defunciones esperables en los próximos 20 años en los tramos de mayor edad, no contribuirá significativamente a paliar el déficit de vivienda previsible al que apuntan los datos.

Con las anteriores premisas, debe identificarse como “necesidad” de suelo residencial, aquél con capacidad para mantener en el municipio a las 8.167 personas de entre 0 y 20 años que hoy residen en él, y cuya emancipación familiar es previsible en los próximos 20 años. Para cuantificar esta necesidad, pueden manejarse varios escenarios:

- Escenario 1: El total de la población de esas edades se emancipará formando pareja entre ellos. Ello supondría unas necesidades de vivienda de $8.167 / 2 = 4.083$ viviendas.
- Escenario 2: Un 50% de esa población se emanciparía formando hogares uniparentales o con parejas procedentes de otros municipios.
 - Nuevos hogares monoparentales o con pareja exógena: 50% de 8.167 = 4.083.
 - Resto de hogares (parejas entre actuales residentes): $4.083 / 2 = 2.041$.
 - Total viviendas necesarias: $4.083 + 2.041 = 6.124$ viviendas.
- Escenario 3: Partiendo de la hipótesis del escenario 2, no debe descartarse la aparición de una demanda de vivienda asociada a población ahora no residente en el municipio, que pueda buscar su implantación en él debido a su privilegiada localización en el área metropolitana, a su inserción en el entramado de infraestructuras de comunicaciones o los precios de vivienda, más competitivos que los de otras posiciones más próximas al centro de la región. Cuantificando esta demanda exógena en un 10% de la población actual, y considerando una ratio de 2,5 habitantes/ vivienda, estimaríamos una necesidad total calculada en los siguientes términos.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 11 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFAC9AF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBILIARIA_S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

- a. 10% de 26.235 habitantes = 2.624 habitantes procedentes de otros municipios.
- b. A 2,5 hab/viv = 1.049 viviendas.
- c. Total viviendas necesarias: 6.124 (E2) + 1.049 = 7.173 viviendas.

De los tres escenarios considerados el tercero parece el más realista. Parte del irrenunciable objetivo de que todos los actuales habitantes de Paracuellos de menos de 20 años, puedan encontrar vivienda en el municipio tras la emancipación de sus familias. A partir de esa premisa, integra la hipótesis del escenario 2, según la cual sólo la mitad de la población joven ahora residente se emparejaría entre sí, a la que añade una aportación limitada de población procedente de otros lugares, deduciendo una necesidad de suelo aproximada, a 20 años vista, para 7.200 nuevas viviendas.

Esta es la capacidad que la presente Modificación Puntual propone para el sector PAU-2, único ámbito con clasificación expresa de suelo urbanizable que resta por desarrollar del vigente PGOU de Paracuellos de 2001, justificándose así el dimensionado a efectos de cumplimiento del art. 20.1 del TRLS-2015.

Para reforzar estas conclusiones, como anexo sectorial de la presente Modificación Puntual se incluye un estudio específico sobre necesidades de suelo en Paracuellos del Jarama, que desarrolla de forma más extensa la anterior justificación ilustrándola con más datos y elementos de análisis.

1.2.2 JUSTIFICACIÓN EN RAZÓN DE ACTUACIONES NECESARIAS SOBRE LA RED VIARIA

El desarrollo del PAU-2 generará una carga adicional de tráfico, derivada de las 7.200 nuevas viviendas previstas, que podría comprometer el nivel de servicio de las infraestructuras viarias existentes, fundamentalmente la M-113 y su enlace con la M-50. Ello justifica que la presente Modificación Puntual aborde, de forma simultánea a la ordenación del sector, las actuaciones de nuevos elementos de la red general viaria y de reforma de los existentes, que se consideran necesarias para mantener condiciones de funcionalidad óptimas.

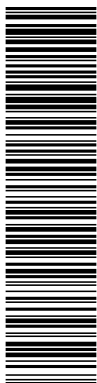
Para determinar cuáles serían las actuaciones necesarias en tal sentido, se ha elaborado el Estudio de Tráfico y Movilidad que se adjunta como anexo de la presente Modificación Puntual, en el que se concluye que para mantener unos niveles de servicio aceptables en la red viaria existente, es necesaria la implantación de las siguientes infraestructuras viarias exteriores:

1. SGR - Ronda Norte: Ya prevista en el vigente PGOU.
2. SGR - Ronda Sur: Prevista por una Modificación Puntual del PGOU tramitada previamente a la presente, que delimita los terrenos afectados estableciendo su calificación como Red General Viaria y remitiendo a Plan Especial de Infraestructuras la definición de su configuración pormenorizada.

Para habilitar la obtención de los suelos de ambos elementos, la presente Modificación Puntual establece de forma expresa su adscripción al PAU-2, alojando en el sector los derechos de aprovechamiento derivados de la aplicación a su superficie del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, tal y como se describe en la presente memoria, y estableciendo como sistema de actuación para el desarrollo de la actuación el de Compensación..

Además de la adscripción de suelos para su obtención, la presente Modificación Puntual define una actuación que el estudio de Tráfico y Movilidad identifica como necesaria sobre la glorieta oeste del enlace de M-113 / M-50.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 12 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFAC9AF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La modificación consiste en:

1. Duplicación de 30 metros del carril de acceso a la glorieta desde la M-50.
2. Duplicación de 120 metros en el carril de salida desde la glorieta hacia la M-113, sentido sur.
3. Duplicación de 60 metros del carril de acceso a la glorieta desde la M-113, procedente del sur.

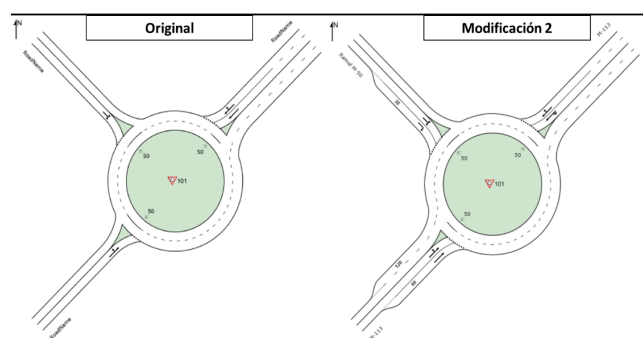


Ilustración 3. Conclusiones del Estudio de Tráfico relativas a la necesidad de remodelación de la rotonda oeste del enlace M-50 / M-513.

1.2.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

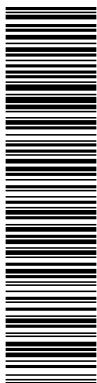
Conforme al epígrafe c) de la Disposición Transitoria 1ª LSCM, *“al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado”*.

En correspondencia con lo anterior, dada su condición de suelo urbanizable no programado según el PGOU de 2001, al PAU-2 le debería corresponder un desarrollo mediante Plan de Sectorización, en aplicación del art. 44 LSCM. No obstante, tal desarrollo hubiera precisado de una previa Modificación Puntual del PGOU para alterar algunas determinaciones de la ficha de desarrollo del PAU-2; a saber:

1. Eliminación del límite máximo de 25 ha para el tamaño de los sectores en los que debería desarrollarse el ámbito. La conveniencia de generar, dentro de un horizonte temporal razonable, el suelo preciso para atender las necesidades de vivienda identificadas, obliga a simplificar y unificar las tramitaciones urbanísticas y procedimientos ambientales. Por ello, debe plantearse un único sector y desarrollarse dentro también de un único esfuerzo de planificación y tramitación, en lugar de diferirse a los 8 instrumentos que deberían tramitarse de forma independiente en caso de respetarse el límite 25 ha por sector para el desarrollo de las 183,5 ha totales del PAU-2.
2. Incorporar la adscripción de suelos necesarios para la implantación de las infraestructuras viarias necesarias:
 - a. Ronda Norte: definida en el PGOU.
 - b. Ronda Sur: definida por otra Modificación Puntual del PGOU.
3. Ajustar la delimitación del PAU-2, dentro del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, para incorporar al ámbito los terrenos que permitirán su conexión con la Ronda Sur, que afectan al PAU-1.

Siendo necesarias estas modificaciones del PGOU previamente al desarrollo del ámbito, y siendo posible establecer también por esta vía el resto de determinaciones de

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 13 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB9693E4348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

ordenación estructurante que deberían acompañar su sectorización, se ha optado por unificar todo ello en una única tramitación de modificación puntual. Todo ello se justifica desde la búsqueda de una mayor eficiencia procedimental y desde un criterio de minimizar los tiempos consumidos por las tramitaciones previas al inicio de la actuación urbanizadora.

1.2.4 NO NECESIDAD DE REVISIÓN DE PGOU

En relación con la nueva redacción dada al artículo 69.3 LSCM por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre (Ley Omnibus), debe señalarse que:

1. La modificación no incrementa el suelo clasificado como urbano o urbanizable, ya que se limita a establecer determinaciones sobre un ámbito ya clasificado como urbanizable.
2. La capacidad poblacional estimada de Paracuellos en la situación de partida, previa a la Modificación Puntual, sería la suma de la población residente más la estimada para el PAU-2 en el PGOU vigente: 26.235 + 15.300 heq = 41.535 habitantes.
3. El artículo 69.3 LSCM establece un incremento máximo del 20% de la capacidad poblacional previa para permitir tramitar como Modificación Puntual de PGOU una innovación de planeamiento que aumente dicha capacidad. Si se superase este porcentaje, debería tramitarse como Revisión de PGOU. En este caso, este incremento máximo se cuantifica en el 20% de 41.535 habitantes = 8.307 habitantes.
4. Según los datos del último censo de viviendas, en Paracuellos del Jarama había en 2011 un total de 19.505 habitantes viviendo en 6.975 viviendas principales. Ello supone una ratio de 2,8 habitantes por vivienda.
5. Aplicando la anterior ratio a las 7.233 nuevas viviendas que posibilita la MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE, se estima una capacidad poblacional total para el sector de 20.252 habitantes. Sobre la capacidad otorgada por el PGOU-01 al PAU-2, supone un incremento de 25.316 – 20.252 = 5.064 habitantes.
6. El aumento de 5.064 personas sobre las 41.535 del modelo previo a la modificación es inferior a los 8.307 calculados como máximo, arrojando un porcentaje de 12,19% de incremento de población.

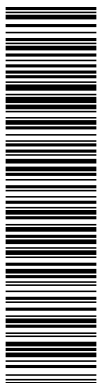
En definitiva, el incremento de capacidad residencial derivado de la presente MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE es inferior al 20%, tanto en términos de superficie de suelo como de capacidad para nuevos habitantes. Por tanto, no existe necesidad de revisión plena del planeamiento general, por no darse ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 69.3 LSCM.

1.2.5 INTERÉS PÚBLICO

La justificación de la necesidad de la Modificación Puntual para el PAU-2 se complementa con la descripción de los objetivos de interés público que contribuirá a alcanzar; a saber:

1. Generación de más de 1.000.000 m² de suelo destinado a dotaciones públicas de zonas verdes y equipamientos destinados al disfrute de la población, tanto del sector como del conjunto de Paracuellos.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 14 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFAC9AF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado_por=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBIL_IARJA_Si OID.2.5.4.97-VATES-B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R: B19122209_SN=FERNANDEZ DEL VISO; G=JOSE LUIS; SERIALNUMBER=IDCES-50075066H; Description=Ref/AEAT/AEAT0309/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

2. La ordenación de las rondas norte y sur, obteniendo el suelo y ejecutándose con cargo al aprovechamiento del PAU-2, redundará en el incremento de la calidad ambiental del conjunto de los habitantes de Paracuellos de Jarama, evitando en gran medida el paso de vehículos atravesando el casco urbano y facilitando las condiciones de movilidad de la población residente
3. Obtención de más de 90.000 m² edificables destinados al patrimonio público de suelo del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, en aplicación del artículo 96 LSCM.
4. Ordenación en grandes supermanzanas que apuestan por una reducción importante de los viarios, y zonas verdes privadas que contribuyen a asegurar tanto la sostenibilidad financiera para las haciendas locales de la actuación a largo plazo así como la sostenibilidad ambiental
5. El 30% de la edificabilidad residencial del nuevo desarrollo se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 38.2 LSCM), lo que supondrá la puesta en mercado de más de 2.000 viviendas que favorecerán la posibilidad de acceso a la vivienda de jóvenes y personas con niveles de renta más modestos. Ello contribuirá también a generar un tejido urbano socialmente más diversificado e integrador.
6. Generación de suelo residencial para permitir unas 7.200 nuevas viviendas, con el objetivo de permitir la permanencia en el municipio de la población más joven que previsiblemente se emancipará de los hogares familiares en los próximos 20 años.

1.3 DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación Puntual despliega su documentación conforme a las instrucciones del documento de “RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO” publicado por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid con fecha 3/4/2018.

No obstante, el carácter de Avance del presente documento, cuyo objeto es servir de Borrador de Plan para el Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la modificación, limita los contenidos y documentación a los estrictamente necesario para expresar los criterios, objetivos y propuestas generales (art. 56.2 LSCM).

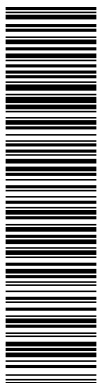
1.3.1 BLOQUE-I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

1. Memoria Informativa.
2. Planos de Información.

1.3.2 BLOQUE-II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL.

1. Documento Inicial Estratégico (DIE) para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. Incluye a su vez los siguientes anejos:
 - a. Anejo I del DIE: Estudio Hidrológico y de cumplimiento del Decreto 170/98.
 - b. Anejo II del DIE: Inventario de arbolado.
 - c. Anejo III del DIE: Estudio de ruido.
 - d. Anejo IV del DIE: Estudio de caracterización de suelos.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 15 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB963EA348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por=1 C=ES O=HERCESA INMOBIL IARJA SL CID:2.5.4.97-VATES:B19122203 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

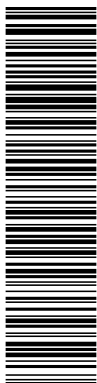
1. INTRODUCCIÓN

2. Estudio de tráfico y movilidad.
3. Estudio Aeronáutico de seguridad para el PAU-2 del PGOU de Paracuellos de Jarama (Madrid) con las operaciones aéreas del Aeropuerto de Barajas (Madrid).
4. Estudio Aeronáutico de seguridad para el PAU-2 del PGOU de Paracuellos de Jarama (Madrid) con las operaciones aéreas del Aeródromo de Torrejón de Ardoz (Madrid).
5. Estudio Aeronáutico de seguridad para el Acceso Norte del PGOU de Paracuellos de Jarama (Madrid) con las operaciones aéreas del Aeropuerto de Barajas (Madrid).
6. Estudio Aeronáutico de seguridad para el Acceso Norte del PGOU de Paracuellos de Jarama (Madrid) con las operaciones aéreas del Aeródromo de Torrejón de Ardoz (Madrid).
7. Estudio sobre necesidades de vivienda en Paracuellos y su entorno.

1.3.3 BLOQUE-III: DOCUMENTACIÓN DE AVANCE

1. Memoria de Ordenación.
2. Planos de Ordenación.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 17 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DFAC9AF960DC2BEB969E3A48BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBILIARIA_S...
 OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2. MARCO NORMATIVO

2.1 FORMULACIÓN

2.1.1 FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

La competencia para la formulación de esta MPGOU corresponde al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante L9/2001), sin perjuicio del derecho de los particulares, en este caso La Comisión Gestora del PAU 2, a la formulación de propuestas de planeamiento general:

“Artículo 56 Formación y avances de planeamiento

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley”.

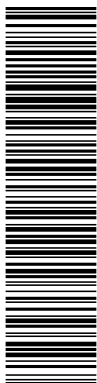
2.1.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, la presente Modificación Puntual debe someterse en su tramitación a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, por encontrarse entre los supuestos del artículo 6.1 de dicha Ley. No existe posibilidad de aplicar el procedimiento simplificado, ya que no se encuentra en los supuestos del apartado 2 del mismo artículo; por su alcance y dimensión no puede considerarse una modificación menor, de igual forma que su ámbito no puede considerarse de “reducida extensión” en relación con el conjunto del municipio y de su suelo urbanizable.

Con estas premisas, el presente documento se formaliza como borrador de plan que, acompañando al Documento Inicial Estratégico con los contenidos del artículo 18.1 de la Ley 21/2013, permitirá iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

En cuanto al procedimiento para la tramitación de este documento junto con Documento Inicial Estratégico se contiene en el séptimo párrafo de la disposición transitoria nº 1 de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la redacción dada a este párrafo por el artículo diez de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid («B.O.C.M.» 22 diciembre). De acuerdo con lo anteriormente indicado los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. Por ello basta la presentación del documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan por parte del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama ante el órgano sustantivo, que es la Consejería Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura para el inicio de la tramitación ambiental.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 18 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFAC9AF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdeljarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBIL_IARJA_Si OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO; G=JOSE LUIS; SERIALNUMBER=IDCES-50075066H; Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

Remitida la documentación al órgano ambiental autonómico, el procedimiento continuará conforme a los artículos 19 a 25 de la Ley 21/2013, culminando con la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica. Una vez emitida, podrá procederse a la aprobación inicial, provisional y definitiva de la MPPGOU.

2.2 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

En el presente apartado se justifica la cobertura jurídica de la Modificación Puntal como instrumento adecuado para introducir en el PGOU las innovaciones perseguidas, tanto desde la óptica de la propia normativa del PGOU como desde la de la legislación aplicable.

2.2.1 NORMATIVA APLICABLE A LA MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE. APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001 DE SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El vigente PGOU de Paracuellos del Jarama fue aprobado por Acuerdo de fecha 2 de agosto de 2001 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 17 de agosto de 2001, por Resolución de fecha 3 de ese mismo mes y año.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) entró en vigor con fecha 27 de agosto de 2001, posteriormente a la entrada en vigor del PGOU. Por lo tanto, éste no se tramitó al amparo de la L9/2001, si no de la normativa vigente que en aquel momento que era la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de Madrid (en adelante Ley 9/1995).

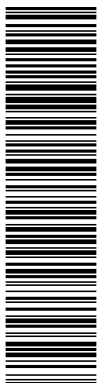
La LSCM, en previsión de situaciones como las del vigente PGOU, estableció una transitoriedad tanto para la vigencia de los instrumentos de ordenación aprobados previamente a su entrada en vigor, determinando la aplicación directa de la clasificación y del régimen del suelo a los instrumentos de planeamiento general en vigor.

En cuanto a la vigencia de los instrumentos ordenación aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la L9/2001, como es el caso del PGOU de Paracuellos del Jarama, conservan su vigencia y efectos y así expresamente se dispone en la Disposición Tercera LSCM, que indica: *“Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.”*

En relación a la clasificación y el régimen urbanístico jurídico regulado en la LSCM, esta norma es de aplicación directa al PGOU y así se establece en la Disposición Transitoria Primera de la Ley. El PGOU aún no se ha adaptado a ésta, pero ello no impide que se apliquen sus determinaciones en los aspectos expresados y así resulta aplicable la normativa urbanística y el procedimiento de tramitación, que para cualquier modificación del planeamiento general será la vigente a la fecha del inicio de su tramitación.

A fecha de esta MPPGOU, la normativa legal urbanística vigente es tanto la LSCM (modificada recientemente por la Ley 11/2022), como el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el por el que se aprueba el texto refundido estatal de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Supletoriamente, en aquellas materias que no están reguladas por la normativa urbanística citada en el párrafo anterior, será de aplicación tanto la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, como sus reglamentos de desarrollo.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 19 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFAC9AF96DC2BE8969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16/2023/09/05/19 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2.2.2 DETERMINACIONES DEL PGOU.

Las determinaciones sobre la tramitación de las modificaciones puntuales de planeamiento se recogen en el artículo 1.6.6 “*Condiciones para la tramitación de las modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas del PGOU*” en la que se indica que el PGOU podrá ser modificado en cualquier momento, salvo que se diera alguna de las siguientes circunstancias; (i) haber expirado el plazo para la Revisión del PGOU; (ii) si la tramitación se lleva a cabo antes del transcurso de un año de la aprobación del PGOU o de su última revisión.

- En relación al punto (i), el plazo de vigencia del PGOU se establece en el artículo 1.3 las Normas Urbanísticas titulado “Vigencia”, que establece que el PGOU tiene una vigencia indefinida.
- En relación al punto (ii), el vigente PGOU fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 2 de agosto de 2001, por lo que resulta evidente que ha transcurrido más de un año desde la aprobación del PGOU.

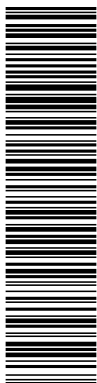
Por ello, no dándose ninguna de las circunstancias establecidas por el artículo 1.6.6. de la normativa urbanística municipal, anteriormente indicado, no existe impedimento para la tramitación de la presente MPPGOU.

2.2.3 NORMATIVA LEGAL.

De acuerdo con el artículo 69.2 de la LSCM “*Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento, pudiendo variar tanto la clase como la categoría del suelo*”. Sin necesidad de mayor argumentación, debe indicarse que no nos encontramos en un supuesto de revisión del PGOU conforme a esta norma, en la medida en que la MPPGOU no redefine el modelo planteado en el PGOU ni establece innovaciones que alteren la ordenación estructurante, limitándose a intervenir sobre determinaciones muy puntuales y acotadas dimensional y territorialmente en el contexto del PGOU.

Por ello, no existe impedimento normativo o legal para la tramitación de la presente MPPGOU, sino todo lo contrario, puesto que a través de esta se pretende completar determinaciones que se remitían a los concretos desarrollos de los ámbitos, algunos de los cuales tienen la consideración de suelos urbanizables no sectorizados. Así, conforme al artículo 45.3.c) LSCM, que regula el contenido sustantivo de los Planes de Sectorización, la sectorización debe comprender aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización, pero considerando preferible establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General. De ello se infiere que el legislador prefiere que los nuevos desarrollos se asienten sobre redes que hayan sido previamente definidas por el municipio, sin interferencias ni condicionantes derivados de un concreto desarrollo. Así, el artículo 36.5 L9/2001 dispone que el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales, las cuales conviene evaluar ejerciendo la potestad de planeamiento general. El artículo 34 L9/2001 dispone que las determinaciones estructurantes son establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales, asentando la conveniencia de esta MPPGOU.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 20 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFA0CAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA, INMOBIL IARJA, S L, OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2.3 NORMATIVA CONCURRENTE

2.3.1 LEGISLACIÓN GENERAL

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
- Ley de Aguas. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos: preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII, del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (BOCM de 12 de abril de 2023)
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT.
- Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

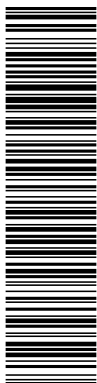
2.3.2 OTRA LEGISLACIÓN ESTATAL

A. RESIDUOS

- Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados (modificada por Ley 5/2013).
- Orden de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, modificado por el R.D 367/2010 de 26 de marzo, de modificación de diversos reglamentos del área de medio ambiente.
- Real Decreto 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado.

B. SUELOS

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 21 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF60DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA, INNOBIL, IARJA, S, OJD, 2, 5, 4, 9, 7, VATES: B19122209, CN=50075066H, JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados (modificada por Ley 5/2013).

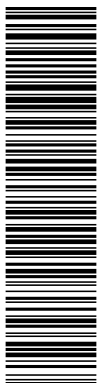
C. AGUAS

- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Orden MAM/1873/2004, de 2 de junio, por la que se aprueban los modelos oficiales para la declaración de vertido y se desarrollan determinados aspectos relativos a la autorización de vertido y liquidación del canon de control de vertidos regulados en el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, de reforma del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Modificada 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE núm. 313, miércoles 31 de diciembre 2003: capítulo V art. 122, y art. 129).
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales.
- Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y su modificación por el R.D 367/2010 de 26 de marzo, de modificación de diversos reglamentos del área de medio ambiente.

D. ATMÓSFERA

- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 100/2011 actualización del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera CAPCA-2010.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre de, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 34/2007, de 11 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la atmósfera.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 22 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

- Real Decreto 430/2004, de 12 de marzo, por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la Contaminación Atmosférica Industrial.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico. (Derogado parcialmente).

E. PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN Y LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real Decreto 1015/2013, de 20 de diciembre, por el que se modifican los anexos I, II, V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del listado de especies silvestres en régimen de protección especial y del catálogo español de especies amenazadas.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación de impacto ambiental, La ley 21/2015, de 20 de julio por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de diciembre de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión.

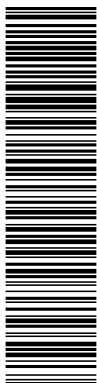
2.3.3 OTRA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

A. RESIDUOS

- Ley 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos (BOCM de 31 de Marzo de 2003).
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de Marzo de 2003).

B. AGUAS

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 23 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFAC9AF960DC2BEB963E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA, INMOBIL IARJA, S, OJD.2.5.4.97-VATES:B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

- Ley 3/1992, de 21 de mayo, por la que se establecen medidas excepcionales para la regulación del abastecimiento de agua en la Comunidad de Madrid (BOCM de 22 de Mayo de 1992).
- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento del agua en la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de Diciembre de 1984) Corrección de errores: (BOCM de 28 de Marzo de 1985).

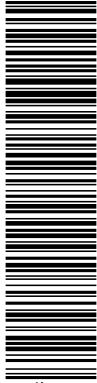
C. ATMÓSFERA

- Decreto 56/2020, de 15 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban Instrucciones Técnicas en materia de vigilancia y control y criterios comunes que definen los procedimientos de actuación de los organismos de control autorizados de las emisiones atmosféricas de las actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera (BOCM de 22 de Julio de 2020).

D. PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN Y LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (derogada en su mayor parte)
- Resolución de 8 de junio de 2020, de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, por la que se publica el modelo telemático correspondiente al procedimiento administrativo de Proyectos sometidos a Declaración Responsable o Comunicación Previa. Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOCM de 29 de Junio de 2020).

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 26 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA, INVOBIL, IARJA, S, OID.2.5.4.97-VATES:B19122209, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-500750664, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Ocupa unos terrenos sensiblemente llanos, situados entre los nuevos barrios construidos en desarrollo de los sectores urbanizables residenciales del PGOU de Paracuellos de 2001 y la M-50.

El ámbito presenta una superficie total de 2.119.660,74 m², desagregada en tres piezas:

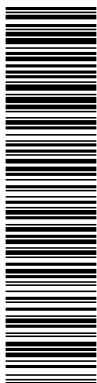
1. Sector neto PAU-2: 1.916.745,02 m²
2. Sistema General Adscrito Ronda Norte: 121.983,08 m².
3. Sistema General Adscrito Ronda Sur: 80.932,64 m².

La presente Modificación Puntual ordenará los terrenos del sector y del SGR Ronda Norte, mientras que la Ronda Sur, adscrita a esta actuación a efectos de obtención de suelo, ha sido ordenada mediante la presentación de la MPPGOU SGR RONDA SUR, presentada para su tramitación ante el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama con fecha 21 de marzo de 2023.



Ilustración 5. Delimitación del PAU-2 y del SGR Ronda Norte sobre ortofoto del PNOA

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 27 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF696DC2BEB969E4348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.2.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Para la consecución de los objetivos perseguidos, la presente Modificación Puntual introduce o modifica el PGOU vigente con las siguientes innovaciones en la ordenación estructural:

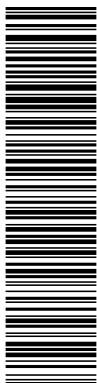
1. Categorización como Suelo Urbanizable Sectorizado el ámbito definido como PAU-2 en el PGOU-2001, ajustando su delimitación para incorporar una pequeña franja de suelo, a costa de terrenos del PAU-1, para garantizar la conexión viaria con el SGR Ronda Sur.
2. Definición de un único sector sobre la totalidad del ámbito así recategorizado, con una superficie total de 1.928.267,76 m². Simultáneamente se elimina el límite dimensional máximo de 25 ha establecido por el vigente PGOU para la delimitación de s sectores en el ámbito del PAU-2.
3. Asignar Uso Global Residencial Libre al nuevo sector delimitado.
4. Adscribir al sector, a efectos de obtención de los terrenos que se necesitará ocupar, los siguientes elementos de la Red General de Infraestructura Viaria:
 - a. SGR Ronda Norte: 121.983,08 m².
 - b. SGR Ronda Sur: 80.932,64 m².
5. Establecer el sistema para el desarrollo del ámbito el de Compensación.
6. Eliminar la Red General Viaria SGR-XXIV, que afecta al Sector 13 de Suelo Urbanizable, por carecer de sentido su continuidad hacia el norte.
7. Ajustar la delimitación de los terrenos afectados por el SGR Ronda Norte, una vez se disponga de la definición pormenorizada de dicha infraestructura.
8. Asignar al conjunto formado por el sector y las redes generales adscritas, un aprovechamiento unitario de reparto de 0,34 m²t/m²s, en superficie construible del uso característico (vivienda libre). Se trata del aprovechamiento unitario del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU, a la que se incorpora el nuevo sector.
9. Establecer los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados con el límite del aprovechamiento unitario de reparto de 0,34 m²t/m²s.
10. Definir las actuaciones exteriores de infraestructuras y conexiones a redes existentes que deberá asumir el sector, ya sea de forma individual o compartida con otros sectores.
11. Modificar los documentos del PGOU necesarios para implementar todo lo anterior.

3.2.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Modificación Puntual establece la Ordenación Pormenorizada del Sector y del SGR Ronda Norte mediante la definición de las siguientes determinaciones:

- Conformación espacial del sector, definiendo alineaciones, rasantes y calificación pormenorizada, entendiendo por tal el establecimiento de las Zonas de Ordenación o ámbitos de aplicación de cada Norma Zonal que se establezca.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 28 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB963E4348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA, INVOCA, S=...
 OID.2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A+C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Normas Zonales, con las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material, de forma diferenciada para cada Zona de Ordenación.
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación con el uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación de unidades de ejecución y la asignación del sistema de ejecución y gestión urbanística.
- Definición de las características técnicas específicas del SGR Ronda Norte, a nivel de anteproyecto.

No obstante, dado el carácter de Borrador de Plan del presente Avance, cuyo objeto no es otro que acompañar al Documento Inicial Estratégico en el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, no se desarrollan la totalidad de las anteriores determinaciones de ordenación pormenorizada, sino que se centra el alcance del documento en:

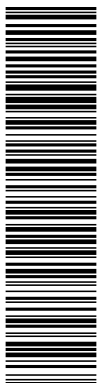
1. Definir la conformación espacial del sector y el ámbito de las distintas zonas de ordenación, mediante su definición gráfica en los planos de ordenación.
2. Definir las Normas Zonales aplicables a cada Zona de Ordenación.
3. Establecer una única unidad de actuación que incluirá la totalidad del sector.
4. Adscribir a la anterior unidad los sistemas generales exteriores asignados por la ordenación estructurante: SGR Ronda Sur y SGR Ronda Norte.

3.2.3 DESARROLLO

El desarrollo de la actuación tendrá los siguientes resultados:

1. Urbanización interior del ámbito, con 1.916.745,02 m² totales, generando parcelas urbanizadas aptas para construir un total aproximado de 7.233 viviendas.
2. Creación de 533.886,61 m² de zonas verdes y espacios libres públicos.
 - a. En Sistema General: 381.445,71 m².
 - b. En Sistema Local: 152.440,91 m².
3. Cesión al Ayuntamiento de parcelas disponibles para construcción de equipamientos públicos, con un total de 195.324,97 m².
4. Ejecución de la Ronda Norte, ocupando una superficie de 121.983,08 m².
5. Ejecución de la Ronda Sur, ocupando una superficie de 80.932,64 m².

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00 , Número de la anotación: 5170 , Número de Anotación de Salida: 3628 , Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 29 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB969EA348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBILIARIA_Sl
 OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

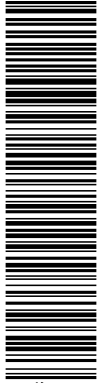
III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.2.4 FICHA DEL SECTOR

Se redacta una nueva ficha sustitutiva de la que actualmente incluye el PGOU para el PAU-2. Corresponderá al modelo de suelo urbanizable sectorizado, dada la nueva categorización otorgada al ámbito.

A continuación se adjunta la ficha original del PGOU-01 y la nueva ficha prevista por la presente modificación puntual, que sustituirá a la anterior.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF69D0C2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellos.com/sede/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=2.5.4.97-VATES-B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A4C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

PGOU-2000 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	CODIGO: PAU-2
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: P.A.U.-2	
CALIFICACIÓN DEL P.A.U.: RESIDENCIAL	
USOS GLOBALES: RESIDENCIAL BAJA RESIDENCIAL MEDIA RESIDENCIA ALTA	

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 1.835.030 m ²	APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO 4: 0,340000 m ² tvc/ m ² s
---	--

USOS INCOMPATIBLES: INDUSTRIALES

CONDICIONES PARTICULARES:

- Las densidades residenciales se distribuirán conforme al plano 0 (imagen final), manteniendo el modelo propuesto por el PGOU.
- Se mantendrán los Sistemas Generales definidos en el plano de regulación y gestión para este suelo de manera que se continúe el diseño de la ciudad propuesta. La adscripción de Sistemas Generales mantendrá la misma proporción que en el Suelo Urbanizable Programado, es decir, el 30%.
- Los Sectores que se definen tendrán una superficie entre 5 y 25 Has.
- Se deberán garantizar las conexiones con la red viaria, y del resto de infraestructuras propuestas en el PGOU.
- En la zona adyacente a la M-113 se cumplirá todo lo especificado en la Normativa Urbanística en cuanto a la reducción de la contaminación acústica y cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente lo indicado el punto 8.6 de las Normas Urbanísticas.
- En los 300m próximos a l zona de reserva viaria para la M-50, situados en el extremo noreste del PAU, será obligatorio un Estudio de Detalle previo que garantice el cumplimiento de la calidad acústica exigida para esta zona residencial por el Decreto 78/1999 (BOCAM de 8 de Junio de 1999), por que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Este sector queda incluido dentro de las cuencas 10, 12, 14, 15, 16, 17 y 18 de vertidos en el estudio de cálculo de caudales del PGOU. Su desarrollo está condicionado a:
 - La puesta en funcionamiento de la nueva red de emisarios y la nueva EDAR a menos que se establezca un cambio de cuenca transitorio para su depuración en la EDAR de Valdebebas y siempre y cuando así lo disponga el Ayuntamiento de Madrid.
 - No se conectará a la red de emisarios existente ninguna actuación urbanística que redunde negativamente en dicha red.
 - Se condiciona la conexión al sistema integral de saneamiento, al cumplimiento de las obligaciones económicas expresadas en el Plan General y en la futura Addenda de configuración de infraestructuras hidráulicas.
- En cuanto a viviendas sometidas a algún tipo de protección este PAU deberá observar lo que al respecto determine la legislación vigente en el momento de su redacción.

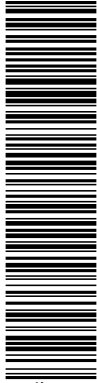
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 29/06/2001
 Madrid, 16 de Julio de 2001
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NO-ORBITAL

AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL

13 JUL. 2001

AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

[Handwritten signatures and stamps]



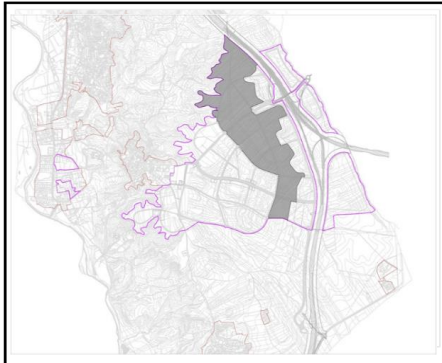
Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFA0F60DC2BEE969E3A348F) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1-C-ES-O-H-HERCESA-INMOBILIARIA,S-I-OID:2.5.4.97-VATES-B19122209-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C-Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | **CÓDIGO:** PAU-2

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



CALIFICACIÓN DEL SECTOR
RESIDENCIAL

USOS GLOBALES:

RESIDENCIAL BAJA
RESIDENCIAL MEDIA
RESIDENCIAL ALTA

SUPERFICIE DEL SECTOR:	1.916.745,02
SUP. SECTOR + RRGG ADSCRITAS	2.119.660,74
DOM. PÚBLICO EXISTENTE (M-113)	11.528,04
SUPERFICIE ÁMBITO TOTAL	2.131.188,78
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN

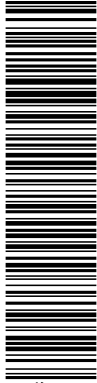
APROVECHAMIENTO UNITARIO	
AREA DE REPARTO SECTOR	0,3400 m ² cuc/m ² s 0,3400 m ² cuc/m ² s

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				REDES LOCALES LOCALIZACIÓN PREFERENTE		REDES GENERALES ADSCRITAS		
USO	SUP. CONSTR. m ² c	COEF POND.	HOMOG. USO CARACT. m ² tuc	USO	SUPERFICIE	SG	USO	SUPERFICIE m ²
VPPL	233.100,00	0,693	161.538,30					
VLC	264.600,00	1	264.600,00			SGR RONDA NORTE	VIARIO	121.983,08
VUA	73.500,00	0,923	67.840,50					
VUP	122.325,00	0,952	116.453,40					
VUH	80.325,00	0,974	78.236,55			SGR RONDA SUR	VIARIO	80.932,64
TERCIARIO	37.621,51	0,851	32.015,91					
TOTAL	811.471,51		720.684,66	s/ art. 36 LSCM		TOTAL		202.915,72

CONDICIONES PARTICULARES:

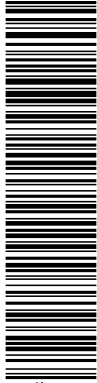
- Las dotaciones del Plan Parcial para servicios de interés público y social serán de carácter público.
- En el momento de su desarrollo, el sector deberá contribuir a la ejecución de la Ronda Sur, de la Ronda Norte y de la remodelación de la glorieta M-50/M-113, junto con los Sectores S-13, S-15 y PAU-1, conforme al reparto detallado en el epígrafe 1.3.1.6 del Programa de Actuación del PGOU.
- Este sector participará en los costes de infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del Presente Plan General. Su participación de determinará tal y como establecerá el convenio que habrá de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- Se deberá garantizar las conexiones con la red viario, y del resto de infraestructuras propuestas en el PGOU.
- En las zonas adyacentes a la M-113 y a la M-50 se cumplirá todo lo especificado en la Normativa Urbanística en cuanto a reducción de la contaminación acústica, especialmente lo indicado en su punto 8.6. Se establecerán las medidas y se adoptarán las soluciones de diseño oportunas para alcanzar los objetivos de calidad acústica reflejados en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- No se establecen superficies mínima ni máxima para la delimitación de sectores dentro del ámbito.
- En cuanto a viviendas sometidas a algún tipo de protección, este PAU deberá observar lo que al respecto determine la legislación vigente en el momento de su redacción.
- Este sector queda incluido dentro de las cuencas 10, 12, 14, 15, 16, 17 y 18 de vertidos en el estudio de cálculo de caudales del PGOU. Su desarrollo está condicionado a:
 - * La puesta en funcionamiento de la nueva red de emisarios y la nueva EDAR a menos que se establezca un cambio de cuenca transitorio para su depuración en la EDAR de Valdebebas y siempre y cuando así lo disponga el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.
 - * No se conectará a la red de emisarios existente ninguna actuación urbanística que redunde negativamente en dicha red.
 - * Se condiciona la conexión al sistema integral de saneamiento, al cumplimiento de las obligaciones económicas expresadas en el Plan general y en la futura Adenda de configuración de infraestructuras hidráulicas.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00 , Número de la anotación: 5170 , Número de Anotación de Salida: 3628 , Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00	
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 32 de 59	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011,4TLFI-R0W8B-9GS84,126D3B984738DEFACAF960DC2BEB969EA348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00 , Número de la anotación: 5170 , Número de Anotación de Salida: 3628 , Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 33 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

4.1 LA ORDENACIÓN DEL PAU-2

4.1.1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

En la concepción de la ordenación del PAU-2 se han barajado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: No desarrollo del sector.
- Alternativa 1: Diseño indicativo del plan general.
- Alternativa 2: Avance de Plan de Sectorización sometido a Información Pública en agosto de 2007.
- Alternativa 3: Solución adoptada.

Se incluye a continuación una sucinta descripción de todas ellas.

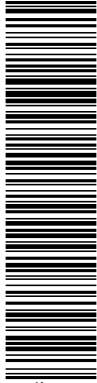
4.1.2 ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 consistiría en no desarrollar el sector.

Tal y como se justifica en el Apartado 1.2 de la presente memoria, la generación de suelo urbanizado para 7.200 viviendas resulta necesaria para ofrecer la posibilidad de mantener en el municipio los 8.167 habitantes menores de 20 años que, a día de hoy, ya residen en él conviviendo con sus padres, y que de no disponer de oferta residencial en Paracuellos se verían obligados a trasladarse a otro municipio al emanciparse de sus familias.

Siendo el PAU-2 el único suelo urbanizable de uso residencial que resta por desarrollar del PGOU-01, su desarrollo resulta imprescindible para evitar esa emigración, sin ni siquiera entrar a considerar necesidades adicionales derivadas del crecimiento vegetativo o de la atracción generada sobre otra población exógena. Por todo ello se descarta esta alternativa 0.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 34 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFC6AF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

4.1.3 ALTERNATIVA 1

Como primera alternativa de ordenación del PAU-2 se plantea el diseño indicativo del Plan General para este ámbito y se incluye el trazado real de la M-50 y su nudo con la M-113. Todo ello se recoge en el siguiente esquema.

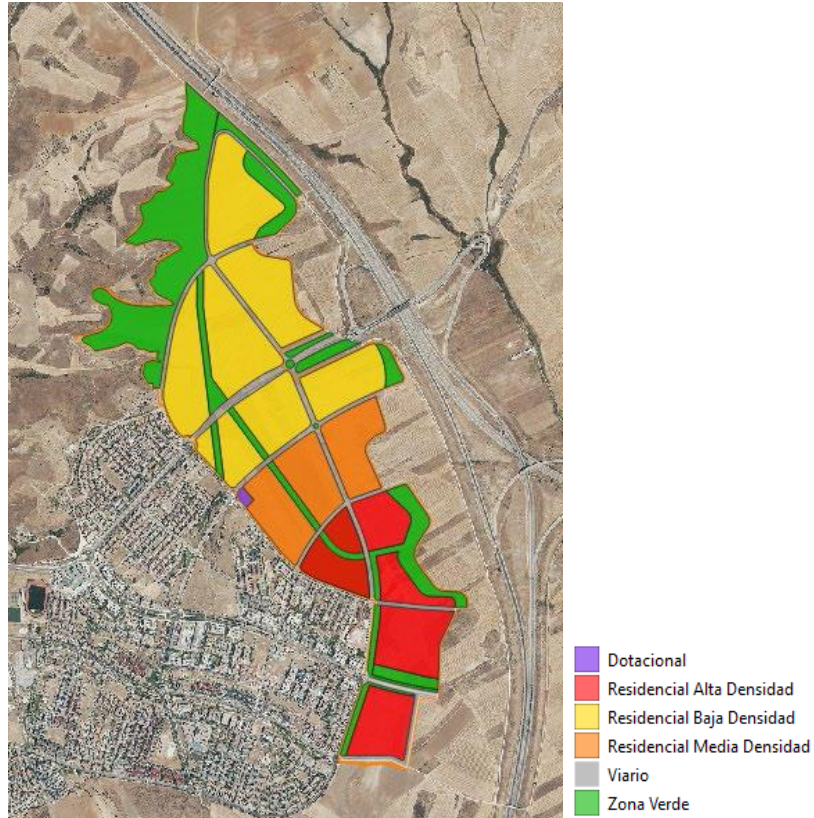


Ilustración 6. Alternativa 1. Propuesta indicativa del PGOU-99

En el esquema se puede apreciar la inviabilidad de la rotonda de acceso a estos suelos que plantea el vigente Plan General, por su proximidad a la existente de la M-50. Esta cuestión afecta al acceso al ámbito a ambos lados de la M-50 pero también afecta al acceso de los sectores comerciales colindantes.

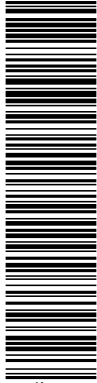
Respecto a los equipamientos, el Plan General no incluye zonas destinadas específicamente para este uso, quedando su ubicación al criterio del planeamiento de desarrollo.

En cuanto a las zonas verdes que se plantean desde el Plan General, mantienen el criterio de preservación de las cornisas y el eje verde sobre el gasoducto existente, sin utilizarse de forma estratégica para dotar de referencias urbanas interiores que definan la identidad de un nuevo barrio de estas características.

4.1.4 ALTERNATIVA 2

Como segunda alternativa se plantea la ordenación prevista en el Avance de Plan de Sectorización que comenzó a tramitarse y fue sometido a exposición pública en agosto de 2007.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 35 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB963E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

Esta alternativa mantiene la ordenación estructurante del PGOU-01 estableciendo una ordenación pormenorizada distinta, tal y como puede apreciarse en la siguiente imagen:

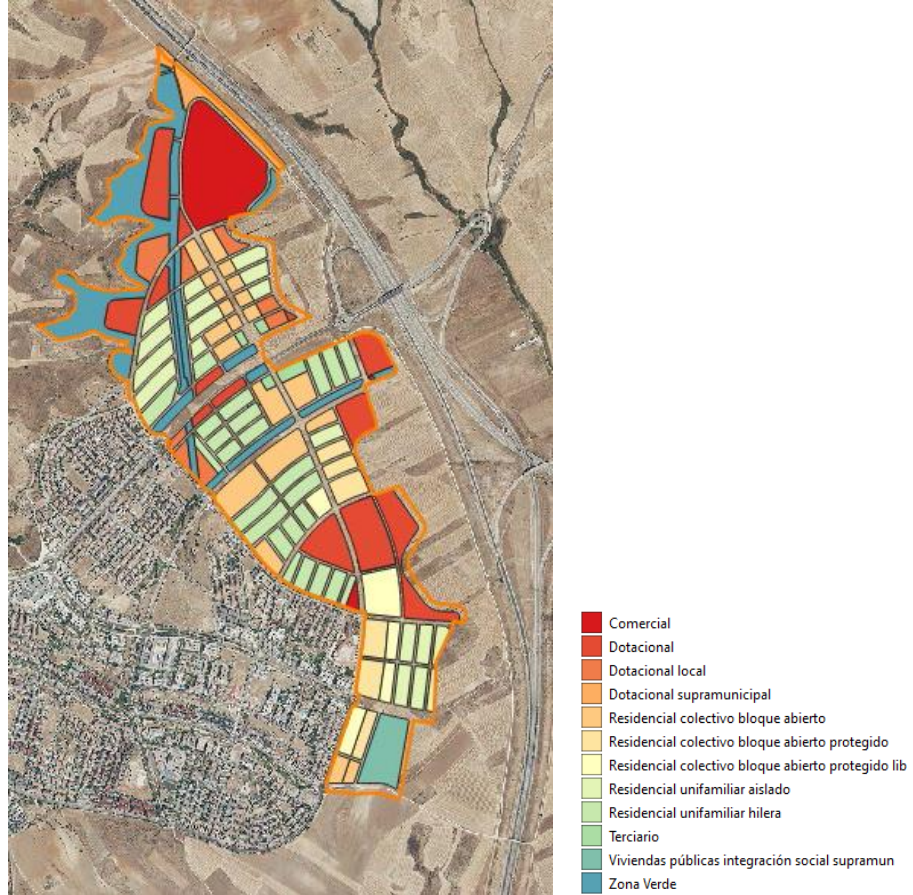


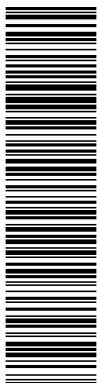
Ilustración 7. Alternativa 2. Avance de Plan de Sectorización, agosto 2007.

El acceso a los suelos incluidos en el sector desde la M-113, se plantea mediante una rotonda situada aproximadamente en el punto medio entre las rotondas existentes del nudo con la M-50 y de acceso a los sectores residenciales 1 al 11, existiendo dudas sobre la viabilidad de la autorización de dicha solución, por su proximidad a la rotonda existente en el nudo de la M50. Se propone también un desdoblamiento en dos carriles por sentido en el tramo comprendido entre ambas glorietas, que otorgaría un carácter de carretera a un viario con vocación de convertirse en eje urbano de tráfico más templado.

Asimismo, el Plan de Sectorización, incluye una propuesta de conexión del lado sur de la M-113 con la rotonda del nudo de la M-50, existiendo también dudas sobre su viabilidad, dada la configuración de dicho nudo.

En la zona más próxima a la M-50, situada en el extremo noreste del ámbito, se ubica una zona comercial que, además de dar servicio al sector, posibilita un aprovechamiento de la zona más racional, alejando las edificaciones residenciales de la M-50. No obstante, la movilidad generada por este foco de atracción podría interferir con el tráfico de las zonas residenciales colindantes.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 36 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=2.5.4.97-VATES:B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

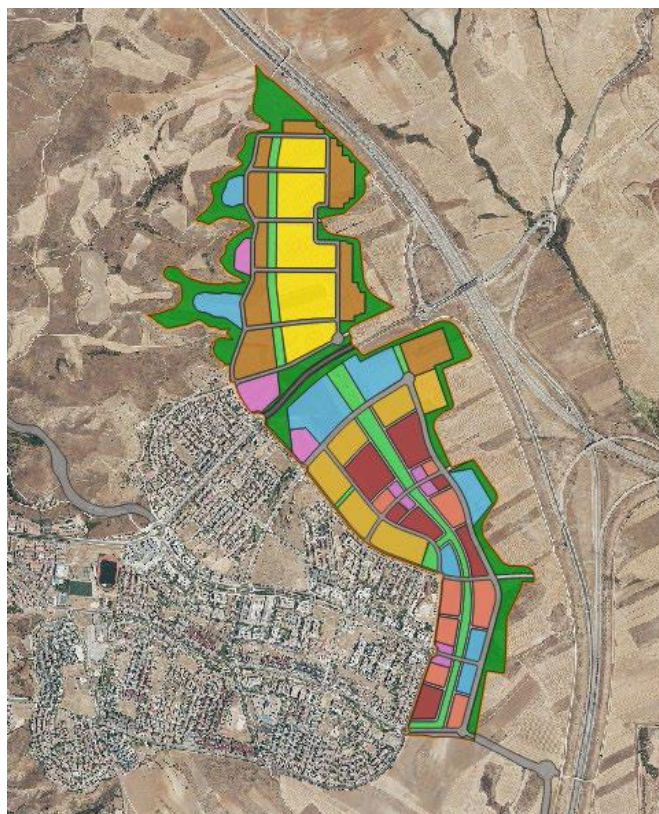
III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

Siguiendo el criterio del Plan General, se refuerzan los parques lineales de separación con los sectores comercial y terciario añadiendo nuevos parques lineales así allí donde el Plan General no los había contemplado.

4.1.5 ALTERNATIVA 3.

La tercera alternativa, que es la adoptada como ordenación de la presente MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE, surge como evolución y mejora de la planteada en las alternativas anteriores, si bien incidiendo previamente sobre determinados aspectos de la ordenación estructurante que es preciso incorporar para subsanar problemas del anterior planteamiento.

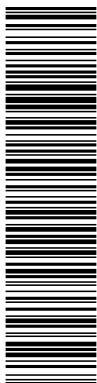


- Residencial Unifamiliar Aislada
- Residencial Unifamiliar Hilera
- Residencial Unifamiliar Pareada
- Residencial Colectiva Libre
- Residencial Colectiva Protegida
- Dotacional Equipamiento
- Terciario
- Infraestructura Vial
- Infraestructura Vial RG
- Infraestructura Vial RL
- Infraestructura Vial Reserva Suelo
- Zona Verde RG
- Zona Verde RL

Ilustración 8. Alternativa 3. Ordenación pormenorizada propuesta para el PAU-2

1. El volumen total de viviendas permitido por las anteriores alternativas respeta el máximo definido por el PGOU-01, que deducido de los datos de su estudio Económico asciende a 4.300 viv. Tal y como se justifica en el capítulo 1.2 de la presente memoria, esa cantidad podría ser insuficiente para resolver las necesidades de vivienda en Paracuellos para los próximos 20 años, por lo que esta alternativa eleva la capacidad residencial hasta 7.233 viviendas.
2. Se elimina la necesidad de establecer sobre el ámbito sectores de no más de 25 ha, pues obligaría a establecer un mínimo de 8 sectores, dificultando la agilidad del desarrollo.
3. Se ajusta el límite sur del ámbito para permitir la conectividad con la Ronda Sur planteada en otra Modificación del PGOU.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 37 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



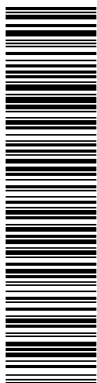
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF96D0C2BEB9693E4348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBILIARIA_S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN **4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS**

4. Se adscriben al sector las rondas norte y sur, elementos imprescindibles para garantizar la funcionalidad viaria tras la entrada en carga de las 7.233 viviendas previstas.
5. Se renuncia a crear nuevas rotondas con la M-113 para no sobrecargarla, así como a su desdoblamiento completo. No obstante, se plantean algunas actuaciones puntuales de mejora en las entradas y salidas de las dos glorietas existentes.
6. En la cornisa norte se continua con el sistema de parques y espacios libres planteado desde el Plan General, permitiendo la ubicación, en los parques de cornisa, de equipamientos públicos que den un remate digno al borde de la ciudad.

La ordenación interior del ámbito es una evolución de la anteriores, mejorada en el sentido de dotar de intención a la morfología del tejido urbano y al reparto de la intensidad urbana con criterios de diversidad funcional y tipológica. Las claves propuestas para esta ordenación pormenorizada son las siguientes.

1. Esta alternativa divide el sector en dos piezas, al norte y sur de la M-113. La pieza sur se ordena como un tejido residencial diversificado en cuanto a tipologías de vivienda, coexistiendo colectivas y unifamiliares. Se crea un gran bulevar ajardinado en su eje norte-sur, buscando generar una centralidad que focalice la identidad urbana del nuevo barrio. Se pretende crear un elemento urbano de referencia que fomente la aparición de una identidad colectiva y un sentimiento de pertenencia en la relación de los futuros habitantes con su nuevo barrio. La pieza norte resulta más homogénea como tejido residencial unifamiliar.
2. En el frente a la M-113 se disponen parcelas de terciario y equipamientos, minimizando laafección acústica y ofreciendo una fachada exterior más representativa. Todos los perímetros de contacto con los sectores S-13 y PAU-1, destinados a uso industrial y logístico, se tratan con zonas verdes para disminuir el impacto.
3. Se elige esta alternativa como solución adoptada por la Modificación Puntual, ya que supone el último punto de evolución a partir de las anteriores, recogiendo las mejoras y aportaciones que sobre aquellas se han ido sucediendo.
4. Otras claves de la ordenación de esta alternativa son las siguientes:
5. Tras comprobar los problemas para dar cumplimiento a las condiciones acústicas de la normativa sobre ruido, se prevén unas bandas de uso terciario y equipamientos que sirvan de barreras acústicas a los crecimientos residenciales. Estas bandas suponen una fachada de edificios públicos y terciarios mucho más apropiada que las edificaciones residenciales para la entrada a la ciudad. Con este mismo criterio se ubican parcelas destinadas a redes públicas en la cornisa hacia el Este del ámbito.
6. En el frente a la M-113 de la pieza sur, se plantea un equipamiento importante que con su magnífica ubicación procura una puerta de acceso al ámbito.
7. Se mantiene el eje verde sobre el gasoducto que cruza el ámbito con el mismo criterio que en los sectores ya desarrollados. Este eje conecta las zonas verdes de cornisa con el centro de los suelos residenciales.
8. Se continúa con el eje de red general de zonas verdes existente entre los sectores 2 y 7; este itinerario se conectará en el futuro con los parques de cornisa adscritos al sector 13.



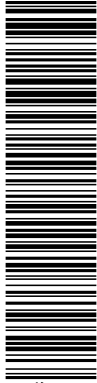
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DFAC9AF60DC2BEB9693E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBILIARIA_S...
 OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Descripcion=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN **4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS**

9. Se crea un foco de centralidad con la implantación de una gran zona de equipamientos en el centro de gravedad de densidades del ámbito, que sirve como complemento del equipamiento general existente en el centro de los once sectores ya desarrollados. Estas parcelas dotacionales, al estar situadas en la zona de mayor densidad del ámbito, procuran el esponjamiento y el buen funcionamiento de la ciudad. En este sentido se impondrán las medidas necesarias para que, siempre que el uso lo permita, se ajardine la zona no ocupada de la parcela quedando abierta al uso del ciudadano.
10. La implantación de los equipamientos, ya sea en zonas de cornisa y borde o en zonas centrales de la actuación, va ligada a la red viaria principal, permitiendo acentuar la variedad de la trama urbana y potenciar los desplazamientos peatonales, procurando una imagen con un equilibrio adecuado entre las parcelas privadas y los equipamientos públicos.
11. La red de vivienda pública o integración social cuya materialización implica manzanas residenciales vinculadas al viario local, se localizará, según las cuantías de la legislación vigente, en el momento de la tramitación y aprobación del Plan de Sectorización y Plan Parcial.
12. Se mantiene el criterio del Plan General respecto a las intensidades edificatorias ubicando las zonas de densidad más baja hacia el norte de la M-113 en conexión con los parques de cornisa. Las áreas de intensidad media se sitúan en la zona central del ámbito, al sur de la M-113 y, por último, las zonas de intensidad alta se asientan en la zona sur del ámbito. Se continúa con la intensidad edificatoria de media densidad del sector 2, al lado sur de la M-113 para posibilitar la materialización del aprovechamiento que le corresponde al ámbito, manteniendo en el resto de áreas las intensidades del Plan General.
13. Se establecen 6 Zonas de Ordenación, cada una con su correspondiente Norma Zonal, con las condiciones que se resumen en la siguiente tabla:

USO	ALTURAS	Ocupación*	m2c / viv
VLC Vivienda Libre Colectiva	7	23%	95
VPPL Vivienda Protegida de Precio Limitado	7	26%	85
TC Tercario Comercial	2	25%	
VUA Vivienda Unifamiliar Aislada	2	20%	175
VUP Vivienda Unifamiliar Pareada	2	35%	175
VUH Vivienda Unifamiliar en Hileras.	3	38%	135

14. Como actuaciones exteriores complementarias se señalan 3 actuaciones de mejora sobre la glorieta oeste del enlace M-113/M-50:
 - a. Duplicación de 30 metros del carril de acceso a la glorieta desde la M-50.
 - b. Duplicación de 120 metros en el carril de salida desde la glorieta hacia la M-113, sentido sur.
 - c. Duplicación de 60 metros del carril de acceso a la glorieta desde la M-113, procedente del sur.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFA6AF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejaroma.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OJD:2.5.4.9Z-VATES:B19122203 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030)PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS



Ilustración 9. Propuesta de remodelación de rotonda oeste del enlace M-50 / M-113

4.1.6 CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

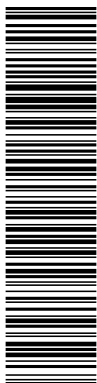
Con carácter meramente indicativo y no vinculante, los siguientes cuadros recogen las características dimensionales fundamentales de la solución propuesta como avance de la ordenación pormenorizada.

USOS LUCRATIVOS

USO	Sup. Suelo	Edificabilidad	Nº Viv	% Vivienda
VPPL	99.309,88	233.100,00	2.738	37,9%
VLC	123.483,65	264.600,00	2.781	38,4%
VLU	597.705,40	276.150,00	1.714	23,7%
Terciario	75.243,03	37.621,51		
TOTAL	895.741,96	811.471,51	7.233,00	

PORMENORIZACIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USO	Sup. Suelo	Edificabilidad	Nº Viv	% Vivienda
VUA	229.089,98	73.500,00	420	5,8%
VUP	215.077,06	122.325,00	699	9,7%
VUH	153.538,36	80.325,00	595	8,2%
TOTAL VLU	597.705,40	276.150,00	1.714	23,7%



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB963E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBILIARIA_S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B19122203_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A+C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN **4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS**

REDES GENERALES

TIPO DE RED	SUPERFICIE	m ² s / 100 m ² c	Mínimo LSCM
Zona Verde	381.445,71		
Equipamiento	0		
Viaro	230.251,49		
Viaro Ronda Norte	121.983,08		
Viaro Ronda Sur	80.932,64		
TOTAL	814.612,92	100,39	20

REDES LOCALES

TIPO DE RED	SUPERFICIE	m ² s / 100 m ² c	Mínimo LSCM
Zonas Verdes	152.440,91	18,79	15
Equipamientos	195.324,97		
Infraestructuras	5.113,46		
Viaro	56.396,00		
TOTAL	409.275,33	50,44	30

De las anteriores tablas se desprende que la superficie de redes locales, en relación a la edificabilidad, supera los estándares mínimos de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

4.2 LA RONDA NORTE

4.2.1 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN

El trazado de la Ronda Norte se ha definido con los siguientes criterios de diseño.

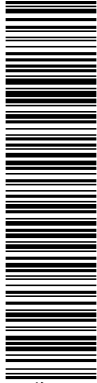
- Generar una nueva conexión entre la M-113 y la M-111.
- Generar una nueva rotonda con el objetivo de dar continuidad y mejorar la conectividad con el norte del casco urbano y la urbanización Altos de Jarama.
- No sobrepasar una pendiente longitudinal máxima del 6% en todo su recorrido.

Con un recorrido aproximado de unos 2.944 m de longitud, el punto de intersección sobre la M-113 se apoyará sobre la actual Rotonda del Agricultor, ubicada en el ámbito de Miramadrid, mientras que su punto de conexión con la M-111 se apoyará sobre la glorieta existente ubicada en el cruce con la Calle Pío Baroja y el Camino Polvorines.

Con el objetivo de dar continuidad a la Avenida del Portillo Romero y mejorar la conexión norte con casco urbano y de la urbanización Altos de Jarama, se ha definido, en su cruce con dicha avenida, una glorieta de nueva construcción con un diámetro 82 m.

La orografía del ámbito, sobre todo en el entorno del parque de las cornisas, así como la necesidad de no afectar a bienes de interés cultural, como el Antiguo Lavadero, y la

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 41 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por=1 C=ES O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID=2.5.4.97-VATES-B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

premisa de no sobrepasar la pendiente longitudinal del 6% en todo su recorrido, han condicionado considerablemente el trazado definido.

La sección de viario, planteada con carácter indicativo, es de un carril por sentido de 3,50 m., una mediana de 1 m. y un carril bici a cada lado de 2,5 m y un único sentido de circulación y los taludes necesarios para su ejecución.

La glorieta de nueva construcción sobre el cruce de la Avenida del Portillo Romero, se ha definido a partir de un radio interior de 30 m. y dos carriles de 4 m.

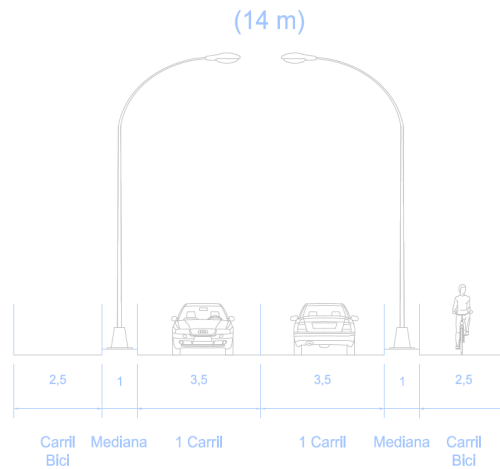


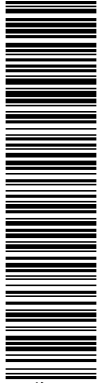
Ilustración 10. Sección tipo indicativa propuesta para la Ronda Norte.

El ámbito espacial sobre el que se desarrolla el trazado de la Ronda Norte ocupa una superficie de 125.623 m2 y los terrenos sobre los que se desarrolla tienen, en su mayor parte, una clasificación de suelo en el PGOU de Suelo No Urbanizable Protegido, Espacio de Interés Forestal y Paisajístico, si bien su trazado indicativo está recogido en los planos de ordenación del PGOU-01 como Sistema General que discurre por los terrenos así clasificados, lo que ampara su compatibilidad urbanística.

4.2.2 ALTERNATIVAS DE TRAZADO

Para la determinación del trazado concreto se han barajado las dos alternativas reflejadas en los siguientes esquemas.

Tal y como puede apreciarse, ambas alternativas son muy similares, optándose por la segunda por minimizar la afección sobre el dominio público hidráulico del Arroyo de Leganitos.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFA0AF060DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN](https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?FirmadoPor=1-C-ES-O-HERCESA-INMOBIL-IARJA-SI-01D25497-VATES-B19122209-CN=50075066H-JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209)-SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C-Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.</p></div><div data-bbox=)

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS



Ilustración 11. Ronda Norte. Alternativa 1.

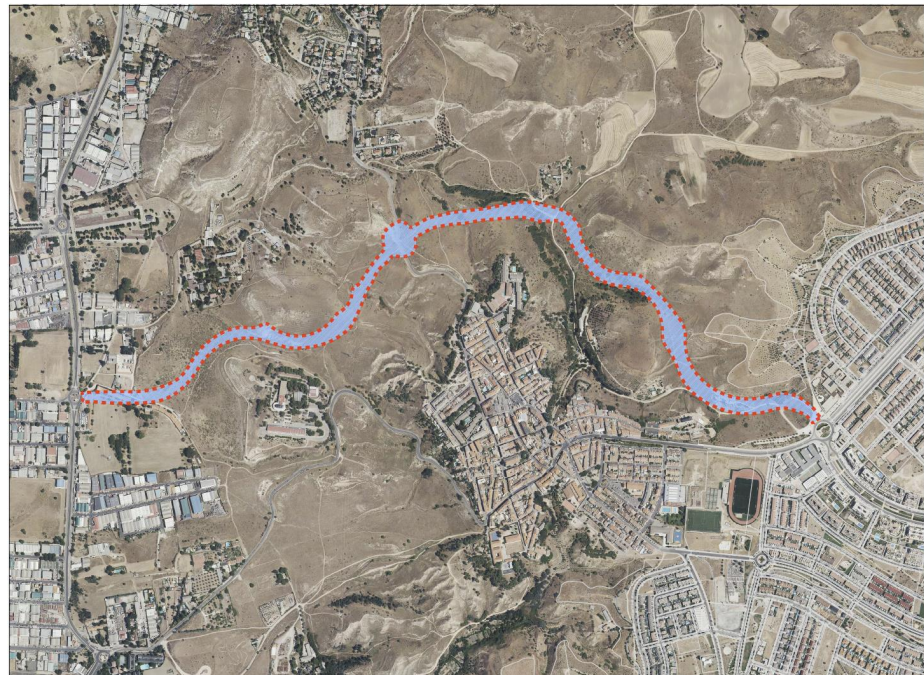
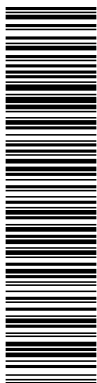


Ilustración 12. Ronda Norte. Alternativa 2.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 43 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E3438BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBIL_IARJA_Si OID.2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

5. INFRAESTRUCTURAS

5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

5.1.1 ANTECEDENTES.

En relación con anteriores procesos e iniciativas relativos tanto al PGOU de Paracuellos como al PAU-2, cabe señalar los siguientes antecedentes.

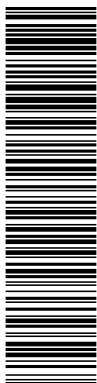
- Convenio de Gestión Integral de la Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II, con fecha de 16 de abril de 1996.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, de 2 de julio de 2003.
- Anexo a la Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, de 20 de octubre de 2003.
- Informe a la consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio al Avance del Plan de Sectorización del PAU-2 de Paracuellos de Jarama, de fecha 14 de julio de 2009.
- Informe al documento de Avance del Plan de Sectorización del Pau-2 (nuevo Sector 17 Residencial), en el término municipal de Paracuellos de Jarama (Madrid), de fecha 15 de julio de 2009.
- Convenio de Colaboración de 28 de Julio de 2010, entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, la Comunidad de Madrid y Canal de Isabel II para la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el municipio de Paracuellos de Jarama.
- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, de 6 de junio de 2012.
- Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, de 6 de junio de 2012.

Respecto a las competencias del Canal de Isabel II en el término municipal de Paracuellos de Jarama, el Canal de Isabel II abastece de agua al municipio de Paracuellos de Jarama, con el que tiene firmado un Convenio de Gestión Integral de Distribución, de fecha 16 de abril de 1996.

En la actualidad, el Canal de Isabel II presta los servicios tanto de Aducción como de Distribución dentro de la totalidad del término municipal.

Con fecha 2 de julio de 2003 se firmó una Adenda al Convenio de Gestión Integral de la Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, en la que se contemplaban las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los nuevos desarrollos previstos

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 44 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=2.5.4.97-VATES-B19122209, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A+C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama aprobada definitivamente con fecha 2 de agosto de 2001.

Con fecha 20 de octubre de 2003 se firmó un Anexo a dicha Adenda entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II en el que se reflejaba una redistribución de las repercusiones asignadas al Ayuntamiento y al Canal de Isabel II.

En dicha Adenda, se definen las infraestructuras necesarias para atender las demandas determinadas por los siguientes Sectores urbanísticos. S-1; S-2; S-3; S-4; S-5; S-6; S-7; S-8; S-9; S-10; S-11; S-12; S-13; S-14; S-15; S-16; PAU-1; PAU-2 y PAU-4

El caudal que se asignó en dicha adenda al PAU2 es de 4.992 m³/d.

Las infraestructuras planteadas son las siguientes:

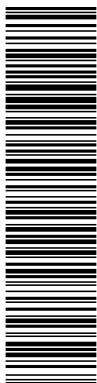
- Ramal de Aducción: Tuberías de D-600 mm. y D-500 mm. desde el depósito de regulación.
- Depósito de Regulación: Parte proporcional del depósito de regulación, correspondiente a 12.000 m³.
- Anillo de Distribución y Ramal: Tuberías D-400 mm., D-300 mm. y ramal D-200 mm.

Con fecha 15 de julio de 2009, Canal de Isabel II emite un informe al documento de Avance del Plan de Sectorización del PAU-2 (nuevo Sector 17 Residencial), en el que se define un caudal medio demandado de 96,10 l/s (8.304 m³/d), lo que corresponde a un caudal punta de 190,60 l/s.. Así mismo, y con el objetivo de dar suministro al ámbito, se definen los siguientes puntos de conexión a la red de abastecimiento existentes:

- Conexión principal en la tubería de fundición dúctil y diámetro 600 mm. situada al norte del ámbito, en la margen oeste de la carretera M-50.
- Primera conexión secundaria en la tubería existente de fundición dúctil y diámetro 400 mm. que discurre en la Avenida de Juan Pablo II, en su intersección con la Avenida de la Circunvalación.
- Segunda conexión secundaria en la tubería existente de fundición dúctil y diámetro 400 mm. que discurre por la avenida de los Hoyos en su cruce con la Avenida de Valdediego.
- Tercera conexión secundaria en la tubería existente de fundición dúctil y diámetro 400 mm. que discurre por la Avenida de los Hoyos en su cruce con la Avenida de los Príncipes de Asturias.
- La conexión principal se unirá con la primera conexión secundaria mediante una conducción de fundición dúctil y diámetro 400 mm. Dicha conducción pertenece al anillo perimetral previsto en la Adenda al Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas en Paracuellos de Jarama.
- Desde el segundo y tercer punto de conexión secundaria partirán dos conducciones de diámetro 300 mm. y de fundición dúctil, hasta conectar con la tubería de diámetro 400 mm. descrita anteriormente.

5.1.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

En la actualidad el término municipal de Paracuellos de Jarama se abastece de agua con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento del Canal de Isabel



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF060DC2BEB969E3A348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN **5. INFRAESTRUCTURAS**

II. Dicho abastecimiento se realiza desde la Arteria de Cintura Este y desde el Ramal Este de Torrelaguna.

Partiendo de un depósito existente en Ajalvir y de 50.000 m³ de capacidad, se ha ejecutado una tubería de Fundición Dúctil de 500 mm de diámetro que tras cruzar la M-50 se adentra en los límites del PAU2 con un trazado aproximadamente paralelo al gaseoducto, hasta encontrarse con la M-113 donde se adentrar en el ámbito del sector Miramadrid discurriendo paralelamente a la M-113.

Partiendo de esta tubería parte la maya de distribución de Miramadrid con dos conexiones principales de Fundición Dúctil y diámetro 400 mm. en la Avenida de los Hoyos y en la Avenida de los Deportes.

Dentro del ámbito no se han detectado otras infraestructuras afectadas. Si con posterioridad se detectaran nuevas infraestructuras afectadas, se deberán realizar todas las obras necesarias para dar continuidad a los servicios que estas prestan.

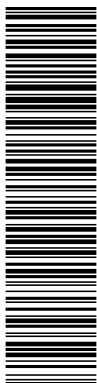
5.1.3 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA:

A la hora de estimar la demanda de abastecimiento del ámbito se ha partido de los criterios establecidos por el Canal de Isabel II en su documento "Normas para redes de abastecimiento. Versión 4 (2021)".

Las dotaciones asignadas para la estimación de las necesidades de agua para los distintos usos propuestos serán las siguientes:

	Residencial		Terciario, Dotacional * e Industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas Verdes (l/m ² y día) ** (150 días)
	Viviendas Unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas Multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

(*) Para el uso Dotacional se supone un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m² Suelo
 (**) Para parques con una superficie bruta mayor de 1,5 Has, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable del Canal de Isabel II.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA, INVOBIL, IARJA, S, OJD, 2, 5, 4, 9, 7, VATES: B19122209, CN=50075066H, JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE CONSUMO CANAL YII						
	Edificabilidad (m ²)	Nº Viviendas	Dotación	Demanda (l/día)	Demanda (m ³ /día)	Caudal Medio (l/seg)
Vivienda Unifamiliar	276.150	1.714	9,5 l/m ² edit/día	2.623.425	2.623	30,36
Vivienda Multifamiliar	497.700	5.519	8 l/m ² edit/día	3.981.600	3.982	46,08
Terciario, Ocio, Comercial	37.622		8 l/m ² edit/día	300.972	301	3,48
Dotacional (Local + General) *	195.325		8 l/m ² edit/día	1.562.600	1.563	18,09

Del cuadro anterior se deduce una demanda de Caudal Medio de 98,02 l/seg.

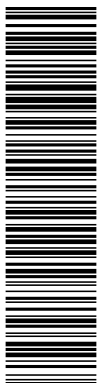
5.2 SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

5.2.1 ANTECEDENTES:

En relación con anteriores procesos e iniciativas relativos tanto al PGOU de Paracuellos como al PAU-2, cabe señalar los siguientes antecedentes.

- Convenio de Gestión Integral de la Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II, con fecha de 16 de abril de 1996.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, de 2 de julio de 2003.
- Anexo a la Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, de 20 de octubre de 2003.
- Informe a la consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio al Avance del Plan de Sectorización del PAU-2 de Paracuellos de Jarama, de fecha 14 de julio de 2009.
- Informe al documento de Avance del Plan de Sectorización del Pau-2 (nuevo Sector 17 Residencial), en el término municipal de Paracuellos de Jarama (Madrid), de fecha 15 de julio de 2009.
- Convenio de Colaboración de 28 de Julio de 2010, entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, la Comunidad de Madrid y Canal de Isabel II para la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el municipio de Paracuellos de Jarama.
- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, de 6 de junio de 2012.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 47 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DFAC5AF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C-ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO_1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

- Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, de 6 de junio de 2012.
- Plan especial de Canal YII de Derivación de los emisarios B y doblado del “Sistema Casaquemada” a la EDAR de Torrejón de Ardoz. T.T.M.M. de San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz de Julio de 2021

Según queda reflejado en el Convenio de Gestión Integral de la Distribución, firmado entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y Canal de Isabel II, con fecha 16 de abril de 1996, el Canal de Isabel II es responsable del servicio de Depuración de las aguas residuales. Mientras que el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama es responsable del servicio de alcantarillado.

Con fecha 2 de julio de 2003 se firmó una Adenda al Convenio de Gestión Integral de la Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, en la que se contemplaban las infraestructuras necesarias para la depuración de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos previstos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama aprobada definitivamente con fecha 2 de agosto de 2001.

Con fecha 20 de octubre de 2003 se firmó un Anexo a dicha Adenda entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II en el que se reflejaba una redistribución de las repercusiones asignadas al Ayuntamiento y al Canal de Isabel II.

En dicha Adenda, se definen las infraestructuras necesarias para atender las demandas determinadas por los siguientes Sectores urbanísticos. S-1; S-2; S-3; S-4; S-5; S-6; S-7; S-8; S-9; S-10; S-11; S-12; S-13; S-14; S-15; S-16; PAU-1; PAU-2 y PAU-4

Las infraestructuras planteadas son las siguientes:

- Colectores: Tuberías de D-600 mm., D-800 mm. y D-1.000 mm.
- Emisario: Tuberías de D-1.200 mm. y D-1.500 mm. (parte proporcional).
- Estación Elevadora: Parte proporcional.
- EDAR: Parte proporcional EDAR Torrejón de Ardoz.

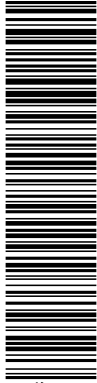
La Adenda asignó un caudal generado en el PAU-2, de 2.730 (m³/día).

Con fecha 15 de julio de 2009, Canal de Isabel II emite un informe al documento de Avance del Plan de Sectorización del PAU-2 (nuevo Sector 17 Residencial), en el que se define un caudal de vertido de aguas residuales de 6.643 m³/día.

Así mismo, se indica que en la actualidad las aguas residuales del municipio de Paracuellos de Jarama depuran en las depuradoras de Valdebebas, situada en el término municipal de Madrid, y de Casaquemada, situada en el término municipal de San Fernando de Henares, gestionadas por el Canal de Isabel II.

También se indica, que la depuración de las aguas residuales generadas por el PAU-2 se podrán tratar en la EDAR de Casaquemada una vez entre en servicio el Doblado del Emisario B “Ajalvir-Daganzo” DN 1.200 mm., en el tramo necesario para conducir los vertidos generados por la actuación a esta depuradora.

El documento indica que el doblado del Emisario B “Ajalvir-Daganzo” está proyectado para transportar a la EDAR de Casaquemada, las aguas residuales de futuros desarrollos urbanísticos de los municipios de San Fernando de Henares, Paracuellos



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFA0CAF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.firmados Por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA SL, CN=2.5.4.97-VATES-B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

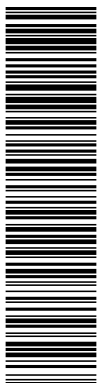
5. INFRAESTRUCTURAS

USO DE SUELO	Residencial		Terciario, Dotacional * e Industrial (l/m ² edificable y día)
	Viviendas Unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas Multifamiliares (l/m ² edificable y día)	
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar			
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0
Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

(*)Para el uso Dotacional se supone un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m² Suelo

La norma define los coeficientes de retorno a dichos caudales, quedando reflejados en la siguiente tabla:

USO DE SUELO	Viviendas Unifamiliares	Viviendas Multifamiliares	Terciario, Dotacional * e Industrial
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar			
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) sin desarrollar			



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBILIARIA_S1_OID:2.5.4.97-VATES:B19122203_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

ESTIMACIÓN DEL CAUDAL DE AGUAS FECALES GENERADO POR EL SECTOR						
	Edificabilidad (m ²)	Nº Viviendas	Dotación	Demanda (m ³ /día)	Coefficiente de Retorno	Caudal Medio de Fecales Generado (m ³ /día)
Vivienda Unifamiliar	276.150	1.714	9,5 l/m ² edif/día	2.623	0,800	2.099
Vivienda Multifamiliar	497.700	5.519	8 l/m ² edif/día	3.982	0,950	3.783
Terciario, Ocio, Comercial	37.622		8 l/m ² edif/día	301	0,855	257
Dotacional (Local + General) *	195.325		8 l/m ² edif/día	1.563	0,855	1.336

Lo que implica un caudal total medio generado a depurar de 7.475 m³/día.

5.3 SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

5.3.1 ANTECEDENTES:

Según queda reflejado en el Convenio de Gestión Integral de la Distribución, firmado entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y Canal de Isabel II, con fecha 16 de abril de 1996, el Canal de Isabel II es responsable del servicio de Depuración de las aguas residuales. Mientras que el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama es responsable del servicio de alcantarillado.

Se propone que dentro del ámbito del sector se ejecuten una serie de laminadores que sirvan, junto con la propia red de tuberías, de limitadores del caudal de vertido. Dicho vertido se canalizará hasta conectar con la red de pluviales de Miramadrid hasta su punto de vertido al Arroyo La Pelaya.

5.3.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

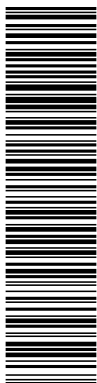
Dentro del ámbito no se han detectado otras infraestructuras afectadas. Si con posterioridad se detectaran nuevas infraestructuras afectadas, se deberán realizar todas las obras necesarias para dar continuidad a los servicios que estas prestan.

5.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5.4.1 ANTECEDENTES:

Con fecha 27 de Julio de 2006 se firma el convenio de resarcimiento entre Iberdrola y Hercesa con el fin de adelantar la ejecución del proyecto de acometida Exterior desde la S.T. Daganzo para la dotación de suministro de energía eléctrica al ámbito del PAU2, para una potencia total de 61.118 Kw. (expediente de acometida de Iberdrola

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 51 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF690DC2BEB969E4348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBIL_IARJA_S...
 OJD:2.5.4.97-VATES:B19122203_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

9013934437 ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid).

5.4.2 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A la hora de definir la red de energía eléctrica del ámbito se ha partido de los criterios establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Revisión 2022).

Las dotaciones asignadas para la estimación de las necesidades de energía para los distintos usos propuestos serán las siguientes:

A. ZONA RESIDENCIAL:

Las potencias por vivienda para calcular la previsión de la demanda total serán:

- Viviendas con grado de Electrificación básico: 5.750 W (S ≤ 80 m²)
- Viviendas con grado de Electrificación elevado: 9.200 W (S ≥ 160 m²)
- Viviendas con grado de Electrificación especial: Potencia a determinar.

De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucción ITC-BT-10., y a las exigencias de la propiedad de los terrenos, se adopta como valor el grado de Electrificación Elevado 9.200 W para todas las viviendas, tanto las unifamiliares como las viviendas colectivas.

Así mismo se ha asignado una potencia adicional a las viviendas para los servicios generales de las viviendas de 0,32 Kw.

- Plazas de garaje de las viviendas colectivas: 25 m² por plaza y 10W/m².
- Plazas de aparcamiento del vehículo eléctrico: 3.680 W (10% de las plazas construidas)

B. ZONA COMERCIAL.

Para este sector la demanda de potencia prevista en función del uso proyectado a cada parcela y de la superficie edificable de la misma, aplicando la siguiente relación de cargas:

- Terciario 100 W/m²Edif.
- Dotacional 100 W/m²Edif.

C. ZONA VERDE.

En este sector calcularemos la potencia en función de la carga prevista según los siguientes usos:

- Zona Verde Local 0,9 W/m²
- Zona Verde General 0,2 W/m²

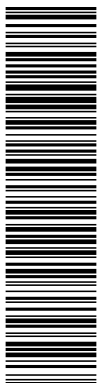
D. VIARIOS.

En este sector calcularemos la potencia en función de la carga prevista según los siguientes usos:

- Viarios 0,9 W/m²

E. PREVISIÓN DE CARGA PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Aunque lo legislado y a efectos de cálculo de las Inversiones de extensión indica unos coeficientes de simultaneidad fijos, medidas efectuadas en Iberdrola, han demostrado que dichos coeficientes de simultaneidad no son reales, por lo que en el cálculo de la



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACAF960DC2BEB969E3498F) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado por=1_C-ES_O-HERCOSA_INMOBILIARIA_S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B19122209_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

Carga Total emplearemos para la demanda de potencia en KvA el valor 0,4/0,9 para las viviendas, 0,4/09 Para Equipamientos, 0,6/0,9 para Terciario y 1/0,9 para Servicios Generales de las viviendas, la recarga de vehículos eléctricos, garajes, zona verde y alumbrado público.

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE POTENCIA DE ENERGÍA ELÉCTRICA						
	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Nº Viviendas	Dotación	Demanda de Potencia Total (KW)	Demanda de Potencia en CT (KvA)
Vivienda Unifamiliar		276.150	1.714	9,200 W/viv.	15.769	7.008
Vivienda Multifamiliar		497.700	5.519	9,200 W/viv.	50.775	22.567
Servicios Generales de las Viviendas			7.233	0,32 W/viv.	2.315	2.572
Carga Vehículos Eléctricos ****			828 (plazas)	3,680 W/viv.	3.046	3.385
Garajes			8.278 (plazas)	250 W/plaza	2.070	2.300
Terciario, Ocio, Comercial		30.622		100 W/m2 Edif.	3.762	2.508
Dotacional (Local + General) *		195.325		100 W/m2 Edif.	19.533	8.681
Zona Verde Local	152.441			0,9 W/m2	137	152
Zona Verde General	381.446			0,2 W/m2	76	85
Viarios (Local y General)	274.406			0,9 W/m2	247	274
Total					97.729	49.532

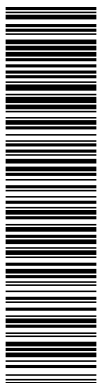
(*)Para Uso Dotacional se ha supuesto una edificabilidad de 1m2/m2 suelo

Por lo que la demanda de Potencia asciende a 97.729 Kw, mientras que la demanda de potencia en Ct's sería de 49.532 KvA.

Para la estimación de la demanda de potencia en líneas de MT y en la Subestación se han aplicado los factores de 0,85 y 0,95 respectivamente, lo que implica una demanda de potencia en línea de MT de 42.102 KvA y de 39.997 KvA en Subestación.

Las conexiones eléctricas necesarias para el suministro de la potencia demandada serán establecidas por la compañía eléctrica suministradora.

Esta previsión de red de energía eléctrica debe tomarse como indicativa y estará sujeta a la viabilidad de conexiones exteriores, y los cambios normativos o criterios ambientales que puedan afectar a la previsión de potencia en el momento de tramitación del Proyecto de Urbanización que desarrolle la ejecución del ámbito.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFACFAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejaroma.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID:2.5.4.97-VATES:B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. INFRAESTRUCTURAS

5.5 RED DE GAS NATURAL

5.5.1 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE GAS

ESTIMACIÓN DEL CONSUMO HORARIO						
	Edificabilidad (m²)	Nº Viviendas	Caldera te/h	Calefacción	Consumo m³(n)/h	Consumo Kwh/h
Vivienda Unifamiliar		1.714	20/20	100%	3.428	39.868
Vivienda Multifamiliar		5.519	20/20	100%	4.678	54.405
Terciario, Ocio, Comercial	37.622				234	2.721
Dotacional (Local + General) *	195.325				1.169	13.595

Lo que implica una estimación de consumo de 9.509 m³(n)/h (13.595 Kwh/h).

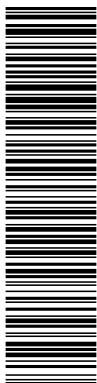
Consumo horario calculado considerando una reducción de consumo horario del 70% en agua caliente sanitaria, de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) - Sección HE 4 del Código Técnico de la Edificación (CTE), en el que se define la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria, demanda energética térmica a cubrir mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar.

Se ha consultado a Madrileña de Gas S.A. sobre la viabilidad de suministro al sector y en función del consumo estimado no se necesita ninguna obra de mejora en las instalaciones existentes.

La solución técnica de la red se conecta a red existente en polietileno de 250mm en avenida Príncipe de Asturias, próxima a la ERM de la zona. Desde ahí se realiza una canalización en mismo diámetro que la red actual, PE-250, continuando hacia el norte de la carretera M-113 para ampliaciones futuras. La distribución interior del PAU se llevará a cabo con una red principal en PE-160 hacia el sur, ramales en polietileno de 110mm, y calles interiores en PE-90 donde la previsión es de construcciones en altura, y PE-63 en zona de viviendas unifamiliares.

Esta previsión de red de GAS debe tomarse como indicativa y estará sujeta a la viabilidad de la red, su necesidad, y los cambios normativos en el momento de tramitación del Proyecto de Urbanización que desarrolle la ejecución del ámbito.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 55 de 59	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 16910111_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB969E348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/validarDocumentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBIL IARJA SL, CN=2.5.4.97-VATES-B19122209 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122209), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

6.1 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES NECESARIAS

6.1.1 URBANIZACIÓN INTERIOR DEL SECTOR

Sin perjuicio del análisis más pormenorizado y exhaustivo que se desarrolle en posteriores fases de tramitación, el presente Borrador de Plan adelanta como Avance la siguiente estimación de costes de urbanización interior.

REDES PÚBLICAS	GENERAL	LOCAL	TOTAL	COSTE UNITARIO €/m ²	COSTE TOTAL €
Zona Verde	381.446	152.441	533.887	30	16.016.610
Viario	223.159	56.396	279.555	120	33.546.600
TOTAL	604.605	208.837	813.442		49.563.210

6.1.2 INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

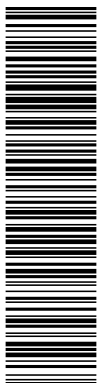
A los costes de urbanización interior habrá que añadir los de ejecución de infraestructuras exteriores, que no podrán concretarse hasta entrar en fases más avanzadas de la planificación, dada la incertidumbre sobre los requerimientos que posteriormente formularán las distintas entidades y organismos responsables de las distintas infraestructuras.

1. Ejecución Ronda Norte: 7.975.000 €
2. Ejecución Ronda Sur. 4.600.000 €
3. Remodelación de glorieta oeste del enlace M-50 / M-513: 100.000 €.
4. Conexión a sistema de abastecimiento del canal de Isabel II (incluido canon del convenio).
5. Conexión del sistema de saneamiento a emisarios y refuerzo del sistema de depuración, en su caso.
6. Conexión eléctrica a subestación próxima, o creación de una nueva, a criterio de la compañía responsable del servicio.

6.2 ASIGNACIÓN DE COSTES

6.2.1 CARGAS PROPIAS DEL SECTOR

Conforme al artículo 97 LSCM, corresponde a los propiedad del suelo costear las cargas de ejecución concretadas en dicho artículo:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B89B4738DEFA0AF060DC2BEB9693E348BF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do? Firmado por: 1 C=ES, O=HERCESA INMOBILIARIA S.L. OID:2.5.4.97-VATES:B19122203 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203), SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC Representación, OU=GERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

6.2.2 CARGAS COMPARTIDAS

El artículo 97.bis LSCM establece que la definición de una red general como Red Común comporta la obligación del planeamiento urbanístico de establecer los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución.

El PGOU contiene como condición de desarrollo de los ámbitos 13, 15, PAU-1 y PAU-2 el garantizar las conexiones con la red viaria. Son, pues, estos ámbitos los obligados a costear la ejecución de los SGR Ronda Norte, Ronda Sur y mejoras sobre el enlace M50/M513, como ámbitos que justifican su accesibilidad rodada y movilidad a partir de estos elementos. A ellas se deberán añadir cualesquiera otras actuaciones exteriores compartidas que fueran precisas en relación con otras infraestructuras, tales como saneamiento, abastecimiento, suministro de energía eléctrica, gas, etc.

Los costes de las infraestructuras viarias compartidas se repartirán entre los distintos ámbitos con arreglo a criterios de vinculación funcional, de la siguiente forma:

- RONDA NORTE: 100% PAU 2
- RONDA SUR: S13; S15, PAU1 Y PAU 2: s/ carga de habitantes equivalentes.
- GLORIETA M113. S13; S12, Y PAU 2: s/ carga de habitantes equivalentes.

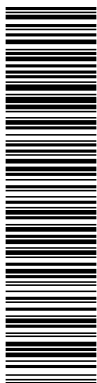
Los compromisos económicos correspondientes deben recogerse en el PGOU de la misma forma que el resto de los contemplados para imputar la carga de la financiación de todos los Sistemas Generales, que es de Habitante/equivalente. Sin perjuicio de que las futuras actuaciones en los sectores y ámbitos afectados fijen definitivamente la superficie del ámbito y la edificabilidad asignada a cada uno de ellos, a efectos de una preliminar asignación de la proporción en la que cada uno de ellos debe contribuir a los costes, tanto de suelo si debe anticiparse su obtención como de ejecución del proyecto de obras, se parte de los datos establecidos en el PGOU (epígrafes 1.3.1.4 y 1.3.1.5 del Programa de Actuación) de los que resulta que cada ámbito debe contribuir a los sistemas generales comunes en el porcentaje expresado cuando se acometa su desarrollo:

ámbito	m ² s sector	hab.	
		equivalentes	% participación
Sector 13	187.791,00	3.873,00	11,4728%
Sector 15	457.674,00	8.285,00	24,5423%
SUNP PAU-1	306.791,00	6.200,00	18,3660%
SUNP PAU-2	1.835.030,00	15.400,00	45,6188%
Total	2.787.286,00	33.758,00	100,0000%

No obstante el porcentaje preliminar de participación en los costes antes referido, el ámbito que requiera de la infraestructura para su puesta en servicio deberá asumir su total coste, conservando el derecho a ser reembolsado en el marco de las futuras actuaciones urbanizadoras que se acometan. Por ello, independientemente del porcentaje antes establecido, y hasta el total desarrollo de los cuatro ámbitos, el coste de ejecución se repartirá entre los sectores según se vayan incorporando siguiendo la siguiente formula:

$$\% S_x = \frac{(Hab. equiv. S_x)}{\sum_{i=1}^n (Hab. equiv. S_i)} \times 100$$

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 57 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DFACAF960DC2BEB969E3A348BF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.ppt?Firmado_por=1_C-ES_O=HERCESA_INMOBILIARIA_S.L_OID=2.5.4.97-VATES-B19122203_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Donde:

- 'Sx' es el sector correspondiente.
- 'n' es el número total de sectores cuya iniciativa urbanística haya sido aprobada.

De esta forma, el primer ámbito que se desarrolle asumirá la totalidad de los costes y en el momento de la incorporación de un nuevo sector se recalculará la proporción que le corresponde con arreglo a la fórmula expresada, soportando los sectores en desarrollo de manera equitativa los costes. Cada ámbito deberá reembolsar a los anteriores las cantidades que hubieren anticipado, incrementadas con el interés legal.

Solo cuando todos los sectores estén en desarrollo, los porcentajes de la tabla antes inserta serán de aplicación, sin perjuicio de los reajustes a que haya lugar por razón de los cambios en su superficie final.

Finalmente, en caso de que a través de una nueva modificación del PGOU, del Plan Especial que lo desarrolle o de alguna modificación de este, exonerase de contribución a la financiación de la infraestructura a alguno de los sectores a lo que preliminarmente se ha atribuido un porcentaje de participación, se deberán establecer las medidas compensatorias y garantías oportunas a favor del Sector o Sectores que hasta ese momento hubieran participado de la carga de este Sistema General, si hubiese sido dimensionado en exceso de lo que requieren el resto de ámbitos que mantengan la obligación de contribuir a su ejecución.

6.3 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El documento de tramitación de la Modificación Puntual completará la documentación del presente Avance con las memorias de viabilidad y sostenibilidad económica requeridos por los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

6.4 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

6.4.1 SECTOR PAU-2

Para el desarrollo del PAU-2 serán necesaria la redacción, tramitación y aprobación de los siguientes instrumentos técnicos:

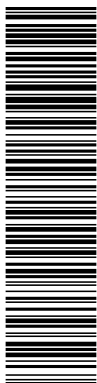
1. Proyecto de Urbanización.
2. Proyecto de Reparcelación, tras la constitución de la Junta de Compensación y la aprobación de sus bases y estatutos.
3. Proyecto de Expropiación, para la obtención y ocupación de los terrenos de los propietarios que no se adhieran a la Junta de Compensación.

6.4.2 RONDA NORTE

La MPPGOU cuya tramitación se inicia con el presente Avance, en su formulación para aprobación inicial, definirá en términos urbanísticos el SGR Ronda Norte, haciendo innecesaria la posterior aprobación de un Plan Especial de Infraestructuras. Para ello establecerá:

1. El trazado y características de la red viaria.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2 -SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 58 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACFAF960DC2BEB963EA348BF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado_por=1_C-ES_O-HERCOSA_INMOBILIARIA_S...
 OID.2.5.4.97-VATES:B19122203_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=A-C Representación, OU=GERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

2. Las fases en que deberá ser ejecutada.
3. La exacta determinación de los suelos afectados en cada fase de ejecución.
4. El modo de su financiación y ejecución.

El diseño planteado deberá tener capacidad suficiente para resolver el tráfico generado por los sectores a los que dará servicio de forma directa, contemplando el tráfico derivado de los sectores ya consolidados.

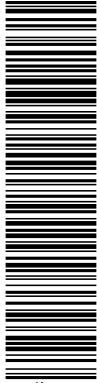
Para su ejecución, tras la aprobación de la MPPGOU será necesaria la aprobación del correspondiente proyecto constructivo.

6.5 CONDICIONES TEMPORALES

Conforme al artículo 78.2 LSCM, el documento de aprobación de la presente Modificación Puntual establecerá los plazos de ejecución tanto de la urbanización del PAU-2 como de la Ronda Norte.

Ambas actuaciones podrán ejecutarse de forma independiente, si bien la ejecución de la Ronda Norte deberá ser previa a la del PAU-2.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_MPPGOU-PAU2-SGRRN_MEMORIA_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 28/04/2023 8:24:00, Número de la anotación: 5170, Número de Anotación de Salida: 3628, Fecha de Salida: 16/05/2023 11:18:00
OTROS DATOS Código para validación: 4TLFI-R0W8B-9GS84 Página 59 de 59	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1691011_4TLFI-R0W8B-9GS84_126D3B83B4738DEFACAF960DC2BEB963EA348BF) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/validar/Documentos.do?Firmado_por=1_C-ES_O-HERCESA_INMOBIL_IARJA_S...
 OID.2.5.4.97-VATES:B19122203_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B19122203)_SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref/AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37090/16022023090519 (CN=AAC
 Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 28/04/2023 8:24:00.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

El presente Avance de MPPGOU PAU2 SGR RONDA NORTE de Paracuellos de Jarama, incorpora los siguientes planos de ordenación:

- O.1.- Clasificación del Suelo: 1:20.000
- O.2 - Área de Reparto. Delimitación del Sector. 1:20.000
- O.3 - Calificación del Suelo Urbanizable 1:20.000
- O.4 - Gestión del Suelo Urbanizable 1:20.000
- O.5 - Ordenación Pormenorizada. Zonificación 1:20.000
- O.6 - Glorieta M50-M113 Modificación Planteada 1:20.000