



AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR INDUSTRIAL S-15 “LA PERLA”**

BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN



III-1. MEMORIA DE ORDENACIÓN



NOVIEMBRE 2023

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 2 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDB6FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificadorDocumentos. Códigos de verificación: Documentos: C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ IR-V86630572, SNI=FERNANDEZ IR-V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT03030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1	OBJETO.....	3
1.2	ENTIDAD PROMOTORA.....	3
1.3	LEGITIMACIÓN.....	3
1.4	ANTECEDENTES.....	3
1.4.1	INTRODUCCIÓN.....	3
1.4.2	EMISIÓN DE INFORMES SECTORIALES.....	5
1.4.3	VIABILIDAD DE SERVICIOS Y SUMINISTROS.....	9
1.4.4	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	9
1.5	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	10
1.6	DOCUMENTACIÓN.....	10
1.6.1	BLOQUE-I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	11
1.6.2	BLOQUE-II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL.....	11
1.6.3	BLOQUE-III: DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA.....	11
1.6.4	BLOQUE-IV: DOCUMENTACIÓN DE GESTIÓN.....	12
2.	MARCO NORMATIVO.....	13
2.1	TRAMITACIÓN.....	13
2.1.1	EL PLAN PARCIAL.....	13
2.1.2	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	13
2.2	LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.....	13
2.2.1	NORMATIVA GENERAL.....	13
2.2.2	OTRA NORMATIVA ESTATAL.....	14
2.2.3	OTRA NORMATIVA AUTONÓMICA.....	16
2.2.4	PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	17
2.2.5	NORMATIVA APLICABLE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S15. APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001 DE SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	17
2.2.6	AFECCIONES.....	18
2.3	DETERMINACIONES DEL PGOU DE PARACUELLOS.....	18
2.4	DETERMINACIONES DE LA MPPGOU SGR RONDA SUR.....	23
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	25
3.1	SITUACIÓN Y ÁMBITO.....	25
3.2	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	27
3.2.1	ALTERNATIVA 0.....	27



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BD6FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificadorDocumentos. ¿Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA103030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN	ÍNDICE
3.2.2 ALTERNATIVA 1	27
3.2.3 ALTERNATIVA 2	29
3.2.4 ALTERNATIVA 3	30
3.2.5 ALTERNATIVA 4	32
3.2.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	33
3.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.....	34
3.3.1 ESTRUCTURA VIARIA Y ACCESOS	34
3.3.2 ZONIFICACIÓN	35
3.3.3 TIPOLOGÍA DE LAS PARCELAS	35
3.3.4 DOTACIONES	35
3.3.5 CONDICIONES SOBRE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS	36
3.3.6 INFRAESTRUCTURAS.....	37
3.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES.....	37
3.4.1 CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES DEL Mº DE DEFENSA DE 2001 Y 2010	38
3.4.2 OTRAS CUESTIONES RELACIONADAS CON LA AFECCIÓN A LA BRIPAC	39
4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	45
4.1 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PGOU	45
4.1.1 ÁMBITO	45
4.1.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	45
4.1.3 ÁREA DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	45
4.1.4 USO GLOBAL	45
4.1.5 APROVECHAMIENTO UNITARIO	46
4.1.6 EDIFICABILIDAD	46
4.1.7 REDES GENERALES.....	47
4.1.8 REDES LOCALES	49
4.2 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.....	50
5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	51
5.1 DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL SECTOR.....	51
5.1.1 USOS LUCRATIVOS.....	51
5.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	51
5.2 PARÁMETROS TOTALES	52
6. INFRAESTRUCTURAS.....	53
6.1 VIARIO Y TRANSPORTE PÚBLICO.....	53
6.1.1 CONECTIVIDAD VIARIA	53
6.1.2 PUENTE SOBRE LA M50	53
6.1.3 ACCESO NORTE A LA BASE PRÍNCIPE	55
6.1.4 CONEXIÓN Y AUTONOMÍA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO	55
6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	56
6.2.1 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA.....	56
6.2.2 RED PROPUESTA	57
6.3 SANEAMIENTO	58
6.3.1 CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO	58



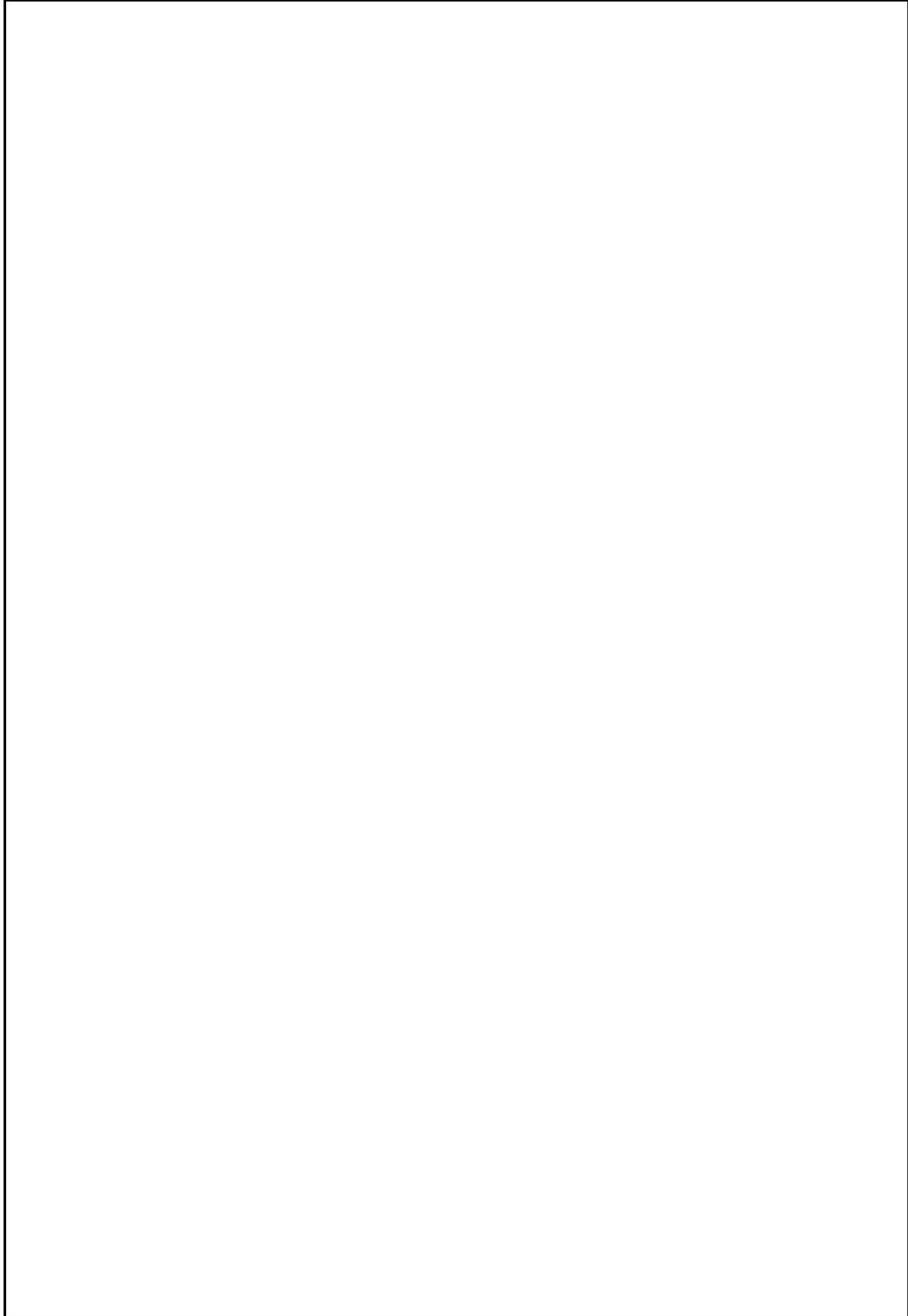
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/verificarDocumento.aspx?Documento=1716440_H4NMC-POKLZ-ZCF50_BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046. PARACUELLOS DEL JARAMA. DTD 2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R-171112023 17:59:27. 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN	ÍNDICE
6.3.2 AGUAS RESIDUALES.....	58
6.3.3 AGUAS PLUVIALES.....	59
6.4 ENERGÍA ELÉCTRICA.....	61
6.4.1 SUMINISTRO.....	61
6.4.2 PREVISIÓN DE POTENCIA.....	61
6.4.3 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS.....	62
6.5 ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES.....	62
6.5.1 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	62
6.5.2 RED DE TELECOMUNICACIONES.....	63
7. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	65
7.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	65
7.1.1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	65
7.1.2 PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.....	65
7.2 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	65
7.3 GESTIÓN URBANÍSTICA.....	66
7.3.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	66
7.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	66
7.3.3 CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 99 LSCM.....	66
7.3.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	67
7.4 PLAN DE ETAPAS.....	67
7.4.1 ETAPAS.....	67
7.4.2 RECEPCIÓN PARCIAL DE fases de cada etaPa.....	68
7.4.3 SIMULTANEIDAD. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.....	68
7.4.4 PLAZOS.....	68
8. ASPECTOS ECONÓMICOS.....	71
8.1 CARGAS DE LA ACTUACIÓN.....	71
8.1.1 OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES.....	71
8.1.2 OTRAS OBLIGACIONES.....	72
8.1.3 ASIGNACIÓN DE COSTES.....	72
8.2 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA ACTUACIÓN.....	74
8.3 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	75
8.3.1 VIABILIDAD ECONÓMICA.....	75
8.3.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	76

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 6 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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.paracuellosdearagon.es/jportal/portal/verificar/Documentos.do> Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572) SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 7 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumento. Los documentos firmados en: C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572), SNI=FERNANDEZ (R: V85630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

0. PRESENTACIÓN

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ORDENACIÓN** del **PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE S15 “LA PERLA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARACUELLOS DE JARAMA**, redactado con el fin de establecer la ordenación pormenorizada de este sector.

El documento ha sido elaborado por iniciativa de la **COMISIÓN GESTORA S15 “LA PERLA” PARACUELLOS DE JARAMA**. Calle Arturo Soria nº 65. CP 28027 Madrid. NIF V-85630572.

Desde la legitimación para la formulación de iniciativas de planeamiento reconocidas a los sujetos privados por los artículos 5.4-a y 56.1 LSCM, y el artículo 8.1 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, el documento se presenta ante el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, instando su tramitación.

El documento ha sido elaborado por encargo del gerente de la Comisión Gestora del S15, la mercantil **HIGH INNOVATION REAL ESTATE, S.L.**, redactándose 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.
- IYCMA. Fernando González García, ICCyP.
- 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.

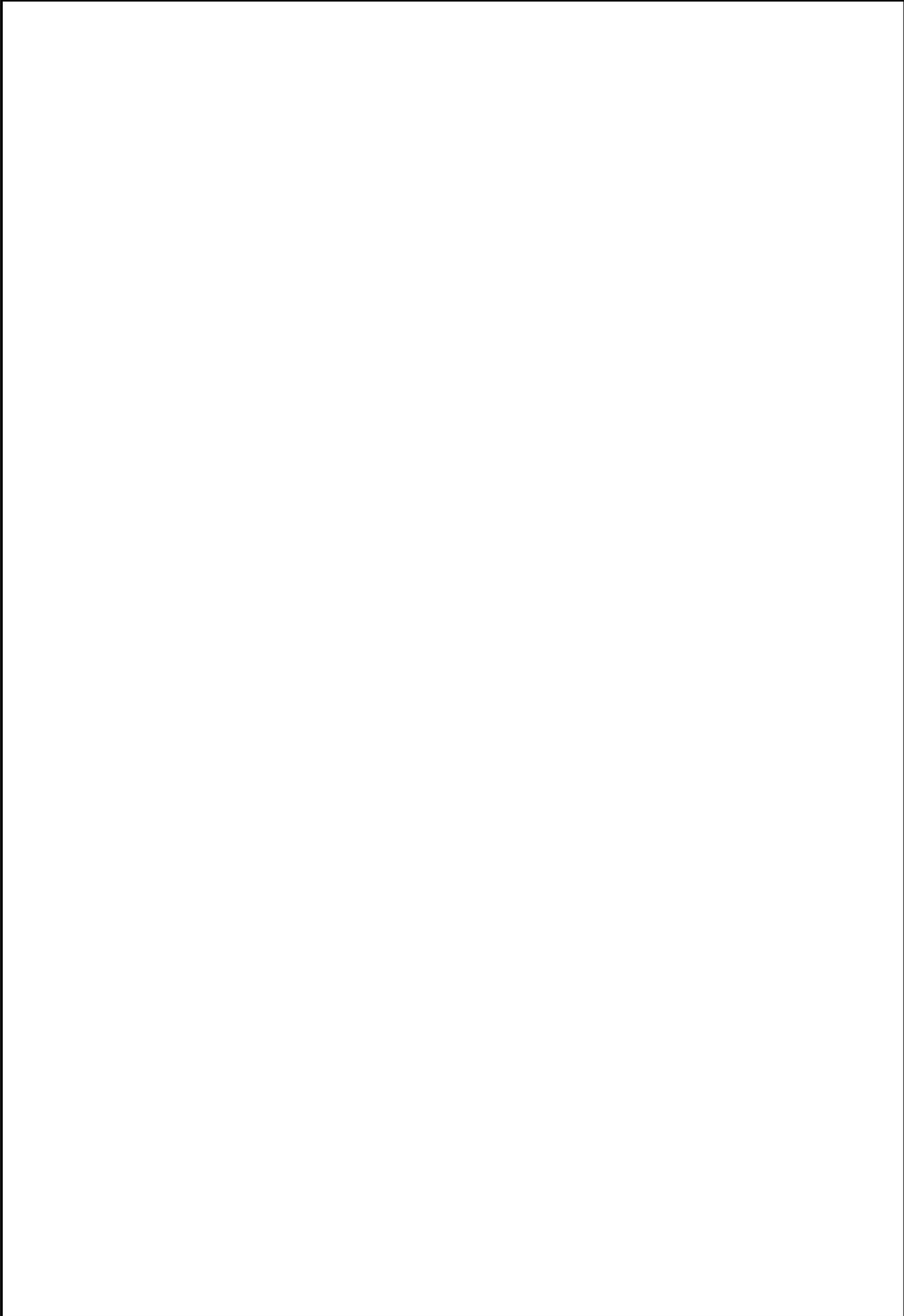
Madrid, noviembre de 2023.

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto.
RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 8 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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.paracuellosdejarra.es/jportal/verificarDocumentos.do> o en la dirección web: <https://sede.paracuellosdejarra.es/jportal/verificarDocumentos.do> Documentos firmados por: 1. C-ES. O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=50075066H. JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572). SN=FERNANDEZ DEL VISO. C=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:50075066H. Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 9 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDE6FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificador Documentos Firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR S15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=5.0075066H JOSE LUIS FERNANDEZ IR-V85630572, SNI=FERNANDEZ IR-V85630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

El objeto del presente Plan Parcial es establecer la ordenación pormenorizada del sector de uso industrial S15 “La Perla”, del Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama.

El Plan Parcial se elabora conforme a lo dispuesto en los arts. 48 y 49 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM) sobre la base de lo establecido en el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL7/2015), y de modo supletorio, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR1976), así como sus desarrollos reglamentarios; tanto el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP78), el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RG78), y demás normativa aplicable

1.2 ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora del Plan Parcial es la COMISIÓN GESTORA S15 “LA PERLA” PARACUELLOS DE JARAMA. Calle Arturo Soria nº 65, CP 28027 Madrid, NIF V-85630572.

1.3 LEGITIMACIÓN

La COMISIÓN GESTORA S15 “LA PERLA” PARACUELLOS DE JARAMA está legitimada para asumir la iniciativa de promoción del presente Plan Parcial conforme a lo establecido en los artículos 5.4 a) y 56.1 de la LSCM en los que se reconoce la potestad de los sujetos privados para la formulación de instrumentos de planeamiento a excepción de Planes Generales de Ordenación Urbana. Tal y como posteriormente se desarrolla en el capítulo 7, el sistema de actuación propuesto por el planeamiento es el sistema de Compensación regulado en los artículos 104 y siguientes de la LSCM.

En esta entidad se integran propietarios de terrenos incluidos en el sector S15, que representan el 69,983% de la superficie de suelo del mismo, y tienen legitimidad para asumir la iniciativa de planeamiento conforme a lo establecido en el art. 104 a) LSCM.

En el apartado 1.3 de la Memoria Informativa del presente Plan Parcial se recoge el listado de las propiedades afectadas y superficie implicada.

1.4 ANTECEDENTES

1.4.1 INTRODUCCIÓN

El sector de Suelo Urbanizable S15 “La Perla” está delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama aprobado por Acuerdo de fecha 2 de



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936E5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ, R= V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

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.

Se trata de un sector de Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado de acuerdo con la nomenclatura de la LSCM) y uso industrial en cuya ficha de determinaciones se establece un plazo de ejecución correspondiente al primer cuatrienio de vigencia del PGOU con un sistema de ejecución privado de Compensación.

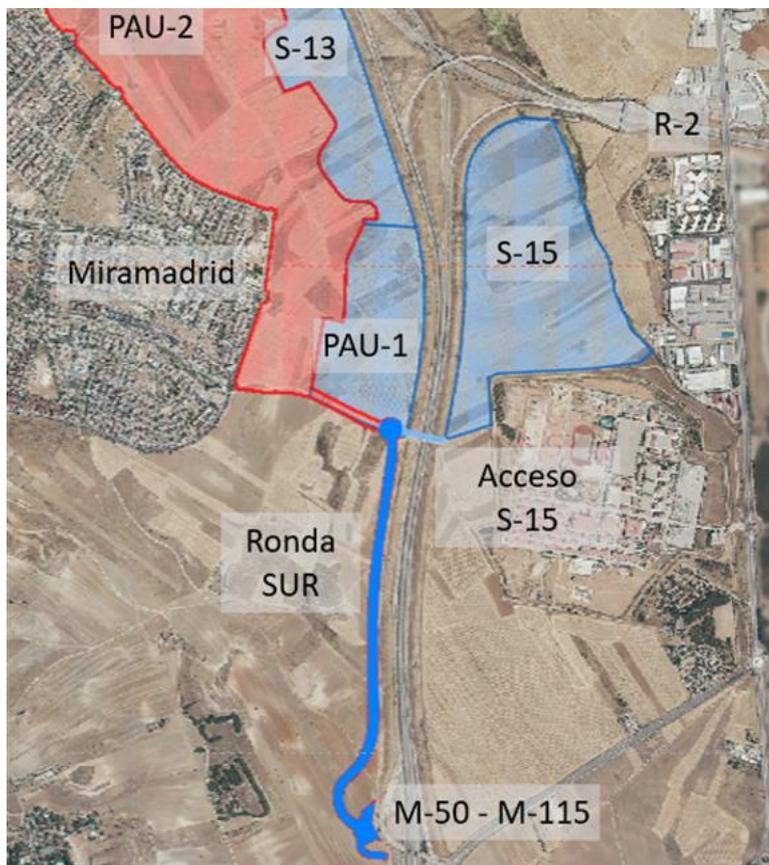


Ilustración 1. Localización del S15 y sectores colindantes

Por Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama con fecha 26 de marzo de 2010, se aprueban inicialmente el Plan Parcial del sector S15 y el Plan Especial de Infraestructuras de Acceso del Sector 15 a la M-115, así como su remisión a los organismos y compañías afectadas a efectos de la emisión de los informes preceptivos. Estos acuerdos fueron publicados mediante anuncio del BOCM nº 116 de fecha 17 de mayo de 2010 y en el Periódico La Razón de 3 de mayo de 2010.

Tras la recepción de los informes sectoriales, la tramitación tanto del Plan Parcial del sector S15 como del Plan Especial de Infraestructuras de acceso al sector S1, quedó paralizada por distintas vicisitudes de la promoción, quedando sin resolver el informe desfavorable del Ministerio de Defensa respecto a las instalaciones de la BRIPAC.

El pleno del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, en su sesión de 21/9/2023, aprobó inicialmente una Modificación Puntual del PGOU de Paracuellos denominada MPPGOU

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 11 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDE6FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos.do? Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID 2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R; V86630572, SNI=FERNANDEZ R; V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

SGR RONDA SUR, que establece una reserva de suelo para la ejecución de un viario, el SGR RONDA SUR, paralelo a la M50 en su margen oeste, que servirá de futuro acceso tanto al sector S15 como al S13 y a los ámbitos PAU-1 y PAU-2. Su ejecución se prevé de forma compartida entre los sectores implicados, mediante el reparto de su coste conforme al criterio de habitantes equivalentes.

Mediante la formalización del presente documento, se retoma la iniciativa de formulación del Plan Parcial del Sector S15 “La Perla”, teniendo como referencia el instrumento que se aprobó inicialmente en el año 2010 pero incorporando aquellas cuestiones señaladas en los distintos informes emitidos durante la tramitación que se inició entonces, cuyo contenido se resume en los siguientes epígrafes.

1.4.2 EMISIÓN DE INFORMES SECTORIALES

A. INFORME AMBIENTAL

Con fecha 6 de agosto de 2010, bajo expediente 073/10 SIA 10-UB-00064.7/2010, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid inició periodo de consultas a los efectos de la determinación del alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental y procedimiento ambiental preciso como consecuencia del desarrollo del sector.

El 17 de diciembre de 2010, el área de Análisis ambiental de Planes y Programas de la Comunidad de Madrid emitió requerimiento para el aporte al expediente del Estudio de Valoración de Caracterización de la Calidad del Suelo. Dicho requerimiento es atendido mediante la presentación ante el Ayuntamiento de Paracuellos, con fecha 24 de noviembre de 2011, de *Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos del Sector 15 “La Perla” del PGOU de Paracuellos de Jarama*.

Asimismo, en trámite de consultas durante el procedimiento de Evaluación Ambiental, la Jefatura del Área de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, emitió informe, con fecha 17 de diciembre de 2010, en lo que se refiere a la protección de los Bienes de Patrimonio Histórico, sobre la innecesaridad de sometimiento a procedimiento Evaluación Ambiental.

Evaluadas las consultas pertinentes, en fecha 16 de mayo de 2012 la Dirección General de Evaluación Ambiental resolvió la innecesaridad de tramitación de Evaluación Ambiental, en tanto no se apreciaba que el Plan Parcial afectara significativamente al medio ambiente de acuerdo a los criterios del Anexo II de la Ley9/2006, vigente a dicha fecha, si bien incluía una serie de consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial y, en particular, los derivados de los siguientes:

- Informe relativo al estudio de caracterización de la calidad de los suelos en el Plan Parcial del Sector 15 emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la DG de Medio ambiente, de fecha 05 de diciembre de 2011.
- Informe de cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la CAM, emitido por la Subdirección General de Evaluación Ambiental de Planeamiento en fecha 25 de marzo de 2011.
- Informe emitido por el Servicio de Sanidad Ambiental de la DG, de fecha 19 de agosto de 2010.

En relación al Plan Especial de Infraestructuras de Accesos, con fecha 8 de julio de 2010, la Jefatura del Área de Evaluación Ambiental emitió informe para el sometimiento de dicho Plan a procedimiento ordinario de Evaluación de Impacto Ambiental. Se anticipa que a través de la actual propuesta de Plan Parcial se desiste de la tramitación

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 12 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDEFB0936E5FC1727977093AC5046) 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/verificador-documentos.asp?Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID:2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R:V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO_C=ES el/17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

de este Plan Especial de Infraestructuras de Accesos debido a que la viabilidad viaria del Sector se justifica a través de la nueva red general MPPGOU SGR RONDA SUR.

B. INFORME DEL CANAL DE ISABEL II.

Con fecha 25 de marzo de 2011, el Canal de Isabel II emitió informe a efectos del abastecimiento del sector S15 y cumplimiento del Decreto 170 sobre la base de los siguientes antecedentes:

- Convenio de Gestión Integral de Distribución entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II, de 16 de abril de 1996.
- Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Canal de Isabel II para la prestación del servicio de Alcantarillado en el municipio de Paracuellos de Jarama, de fecha 28 de julio de 2010.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral 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 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.

En dicho informe se establecen los condicionantes técnicos y económicos a efectos de la obtención de la conformidad técnica de la red de distribución del sector S15 y su posterior recepción por el Canal Isabel II.

C. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.

Con fecha 22 de junio de 2011 y bajo nº expediente 121.028/10, la CHT emitió informe favorable al Plan Parcial del Sector 15, condicionado al cumplimiento de las condiciones que en dicho informe se indican.

D. INFORME DE VÍAS PECUARIAS

Con fecha 8 de julio de 2010 y bajo número Exp V.P. NNSS0368/10 SMR, se emitió informe favorable al Plan Parcial del Sector 15.

E. INFORME DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Con fecha 10 de mayo de 2011 y bajo expediente ref. 0357/10; 03/125246.9/10, la Jefatura de Área de Protección de Patrimonio de la Comunidad de Madrid emitió Hoja informativa de Actuaciones Arqueo-paleontológicas del ámbito del Sector 15 requiriendo, asimismo, la realización de Estudio Histórico previo de los terrenos del Plan Parcial por su posible afección a los yacimientos arqueológicos CM70104/103 "La Perla" y CM/0064/004 "Pozo Valeria" y la elaboración de propuesta de protección, en su caso.

El 9 de diciembre de 2011 se presentó ante este organismo el Proyecto de Prospección Arqueo-paleontológico, que fue autorizado mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM en fecha 20 de enero 2012.

Realizadas las actuaciones anteriores, el 25 de junio de 2012 esta administración emitió finalmente informe favorable al Plan Parcial del Sector 15, incorporando una serie de prescripciones a observar en fase de ejecución de obra.

F. INFORME DE LA DG DE AVIACIÓN CIVIL DEL MINISTERIO DE FOMENTO

Con fecha 30 de junio de 2011, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento emitió informe al Plan Parcial que, sobre la base de los informes previos

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 13 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440_H4NMC-POKLZ-ZCF50_BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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.miteco.es/gestiona/documentos/verificador/verificador.asp?Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID 2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=5-0075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA/EAAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

emitidos por la Dirección de Planificación de Infraestructuras de AENA y de la Agencia de Seguridad Aérea (AESA), resolvía la no afectación del Plan Parcial a las Servidumbres aeronáuticas acústicas e informaba favorablemente en relación a las servidumbres aeronáuticas con las condiciones detalladas en dicho informe.

El 25 de noviembre de 2011, el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, presentó ante la Dirección General de Aviación Civil, solicitud de informe complementario a los efectos de la autorización de alturas máximas de las edificaciones previstas en el Plan Parcial del sector de acuerdo a sus ordenanzas.

G. INFORME DEL MINISTERIO DE DEFENSA EN RELACIÓN A LA BASE AÉREA DE TORREJÓN

Con relación a la Afección a la Base Aérea de Torrejón, la DIGENIN del Ministerio Defensa emitió informe, con fecha 28/07/2010 (Ref. 342/UP 1/28-500-000-0003), de ampliación de información y documentación con relación a las alturas máximas previstas de edificación. Este requerimiento fue atendido mediante aporte de documentación el 03/12/2010 (RE Ayto. 10623).

El 27 de julio de 2011 este organismo emitió nuevo informe desfavorable a los planes por encontrarse afectos a las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón, “siendo las superficies limitadoras más restrictivas en los terrenos incluidos en esos Planes, la Horizontal Interna y la Cónica, ambas pertenecientes a las Servidumbres de Aeródromo”.

En base a ello, el Ayuntamiento de Paracuellos presentó requerimiento previo de anulación contra el acuerdo de informe desfavorable anterior, el cual fue desestimado por resolución de 20 de octubre de 2011.

En contestación al informe emitido por la DG Infraestructuras para la Defensa con fecha 4 de agosto de 2011 y nº ref. 342/UP6-28-500-000-0003, el 13 de diciembre de 2011 (reg. entrada 9974) se presentó ante el Ayuntamiento y para su remisión al organismo competente, un Estudio de compatibilidad del Plan Parcial del Sector 15 y del PEI de accesos del S15 a M-115, con las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo de Torrejón de Ardoz y un Estudio Aeronáutico de Seguridad elaborado por D. Juan Miguel Pelegrí Torres (Ing. Téc. Aeronáutico Col nº 616). De ambos Estudios se extraía la conclusión de que ninguno de los Planes compromete en modo alguno la seguridad, ni afectan a la regularidad y fiabilidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeródromo de Madrid/ Torrejón.

Con fecha 6 de febrero de 2012, la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa emitió informe favorable por considerar, en base a los estudios presentados, que los planes previstos no afectan a la regularidad de las operaciones de la Base Aérea de Torrejón. No obstante, se considera necesario adoptar medidas de mitigación para garantizar la seguridad de las operaciones, concretamente la señalización e iluminación de los elementos que vulneran las superficies de las servidumbres de aeródromo, siguiendo las directrices que se establecen en el Anexo 14 de OACI.

H. INFORMES DEL MINISTERIO DE DEFENSA EN RELACIÓN A LAS INSTALACIONES MILITARSE DE LA BRIPAC

Previamente a su aprobación, el PGOU de Paracuellos de Jarama fue sometido a informe por parte del Ministerio de Defensa, quien con fecha 26 de marzo de 2001 emitió informe favorable. En él se indicaron, no obstante, una serie de condiciones que deberá observar el desarrollo del S-15; a saber:

1. Se debe limitar la cota máxima de edificación, de forma que no supere la del terreno donde se ubique la construcción; así las edificaciones no deberán rebasar la cota definida por la línea imaginaria que une la cota 661, metros al Oeste y la cota 640 metros al Este. Todo esto motivado por la necesidad de la

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 14 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificadorDocumentos.aspx? Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VAT=ES-V86630572, CN=S-50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

- instalación que supone una cota dominante en la Zona Próxima de Seguridad especialmente respecto de la zona Oeste.
- Las fachadas Sur de las naves industriales de primera línea, deben ser de vanos ciegos o de huecos de iluminación o ventilación que no permitan observación ni puntería directa sobre las instalaciones de la Base.
 - La forestación de la zona verde (SG V XXVI) debe estar integrada por arbolado de gran desarrollo vegetativo, cuyo abundante follaje dificulte igualmente la observación y puntería directa.
 - Se deberá mantener el trazado actual del camino de Paracuellos de Jarama a Alcalá de Henares, paralelo a la valla Norte de la Base, lo que permitiría su uso como camino perimetral de ronda exterior y acudir con rapidez ante cualquier contingencia.
 - Todo ello sin perjuicio de que el Plan Parcial de desarrollo en la zona indicada, como cada proyecto de edificación, con independencia de la licencia de edificación que corresponda, requerirá la perceptiva y previa autorización del Ministerio de Defensa, a los efectos impuesta por la Ley 8/75 de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y su Reglamento de desarrollo.

Dichas condiciones se incorporaron a la normativa del PGOU a través de la ficha de condiciones del sector S-15, que se adjunta en el apartado 2.3 de la presente memoria.

Posteriormente, en desarrollo del PGOU, mediante Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama de fecha 26/3/2010, se aprobaron inicialmente el Plan Parcial del sector S15 y el Plan Especial de Infraestructuras de Acceso del Sector 15 a la M-115, así como su remisión a los organismos y compañías afectadas a efectos de la emisión de los informes preceptivos. Estos acuerdos fueron publicados mediante anuncio en el BOCM nº 116 de fecha 17 de mayo de 2010 y en el Periódico La Razón de 3 de mayo de 2010.

En cumplimiento de la resolución de aprobación inicial, el Plan Parcial fue sometido a los trámites preceptivos de información pública e informes sectoriales. Dentro de dicho trámite, con fecha 16/9/2010 el Ministerio de Defensa emitió informe desfavorable a los dos instrumentos. Los motivos que justificaban el carácter desfavorable del informe eran los siguientes:

- Se precisa conocer en detalle los equipamientos previstos en el Plan Parcial dentro de la Zona de seguridad de la Base Príncipe.
- En cuanto al acceso desde la M-115, planteado paralelo al cerramiento perimetral de la base dentro de su zona de seguridad, se informa desfavorablemente por su cota dominante respecto al interior de la base.
- En relación con lo anterior, se sugiere modificar el trazado del acceso, alejándolo hacia el oeste, disponiéndolo en el flanco contrario de la M-50.
- Se solicita que la actuación del S-125 contemple el acondicionamiento y asfaltado del acceso a la puerta noroeste de la base.

La tramitación del Plan Parcial iniciada en 2010 se interrumpió en aquél momento. En la actualidad se está retomando el proceso, abordándose en 2023 los trabajos de reformulación de los documentos técnicos necesarios para el desarrollo de la actuación. Las consideraciones de los informes emitidos por el Ministerio de Defensa, son tenidos en cuenta en los términos descritos en el apartado 3.4 de la presente memoria.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 15 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F20A42B06FB093665C1727977093AC5046) 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/verificador-documentos.asp?firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

I. INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID DEL MINISTERIO DE FOMENTO
 Con fecha 29 de junio de 2010, la entidad concesionaria del Estado "Autopista del Henares, S.A" (Henarsa y Seittsa) emite informe favorable con observaciones menores al Plan Parcial del Sector 15.

El 1 de febrero de 2012, y con referencia 012330-28.11.11, la Dirección General de Carreteras del Estado emitió informe de requerimiento de subsanación y complemento de la documentación del Plan Parcial.

J. INFORME DE LA DG DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
 El 25 de mayo de 2010, la Dirección General de Carreteras emitió informe favorable al Plan Especial de Infraestructuras de Acceso del Sector 15 a la M-115.

K. INFORME DE LA SE DE TELECOMUNICACIONES DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO
 Con fecha 11 de junio de 2010, con número de expediente 130/10 URB, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, emitió informe favorable al Plan Parcial con indicación de observaciones y normativa de aplicación a la materia.

L. INFORME DE DG DE SUELO DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 El 16 de noviembre de 2011, el área de valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid emitió informe favorable al Plan Parcial del Sector S15 a los solos efectos de la reserva de suelo prevista para redes supramunicipales del documento de planeamiento.

1.4.3 VIABILIDAD DE SERVICIOS Y SUMINISTROS

A. SUMINISTRO ELÉCTRICO
 Con fecha 2 de julio de 2010, Iberdrola Distribución Eléctrica SAU emitió carta de viabilidad de suministro para el sector S15.

B. TELEFONÍA
 Con fecha 3 de mayo de 2010, Telefónica de España SAU, emitió carta de viabilidad y conformidad con el punto de conexión propuesto para el sector S15.

C. RED DE GAS
 El 5 de mayo de 2010, Madrileña Red de Gas emitió informe relativo a la situación de las instalaciones de la compañía en la zona.
 Con fecha 31 de enero de 2011 esta compañía emitió estudio de suministro y carta de viabilidad de suministro para el sector S15.

1.4.4 ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Tras la recepción de los informes, la tramitación tanto del Plan Parcial del sector S15 como del Plan Especial de Infraestructuras de acceso al sector S15, quedó paralizada por distintas vicisitudes de la promoción, quedando sin resolver el informe desfavorable del Ministerio de Defensa respecto a las instalaciones de la BRIPAC.

En la actualidad se retoma la iniciativa de formulación del Plan Parcial del Sector S15 "La Perla", teniendo como referencia el instrumento que se aprobó inicialmente en el año 2010, si bien las modificaciones normativas acaecidas desde la aprobación inicial



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VAT=ES-V86630572, CN=S-0075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ, R: V86630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.6.1 BLOQUE-I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. Memoria de Información.
2. Planos de Información.
 - I.1: Situación 1:25.000
 - I.2: Topográfico 1:2.000
 - I.3: Estado actual 1:2.000
 - I.4: Estructura de la propiedad 1:2.000
 - I.5: Infraestructuras y servicios existentes 1:5.000
 - I.6: Planeamiento vigente. Clasificación del suelo 1:5.000
 - I.7: Planeamiento vigente. Calificación 1:5.000
 - I.8: Afecciones 1:5.000

1.6.2 BLOQUE-II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL

1. Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
2. Estudio de tráfico y movilidad.
3. Estudio hidrológico.
4. Estudio de saneamiento (Decreto 170/98).
5. Estudio de contaminación de suelos.
6. Estudio de contaminación atmosférica.
7. Estudio acústico.
8. Estudio de generación y gestión de residuos
9. Estudios aeronáuticos de seguridad:
 - a. Relativo al Aeropuerto Madrid-Barajas.
 - b. Relativo al Aeródromo de Torrejón de Ardóz.

1.6.3 BLOQUE-III: DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA

1. Memoria de Ordenación.
2. Normativa Urbanística.
3. Estudio Económico.
 - a. Viabilidad Económica.
 - b. Sostenibilidad Económica.
 - c. Justificación de coeficientes de homogeneización.
4. Resumen Ejecutivo.
5. Memoria de Impacto Normativo.
6. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos.aspx?1_C=ES_O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572) SNI=FERNANDEZ (R: V85630572) SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

7. Planos de Ordenación.
- PO-1: Delimitación del ámbito e inserción en el PGOU 1:10.000
 - PO-2: Zonificación 1:2.000
 - PO-3: Ordenación sobre ortofoto 1:2.000
 - PO-4: Redes públicas 1:2.000
 - PO-5: Plan de Alarma, evacuación y seguridad 1:2.000
8. Anteproyecto de Urbanización.

1.6.4 BLOQUE-IV: DOCUMENTACIÓN DE GESTIÓN

1. Estatutos de la Junta de Compensación.
2. Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
3. Publicación de anuncio de la iniciativa. BOCM y prensa.
4. Constitución Comisión Gestora y adhesión posterior miembros.
5. Acreditación superficie adherida.
6. Constitución EUS red común SGR RONDA SUR.
7. Poderes de representación para gestión urbanística.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 19 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572), SNI=FERNANDEZ, R: V85630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2. MARCO NORMATIVO

2.1 TRAMITACIÓN

2.1.1 EL PLAN PARCIAL

Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) el Plan Parcial es el instrumento adecuado para establecer la ordenación pormenorizada de sectores completos en Suelo Urbanizable.

El contenido sustantivo de este instrumento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 48 de la LSCM.

2.1.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el presente Plan Parcial debe someterse en su tramitación a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por encontrarse entre los supuestos del artículo 6.2-b de dicha ley.

A tal efecto, el presente documento se formaliza como borrador de plan que, acompañado del Documento Ambiental Estratégico, con los contenidos del artículo 29.1 de la Ley 21/2013, permitirá iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Remitada la documentación al órgano ambiental autonómico, el procedimiento continuará conforme a los artículos 29 y 30 de la Ley 21/2013, culminando con la emisión del Informe Ambiental Estratégico. Una vez recibido este informe en el Ayuntamiento, podrá procederse a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.2 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

2.2.1 NORMATIVA GENERAL

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, 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 y Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento 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.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 20 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BD6FB039365FC1727977093AC5046) 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/verificar Documentos por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES:V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

- 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 18 de junio, 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 el 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.

2.2.2 OTRA NORMATIVA ESTATAL

A. DEFENSA

- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Real Decreto 190/2019, por el que se declaran zonas de interés para la Defensa Nacional las propiedades denominadas «Base Príncipe», en la provincia de Madrid, y «Campo de Maniobras y Tiro de Uceda», en la provincia de Guadalajara.

B. 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.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 21 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB093965FC1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Si desea paracuellosdejarama.es/portal/verificar Documentos. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DTD 2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572, SNI=FERNANDEZ, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

C. SUELOS

- 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).

D. 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.

E. 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.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 23 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) generada con la aplicación informática Firmades. 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/verificar/Documentos por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf. C-ES. O-CONISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID 2.5.4.97-VATES-V86630572. CN=L-00750668H JOSE LUIS FERNANDEZ R- V86630572. SN=FERNANDEZ DEL VISO. G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES-50075066H. Description=Ref:AEA7/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

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).

2.2.4 PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan General de Ordenación Urbana vigente de Paracuellos de Jarama fue aprobado por Acuerdo de fecha 2 de agosto de 2001 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 195 con fecha 17 de agosto de 2001 (PGOU).

Este instrumento delimita el sector S15 de Suelo Urbanizable, objeto del presente Plan Parcial, y establece las determinaciones de ordenación estructurante que deben respetarse e incorporarse a la ordenación del Plan Parcial, así como otras de carácter pormenorizado que deben cumplirse o modificarse justificadamente.

2.2.5 NORMATIVA APLICABLE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S15. APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001 DE SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

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, sino de la normativa vigente que en aquel momento 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 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 de Jarama,

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 25 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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/jportal/verificar/DocumentosFirmados.do?Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572) SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

desarrollo del sector S15. Las determinaciones más relevantes contenidas en la ficha se concretan en las siguientes:

1. Superficie total del ámbito (entendida como máxima): 635.713 m².
2. Aprovechamiento Tipo (Aprovechamiento Unitario máximo s/LSCM-2001): 0,34 m²c/m²s, cuantificados en m² edificables del uso y tipología característicos del Área de Reparto (Vivienda Libre Colectiva).
3. Edificabilidad máxima: 216.142,43 m² construibles de uso global industrial-terciario empresarial.
4. Redes Generales incluidas: 178.039 m² de suelo. Esta determinación de la ficha del PGOU se modifica tal y como se justifica en el punto 4.1.7 de la presente memoria, en razón del contenido del art. 36.5 LSCM.

A continuación, se reproduce la ficha del S15.

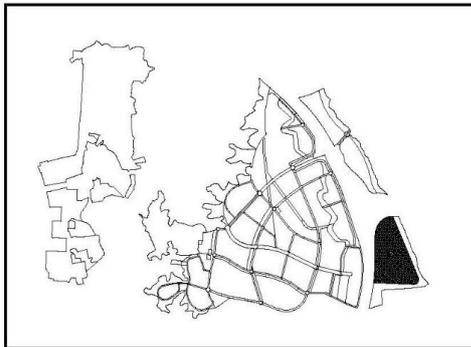
III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

PGOU-2000 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

SUELO URBANIZABLE. PRIMER CUATRIENO	CODIGO: S-15
--	---------------------

PLAN PARCIAL:
SECTOR 15 (LA PERLA).



CALIFICACIÓN DEL SECTOR:
INDUSTRIAL.

USOS GLOBALES:
INDUSTRIAL.
TERCIARIO EMPRESARIAL.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 457.674,00 m ²	APROVECHAMIENTO TIPO: 0,340000m ² tuc/m ² s (Del Área de Reparto)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 635.713,00 m ²	APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO: 0,340000m ² tuc/m ² s
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACIÓN	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES LOCALIZACION PREFERENTE		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
USO	SUP. CONSTR m ² c	COEF POND	HOMOG. USO CARACT m ² tuc	USO	SUPERFICIE	SG	USO	SUPERFICIE
IND EXENT	162.064,10	0,7	113.444,87			SGV XXVI	VERDE	178.039,00 m ²
IND. TERCR.	114.108,40	0,9	102.697,56					
TOTAL	276.172,50	—	216.142,43	Los reglamentarios		TOTAL		178.039,00 m²

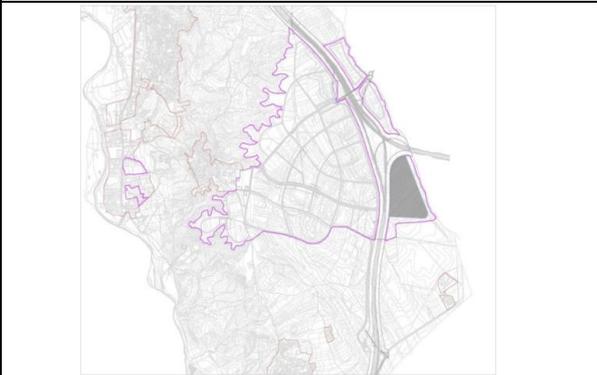
CONDICIONES PARTICULARES:

- Las dotaciones del Plan Parcial para servicios de interés público y social serán de carácter público.
- 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 se determinará tal y como establecerá el convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- El Plan Parcial podrá modificar las ordenanzas de aplicación que vienen determinadas en la columna de "uso" de "aprovechamiento lucrativo" sin modificar los usos globales que vienen determinadas en el Plan General siempre y cuando no se reduzcan las cesiones que pudieran corresponder al Ayuntamiento no varíe el aprovechamiento tipo y no aumente la superficie construida.
- El Plan Parcial contendrá un estudio de viabilidad de acceso e infraestructuras.
- Este sector queda incluido dentro de la cuenca 28 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.

AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

SUELO URBANIZABLE. PRIMER CUATRIENIO	CÓDIGO: S-15
PLAN PARCIAL: SECTOR 15 (LA PERLA)	
CALIFICACIÓN DEL P.A.U.: INDUSTRIAL	
USOS GLOBALES: INDUSTRIAL TERCIARIO EMPRESARIAL	

SUPERFICIE DEL SECTOR:	457,674,00 m²	APROVECHAMIENTO TIPO:	0,340000 m³vc/m²s
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	635,713,00 m²	(Del Área de Reparto)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO:	0,340000 m³vc/m²s

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCALES LOCALIZACIÓN PREDEFINIDA		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
USO	SUP. CONSTR. m²	COEF POND	HOMOG. USO CARACT.	USO	SUPERFICIE	SG	USO	SUPERFICIE
IND. EXENT	162,064,10	0,7	113,444,87			SGV XXXVI	VERDE	178,039,00 m²
IND. TERCER	114,108,40	0,9	102,697,56					
TOTAL	276,172,50		216,142,43	Los reglamentarios		TOTAL 178,039,00 m²		

CONDICIONES PARTICULARES:

- Las dotaciones del Plan Parcial para servicios de interés público y social serán de carácter público.
- Deberá contribuir a la ejecución de la Red General Viaria SGR Ronda Sur en el momento de desarrollo, junto con el Sector S-13 y los ámbitos de SUNP PAU-1 y PAU-2, conforme al reparto detallado en el epígrafe 1.3.1.6 del Programa de Actuación del PGOU.
- El Plan Parcial podrá modificar las ordenanzas de aplicación que vienen determinadas en la columna de "uso" de "aprovechamiento lucrativo" sin modificar los usos globales que vienen determinados en el Plan General, siempre y cuando no se reduzcan las cesiones que pudieran corresponder al Ayuntamiento, no varíe el aprovechamiento tipo y no aumente la superficie construida.
- 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.
- El Plan Parcial contendrá un estudio de tráfico y movilidad para justificar que el nuevo tráfico derivado de su desarrollo, no comprometerá la funcionalidad y nivel de servicio de la Red General Viaria; e incorporará las actuaciones que para ello fueran necesarias, en su caso.
- El Plan Parcial preverá un paso elevado sobre la M-50, como conexión exterior del sector, con el fin de unirlo con la Rotonda Norte del SGR Ronda Sur. Su coste será sufragado en exclusiva por la promoción de este sector.
- Este sector queda incluido dentro de la cuenca 28 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 Adenda de configuración de infraestructuras hidráulicas.
- Se respetarán las servidumbres legales de la B.R.L.P.A.C., representados en el plano 1 Afeciones. En este sentido habrá que tener en cuenta lo siguiente de la zona de:
 - 1. Se debe limitar la cota máxima de edificación, de forma que no supere la del terreno donde se ubique la construcción; así las edificaciones no deberán rebasar la cota definida por la línea imaginaria que une la cota 661, metros al Oeste y la cota 640 metros al Este. Todo esto motivado por la necesidad de la instalación que supone una cota dominante en la Zona Próxima de Seguridad especialmente respecto de la zona Oeste.
 - 2. Las fachadas Sur de las naves industriales de primera línea debe ser de vanos ciegos o de huecos de iluminación o ventilación que no permitan observación ni puntería directa sobre las instalaciones de la Base.
 - 3. La forestación de la zona verde (SG V XXVI) debe estar integrada por arbolado de gran desarrollo vegetativo, cuyo abundante follaje dificulte igualmente la observación y puntería directa.
 - 4. Se deberá mantener el trazado actual del camino de Paracuellos de Jarama a Alcalá de Henares, paralelo a la valla Norte de la Base, lo que permitirá su uso como camino perimetral de ronda exterior y acudir con rapidez ante cualquier contingencia.
 - 5. Todo ello sin perjuicio de que el Plan Parcial de desarrollo en la zona indicada, como cada proyecto de edificación, con independencia de la licencia de edificación que corresponda, requerirá la perceptiva y previa autorización del Ministerio de Defensa, a los efectos impuesta por la Ley 8/75 de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y su Reglamento de desarrollo.
- Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial se requerirá el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y de la Demarcación de Carreteras del Estado.
- El Plan Parcial y los proyectos que lo desarrollen, deberán someterse a los procedimientos de evaluación ambiental, tanto estratégica como de impacto, que fueran aplicables según la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 30 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936F5C1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos por Firmado por: 1_C=ES_O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R- V85630572_SIN=FERNANDEZ R- V85630572_SIN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=CERES, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

Dña. MARIA JOSE PALMA GUTIERREZ, con DNI nº 26014378-K, con domicilio a estos efectos en, calle Arturo Soria 65, en su condición de Secretaria de la Comisión Gestora del Sector 15 “La Perla” de Paracuellos de Jarama, con CIF V-85630572 y domicilio en Madrid, Arturo Soria 65.

CERTIFICA,

Que en la sesión de la Asamblea de Propietarios de la Comisión Gestora de S15 celebrada con fecha 11 de julio de 2023 y a la que asistió el 86,23% de las cuotas de participación, se adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente Acuerdo, que se incluyó como punto tercero del Orden del Día”.

“Acuerdo: Se aprueba por unanimidad de los asistentes autorizar a High, como gestora del S15, para que, a través de sus representantes, den inicio a las negociaciones con la Comisión Gestora del PAU2 al objeto de constituir una E.U.R.C. de la red común MPPGOU SGR RONDA SUR y, en su caso, previa autorización del Consejo Rector de la Comisión Gestora del S15, proceder a la constitución de la misma”

Por ello expido este certificado con el Vº Bº del Presidente Don Juan Jose Cercadillo Calvo

En Madrid a, 10 de agosto de 2023

CERCADILLO CALVO JUAN JOSE - 03097950B
 Firmado digitalmente por CERCADILLO CALVO JUAN JOSE - 03097950B
 Fecha: 2023.08.10 13:10:24 +02'00'

VºBº Presidente.
 D. Juan José Cercadillo Calvo

PALMA GUTIERREZ MARIA JOSEFA - 26014378K
 Firmado digitalmente por PALMA GUTIERREZ MARIA JOSEFA - 26014378K
 Fecha: 2023.08.10 13:36:38 +02'00'

La Secretaria
 Dña. Mª José Palma Gutiérrez

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito del presente Plan Parcial se encuentra en la Comunidad de Madrid, al este del término municipal de Paracuellos de Jarama, perteneciente a la unidad territorial del Corredor del Henares. Está delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama en sus planos de ordenación (en concreto el Plano 2 CLASIFICACIÓN y Plano 3 CALIFICACIÓN; y en la Ficha de Desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Primer Cuatrienio. Código S-15).

La zona de actuación se sitúa aproximadamente en el sureste del Término Municipal de Paracuellos de Jarama, en una meseta dedicada principalmente a cultivo de secano, situada a 640 m. de altitud y con una pendiente suave en dirección noroeste-sureste, hacia el arroyo de las Culebras. Se encuentra al sureste del casco, al otro lado de la autopista M-50, sin continuidad con el Suelo Urbano Consolidado, constituyendo una única pieza, todavía pendiente de desarrollo en esa zona eminentemente productiva.

Estos terrenos se localizan próximos al borde de la cornisa que define la depresión del Jarama en su margen izquierda, ocupando una posición central entre las pistas del Aeropuerto Madrid-Barajas y las del Aeródromo de Torrejón de Ardoz.

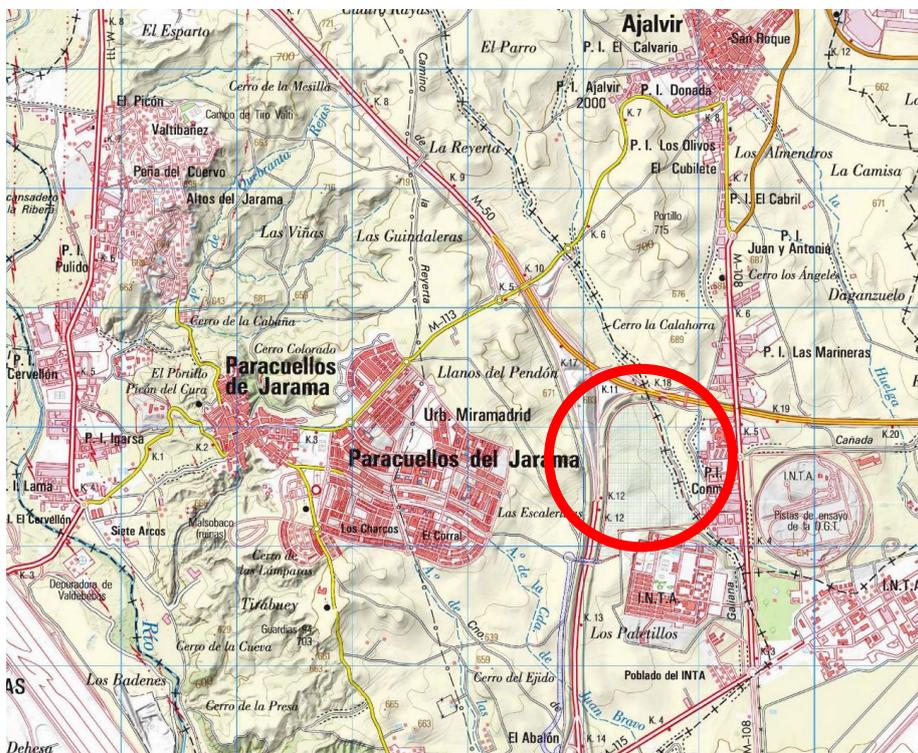


Ilustración 2. Emplazamiento del sector de Suelo Urbanizable S15 "La Perla".

El ámbito ocupa una superficie de 610.867,80 m², ligeramente inferior a la que figura en la ficha del PG (635.713 m²), como consecuencia de la exclusión del sector de:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/generar/verificarDocumento> o mediante los documentos firmados en: <https://sede.paracuellosdejarama.es/generar/verificarDocumento>.
PARACUELLOS DEL JARAMA. DTD.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572). SN=FERNANDEZ DEL VISO. C=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:50075066H. Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. Los dominios públicos hidráulico y pecuario que conforman el límite este;
2. Los límites de expropiación de la M-50 y R2 al norte y oeste;
3. La adecuación al parcelario de los terrenos pertenecientes al Ministerio de Defensa (BRIPAC) al sur.

Se trata de una pieza limitada en sus extremos norte y oeste por la autopista M-50 en su encuentro con la R-2; al este con la Colada del "Arroyo de las Culebras" (que en su borde longitudinal este, marca el límite del término municipal) y al sur por las instalaciones de la Brigada Paracaidista (BRIPAC) de las Fuerzas Armadas Españolas (Ministerio de Defensa), con sus servidumbres y afecciones sobre el sector. Su delimitación gráfica se recoge en el Plano PI-01 del presente Plan Parcial.

Ocupa un espacio con una topografía no excesivamente accidentada, vacío de edificaciones y fácil conexión a redes. Las infraestructuras que lo cruzan son de escasa relevancia; pudiendo ser desviadas unas y enterradas otras, sin que ello implique grandes costes. En la actualidad no se realiza ninguna actividad en su ámbito.



Ilustración 3. Delimitación del sector de Suelo Urbanizable S15 "La Perla".



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumentos> o mediante los siguientes documentos (sólo firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID 2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SN=FERNANDEZ, Ref: AEA1/AEA10030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

A partir de las determinaciones establecidas para el sector por el PGOU de Paracuellos se plantean diferentes alternativas de ordenación pormenorizada tenidas en cuenta en la elaboración del Plan Parcial.

3.2.1 ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 consistiría en mantener el estado actual de los terrenos, no desarrollando el sector de Suelo Urbanizable S15.

3.2.2 ALTERNATIVA 1

Se corresponde con la ordenación que establecía el documento que fue aprobado inicialmente en el año 2010.



Ilustración 4. Alternativa 1: ordenación pormenorizada del sector S15 establecida por el PP aprobado inicialmente en 2010.

Esta ordenación se plantea en torno a un viario que, desde su punto de conexión exterior en el extremo suroeste del sector y a partir de un tramo lineal en dirección norte, conforma un anillo que da lugar a tres manzanas de uso lucrativo mixto industrial-terciario y una cuarta en la que se sitúan los equipamientos de la red general y local.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR V.S. LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572), SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Las zonas verdes se localizan perimetralmente a lo largo los limites norte, este y sur del sector.

El siguiente cuadro recoge sus características básicas.

ALTERNATIVA 1 - APROBACIÓN INICIAL 2009				
	Parcelas Lucrativo			
	Total			
PORCENTAJE	100,00%			
SUPERFICIE	271.895,32 m2			
EDIFICABILIDAD	215.700,00			
	Sistemas Generales			
	Total	Equipamiento General	SG Viario	SG Zona Verde (SG XXVI ajustada) + Espacios Libres (Regularizac
	280.748,57 m2	64.710,38 m2	43.140,48 m2	129.757,71 m2 43.140,00 m2
	Sistemas Locales			
	Total	Equipamiento Local	SL Zona Verde	
	64.711,43 m2	31.711,43 m2	33.000,00 m2	
	617.355,32 m2			



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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/jsp/verificarDocumento.jspx? Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075068H JOSE LUIS FERNANDEZ R-V86630572_SNI=FERNANDEZ R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075068H_Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/5719303102023115914_CN=AC Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.3 ALTERNATIVA 2

Esta alternativa reduce considerablemente la superficie viaria respecto a la anterior, planteando un único vial en fondo de saco dividido en dos tramos: un primer tramo paralelo al límite suroeste del sector que toma dirección noreste conformando el segundo de los tramos.

Este viario se desarrolla en el área sur del sector generando una supermanzana de uso lucrativo con un frente a viario muy escaso y un gran fondo no accesible.

La zona verde se reduce a una franja lineal a lo largo del límite este del sector, en contacto con el arroyo y la vía pecuaria existentes.



Ilustración 5. Ordenación establecida por la Alternativa 2 considerada.

ALTERNATIVA 2							
	Parcelas Lucrativo						
	Total	MIT-02	Coef	MIT-01	Coef	MIT-03	Coef
PORCENTAJE	100,00%	47,12%		42,88%		10,00%	
SUPERFICIE	504.319,62 m2	237.635,41 m2		216.252,25 m2		50.431,96 m2	
EDIFICABILIDAD	278.530,80	131.243,71 m2	0,55	119.434,01 m2	0,55	27.853,08 m2	0,55
Sistemas generales							
	Total	SGE-01		SGV-01		SGR-01	
	113.035,69 m2	47.718,00 m2		43.140,00 m2		22.177,69 m2	
	617.355,32 m2						

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 36 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/jportal/verificar/Documentos por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf
 PARACUELLOS DE JARAMA | D.D. 2.5.4.97-VATES-V85630572 | CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R- V85630572 | SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.4 ALTERNATIVA 3

Esta alternativa considera igualmente la ordenación de un único vial, pero ajustado al límite oeste del sector, paralelamente a la carretera M-50. De esta manera se genera una manzana de grandes dimensiones cuya hipotética parcelación cambia de orientación respecto a la alternativa dos, generando parcelas con más frente a viario y fondos más razonables.

En esta alternativa se reserva un área de aparcamiento a la entrada del sector y se plantean dos zonas verdes: la primera a lo largo del límite este, colindante al arroyo de las Culebras, para su protección, y la segunda, en torno al área de estacionamiento.

En el límite sur, en contacto con las instalaciones de la BRIPAC, se establece una franja con calificación de Reserva de Infraestructuras en aras de cumplir con los requisitos de seguridad pertinentes que se requieran por las Administraciones competentes.

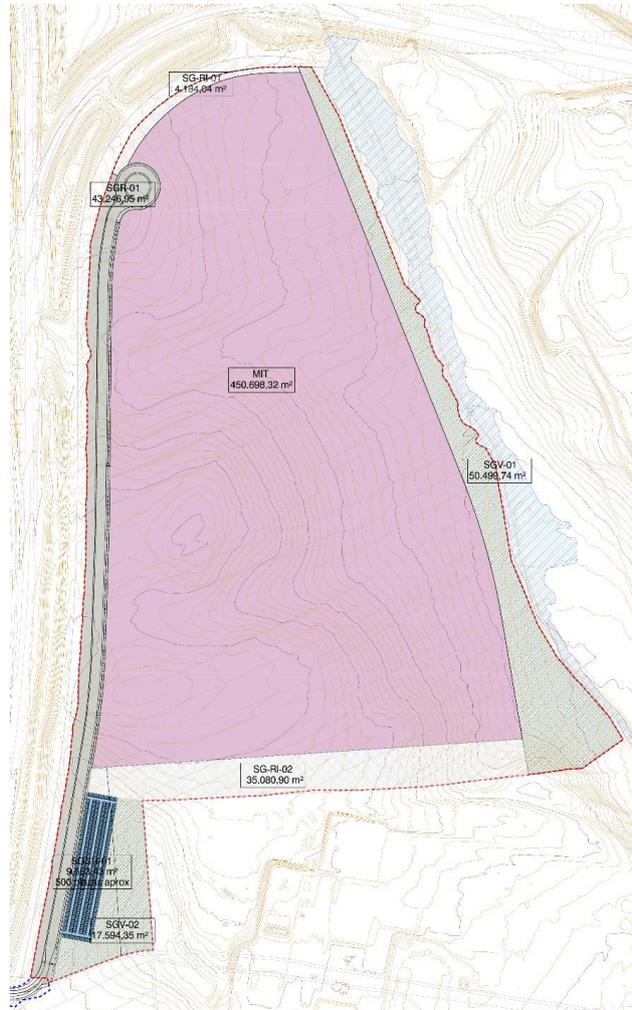


Ilustración 6. Ordenación establecida por la Alternativa 3 considerada.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BD6FB0396F5C1727977093AC5046) 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/jsp/verificarDocumento.jspx>. Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA10030/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

ALTERNATIVA 3				
	Parcelas Lucrativo			
	Total			
PORCENTAJE	100,00%			
SUPERFICIE	450.698,32 m2			
EDIFICABILIDAD	275.587,75 m2			
	Sistemas generales			
	Total	RG ZV-EL	RG EQ	RG SU-INF
	160.169,48 m2	67.665,99 m2	35.037,02 m2	57.466,47 m2
	610.867,80 m2			



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificador-documentos>. Documentos firmados por: 1. C-ES. O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=S-00750668H JOSE LUIS FERNANDEZ R. V85630572. SN=FERNANDEZ R. V85630572. SN=FERNANDEZ DEL VISO. G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:50075066H. Description=Ref:AEA7/AEA70030/PUESTO 1/5719303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.5 ALTERNATIVA 4

Similar a la Alternativa 3, se eliminan tanto el área de aparcamiento ordenada a la entrada al sector como la zona verde de alrededor, extendiendo la calificación de Reserva de Infraestructuras a estas parcelas con el objetivo de cumplir con las condiciones de seguridad requeridas por la instalación de la BRIPAC, situada al sur del sector.

Esta parcela, si bien está calificada como Reserva de Infraestructuras, tendrá un tratamiento similar al de una zona verde, sin que puedan realizarse construcciones más allá de las estrictamente necesarias por motivos de seguridad.

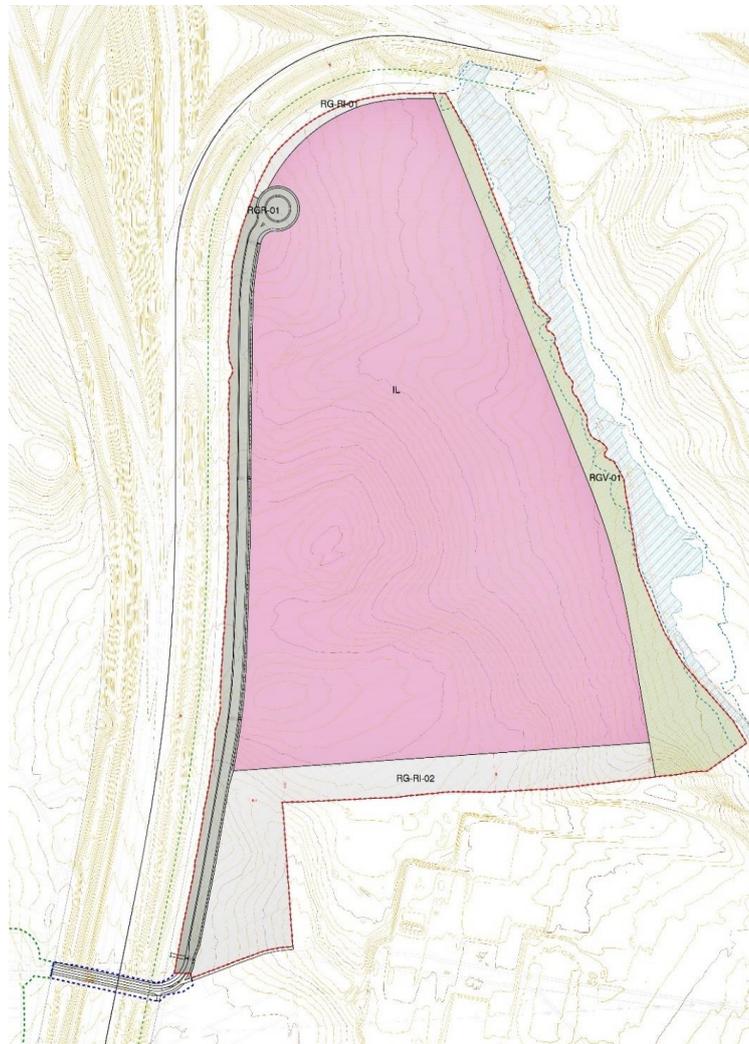


Ilustración 7. Ordenación establecida por la Alternativa 4 considerada.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 41 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumento. Los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/verificarDocumento. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R- V86630572. SNI=FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA10030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

contacto con el dominio público de la M-50, dando acceso a todas las parcelas del ámbito. Si bien terminará en fondo de saco cerca del límite norte del sector, dispondrá de salida peatonal y de servicio a través del camino rural existente, cuyo trazado se mantiene en la ordenación.

Dado el uso previsto para el sector y el gran tamaño que, en consecuencia, tendrán las parcelas, este viario es suficiente para dar acceso y resolver la movilidad interna dentro del ámbito, si bien se podrán ordenar viarios privados dentro de las parcelas mediante Estudio de Detalle o bien mediante un Proyecto Único de edificación sobre el total de la parcela resultante, conforme a las necesidades que se establezcan en el sector para la implantación de las edificaciones y usos.

3.3.2 ZONIFICACIÓN

Dado el uso global del sector, se prevé una única gran manzana de uso lucrativo a la que se asigna una única Zona de Ordenación, con Norma Zonal denominada Industrial-Logística (IL).

En cuanto a las dotaciones públicas, se ordenan las siguientes:

- Reserva de Infraestructuras viarias al norte del sector (RG RI-01), calificada con el objetivo de mantener la conexión entre el viario previsto y el paso subterráneo existente bajo la autovía R-2.
- Zona verde a lo largo del límite este del sector, de manera que sirva de protección del arroyo y la vía pecuaria, colindantes a este límite.
- Franja longitudinal a lo largo del límite sur y sureste del sector, con calificación de Reserva de Infraestructuras (RG RI-02), con vistas a establecer un perímetro libre de edificaciones en la zona de contacto entre el sector y las instalaciones de la BRIPAC, con el objetivo de dar cumplimiento a las condiciones de seguridad requeridas por el Ministerio de Defensa.

3.3.3 TIPOLOGÍA DE LAS PARCELAS

El presente Plan Parcial no establece la parcelación de la manzana de uso lucrativo planteada, si bien establece unas condiciones de parcela mínima en su respectiva Norma Zonal, definida en las Normas Urbanísticas de este instrumento. Será el correspondiente proyecto de reparcelación o bien los proyectos de parcelación posteriores a éste. los que establezcan, en su caso, la parcelación del ámbito, siempre respetando las determinaciones de ordenación del instrumento de planeamiento.

3.3.4 DOTACIONES

Conforme a lo descrito en el apartado anterior de Zonificación, el Plan Parcial define una serie de dotaciones, todas ellas de carácter general.

A. RED GENERAL DE ZONA VERDES

El Plan Parcial define una única zona verde situada en el perímetro este del sector, de transición entre la manzana de uso industrial y los elementos naturales del arroyo y la vía pecuaria, exteriores al sector, aunque colindantes al mismo, para su protección.

B. RED GENERAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

Se califican así dos áreas interiores al S15:

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 42 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB093965FC1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos por defecto?Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID:2.5.4.97-VAT-ES-V86630572_CN=5-00750668H JOSE LUIS FERNANDEZ R: V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. RG RI-01: Reserva de Infraestructura Viaria. Franja situada al norte del sector calificada con el objetivo de mantener la conexión entre el viario previsto y el paso subterráneo existente bajo la autovía R-2.

Se trata de la reserva del sendero peatonal situado al norte del sector. Su objeto es el de servir de camino de mantenimiento en el perímetro del sector y eventual salida de emergencia. Se tratará en el proyecto de Urbanización como camino rural, con las condiciones del artículo 7.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Paracuellos.

2. RG RI-02: Reserva de Protección de Infraestructuras militares. Con el objetivo de dar cumplimiento de las condiciones de seguridad de la BRIPAC expresadas en el informe emitido por el Ministerio de Defensa con fecha 16/9/2010, respecto de la aprobación inicial del Plan Parcial, la ordenación prevé un área de reserva de infraestructuras, libre de edificaciones, en el área de contacto entre la manzana de uso industrial-logístico y las instalaciones de la Brigada Paracaidista, colindantes con el sector por el sur y el sureste.

Esta reserva sustituye a la zona verde lineal definida en esa posición por el PGOU, justificándose la innovación por el hecho de que con la calificación de reserva de infraestructuras, la pieza permite adoptar soluciones que acoten y restrinjan el acceso a los límites de la instalación militar y libera el perímetro del sector en contacto con las instalaciones de construcciones, facilitando con ello su control y vigilancia, de modo que se mejoran las condiciones de seguridad de las instalaciones de la BRIPAC respecto de las previstas inicialmente.

La calificación de esa franja de terreno como zona verde implicaba su adscripción al uso y disfrute público general, encontrándose limitada por sus propias características urbanísticas para la adopción de soluciones ya sea de urbanización o de instalación de elementos destinados a cumplir con los objetivos de seguridad.

Por otra parte, la franja calificada como reserva de infraestructuras, es apta desde el punto de vista urbanístico para ser objeto de diversos tratamientos en fase de urbanización o posterior, que contribuyan a interrumpir y dificultar los posibles acercamientos a los límites de la instalación militar y/o visuales directas desde la cubierta de las naves logísticas previstas, si fuera ello preciso. La concreta definición de estas medidas o tratamientos, no obstante, ser realizará en el Proyecto de Urbanización de conformidad con lo que al efecto indique el Organismo responsable titular de la instalación militar.

3.3.5 CONDICIONES SOBRE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS

El término de Paracuellos de Jarama se ve afectado por las servidumbres aeronáuticas determinadas hoy en el Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (BOE nº 98, de 24 de abril de 2.019)

Por ORDEN FOM/429/2007, de 13 de febrero (BOE nº 51, de 28 de febrero 2007) por la que se modifican las servidumbres aeronáutica del Aeródromo de Madrid/ Barajas y Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio (BOE nº 164 de 08 julio 2009) por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo de Madrid/ Barajas publicadas por la ORDEN FOM/429/2007, se establecieron las servidumbres aeronáuticas en torno al aeropuerto de Madrid/Barajas, de acuerdo con las características físicas de sus pistas y conforme a las ayudas a la navegación a él asignadas, sujetos a los preceptos de la legislación vigente en aquel momento.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 43 de 83	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396E5C1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el fin de cumplimentar los requerimientos estipulados en los artículos 28 y 34 del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, el presente Plan Parcial incluye sendos estudios aeronáuticos de seguridad, acreditando bajo qué condiciones las construcciones situadas en el sector, no comprometen la seguridad, ni afectan de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves.

En cumplimiento de dichas condiciones, la normativa del plan parcial define una altura máxima para todo el ámbito de 693 msnm, que no podrá ser rebasada por ningún tipo de construcción o elemento, grúa o instalación auxiliar. Dicha altura se reduce a los 680 msnm en una pequeña zona triangular, al sureste del sector, definida gráficamente en el plano de Ordenación PO-2.

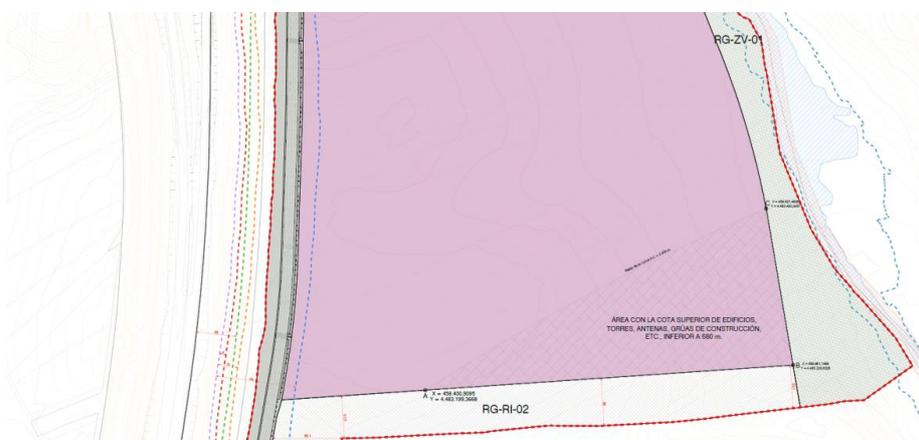


Ilustración 8. Detalle del Plano de Ordenación PO-2. Área con altura restringida a 680 msnm. El resto de la actuación la altura máxima establecida es de 693 msnm.

Las obras o construcciones en el ámbito del sector deberán observar estas condiciones y el resto de las detalladas en los estudios aeronáuticos de seguridad mencionados; así como el resto de prescripciones que se determinen por el/los organismos competentes en la materia, en las resoluciones emitidas en la tramitación del presente Plan Parcial.

3.3.6 INFRAESTRUCTURAS

La propuesta relativa al dimensionado y trazado de las distintas redes de servicios se recoge en el anteproyecto integrado en la documentación del presente Plan Parcial.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES

Entre los distintos informes sectoriales recabados tras la primera aprobación inicial del Plan Parcial, descritos en el apartado 1.4.2 de la presente memoria, el único emitido con carácter desfavorable fue el del Ministerio de Defensa, en relación con la incidencia de la actuación proyectada sobre las instalaciones existentes de la Base Príncipe de la Brigada Paracaidista Almogávares VI (BRIPAC) de las Fuerzas Armadas Españolas (Ministerio de Defensa). Los siguientes epígrafes describen el modo en que son atendidas en la nueva propuesta las cuestiones señaladas en los informes emitidos y en las posteriores reuniones con los responsables de esta instalación.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.4.1 CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES DEL Mº DE DEFENSA DE 2001 Y 2010

En la nueva ordenación planteada en 2023 se tienen en cuenta las observaciones realizadas por los informes del Ministerio de Defensa de 26/3/2001 y 16/9/2010, en el siguiente sentido:

1. El acceso desde la M-115 se ha modificado conforme a lo requerido en el informe de 16/9/2010, trasladándolo a la margen oeste de la M-50. Ya se ha iniciado la tramitación de los instrumentos urbanísticos que habilitan esta solución, con la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU de Paracuellos que define el trazado de esta nueva Ronda Sur, acordada por el pleno municipal en su sesión de 21/9/2023.
2. En la ordenación y en el anteproyecto de urbanización que se integra en el plan parcial, se prevé el entronque del acceso noroeste de la Base Príncipe al ramal de acceso al S-15 desde la Ronda Sur, conectado a través del puente existente sobre la M-50, que a su vez se propone ampliar. La actuación podrá contemplar la adecuación y asfaltado del camino existente, desde el entronque con el acceso al S-15 hasta el acceso a la base.
3. Las ordenanzas de edificación del Plan Parcial contemplan que, en la fachada sur de la nave con frente a la Base Príncipe, sólo puedan autorizarse huecos de muelles de carga o huecos de iluminación o ventilación, que no permitan observación ni puntería directa sobre las instalaciones de la base.
4. La reserva de protección de infraestructuras militares, de 40-50 metros de ancho, que se plantea al sur del sector, resuelve de forma más satisfactoria que una zona verde las necesidades de protección de la base, ya que puede acotarse su perímetro restringiendo el acceso (la zona verde debería quedar abierta al uso público), además de permitir la implantación de medidas de protección más allá de la forestación; tales como taludes de tierra que conformen un apantallamiento, vallados y elementos de vigilancia, etc. Se plantea esta franja como terrenos de cesión al Ayuntamiento de Paracuellos, que a su vez podrá convenir la cesión de uso a la BRIPAC.
5. La ordenación mantiene el actual trazado del Camino de Paracuellos de Jarama a Alcalá de Henares que discurre paralelo a la valla norte de la base, excluyéndolo del sector, tal y como se aprecia en la siguiente imagen.



Ilustración 9. Límite sur del S-15, con el Camino de Paracuellos a Alcalá fuera de la actuación.

6. En cuanto a las cotas máximas de edificación fijadas en el informe del Ministerio de Defensa de 26/3/2001, debe señalarse la imposibilidad técnica de ser respetadas, dado que implicarían la necesidad de excavar la totalidad de las 45 ha de superficie de la parcela logística, situándola incluso por debajo de la actual

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 47 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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/jportal/verificar/Documentos.do?Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V86630572)_SN=FERNANDEZ (R-V86630572)_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

“Reserva de Infraestructuras” de protección de las infraestructuras de defensa de la BRIPAC”, uniéndola a la así calificada junto al lindero norte de la base.

De igual forma, el uso esperable de la zona de aparcamiento, ordenación inicialmente planteada en el Plan Parcial presentado con fecha 18 de agosto de 2023, con posibilidad de estacionamiento de vehículos sin restricción ni controles de seguridad adecuados, pudiera representar una amenaza para la seguridad de la base, por lo que se elimina de la nueva versión de la ordenación.

D. APANTALLAMIENTO Y RESTRICCIÓN DE ALTURAS AL SUR DEL SECTOR

Para paliar los problemas de visibilidad sobre las instalaciones de la BRIPAC desde las cotas más elevadas del sector, la ordenación del Plan Parcial prevé las siguientes medidas:

1. Resolución del movimiento de tierras de la urbanización de forma que se genere un caballón de tierras en la zona de protección calificada como “Reserva de Protección de Infraestructuras Militares”, culminada con pantallas, de forma que se impida la visibilidad del interior de la Base Príncipe desde la parcela logística.
2. Restricción de la altura de edificación en el frente sur del S-15.
3. Introducción, en las ordenanzas del plan parcial, de una condición restrictiva para los huecos en la fachada sur del edificio colindante con la zona de protección anterior. En las fachadas de las naves con frente a la zona así calificada, sólo podrán disponerse los huecos necesarios para la carga y descarga de vehículos, propios de la actividad logística, prohibiéndose los huecos de ventana para iluminación y ventilación de espacios vivideros.

La siguiente imagen recoge con carácter indicativo alguna de las posibles soluciones de movimiento de tierras para la zona de protección de la infraestructura militar, remitiéndose al proyecto de urbanización su diseño definitivo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB093965FC1727977093AC5046) 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/verificador-documentos-firmados. Documento firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DNO 2.5.4.97-3VAT-ES-86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEA1/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



Ilustración 13. Planteamiento propuesto para el Plan Parcial, de alturas máximas y caballones de tierras.

E. OTRAS CUESTIONES

Otras cuestiones relativas a cambios que se introducen en la ordenación del Plan Parcial, son las siguientes:

1. CREACIÓN DE UN SENDERO DEPORTIVO RODEANDO EL SECTOR. Partiendo del acceso norte a la Base Príncipe, que también se asfaltarà, se acondicionará un acceso peatonal tanto hacia el puente sobre la M-50 como hacia el camino existente paralelo a la M-50, que recorre el perímetro del sector por el norte. Para permitir su continuidad hacia el sur, dentro del sistema general de zona verde previsto a lo largo del contacto con el Arroyo Culebras, se acondicionará un sendero que continúe el razado hacia el sur, conectando con la restitución del antiguo Camino de Alcalá, a través del cual se cerrará el circuito en el punto de acceso norte de la base.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificador-documentos>.
PARACUELLOS DE JARAMA. DTD.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572). SN=FERNANDEZ DEL VISO. C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

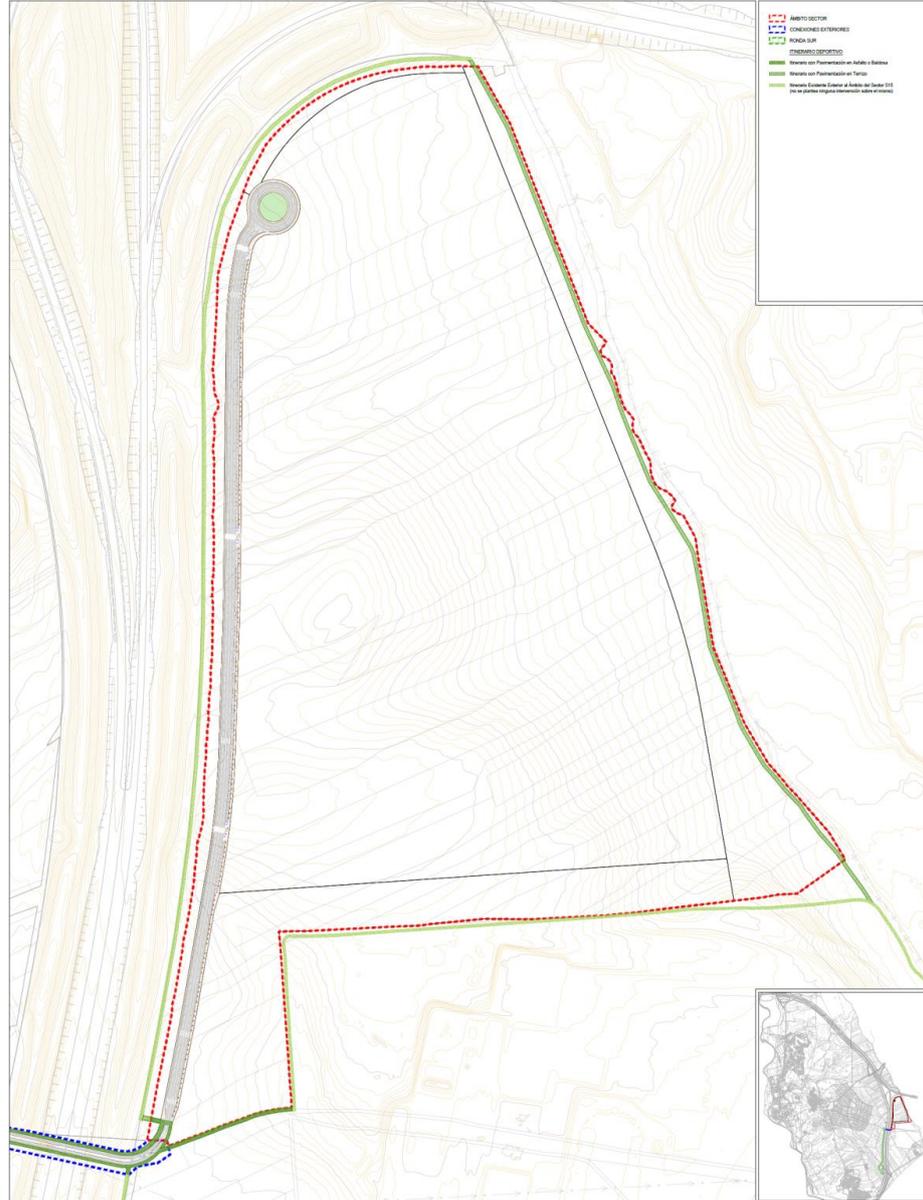


Ilustración 14. Planteamiento del circuito deportivo perimetral.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR S15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2. SALIDA DEL COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES. Para evacuar las aguas residuales del sector hacia la red de colectores que conducen al sistema de depuración, resulta necesario disponer un emisario paralelo al Arroyo Culebras.

Por la configuración topográfica, su trazado deberá atravesar terrenos pertenecientes al Ministerio de Defensa, si bien exteriores al recinto vallado de la Base Príncipe, coincidiendo en parte con la servidumbre constituida sobre estos terrenos para restituir la continuidad del Camino de Alcalá, sustitutiva del trazado histórico del camino interrumpido al implantarse la Base Príncipe. La existencia de esta servidumbre ampararía la posibilidad de utilización para esta infraestructura.

Esta propuesta deberá ser también objeto de informe favorable al Plan Parcial por parte del Ministerio de Defensa, así como de autorización previa a la ejecución de las obras.



Ilustración 15. Anteproyecto de Urbanización del sector S-15. Detalle del Plano 8, Red de saneamiento.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 51 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09365FC1727977093AC5046) 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/verificador Documentos. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, D=ID.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

4.1 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PGOU

En los siguientes epígrafes se justifica una a una el cumplimiento de aquellas determinaciones de carácter estructurante, así como el cumplimiento o modificación de aquellas otras de carácter pormenorizado.

4.1.1 ÁMBITO

El sector S15, delimitado por el PGOU, es un ámbito continuo cuyos límites son:

- **Al norte:** Dominio Público viario del enlace entre las Autopistas M-50 y R-2, en sus límites de expropiación.
- **Al este:** Límite oeste de la Colada del Arroyo de las Culebras y límite del Dominio Público Hidráulico del Arroyo de las Culebras.
- **Al sur:** Parcela propiedad del Ministerio de Defensa, donde se alojan las instalaciones de la Base Príncipe, Brigada Paracaidista “Almogávares VI” (BRIPAC).
- **Al oeste:** Límite del Dominio Público viario de la autopista M-50.

La superficie del sector es de 610.867,80 m², inferior a los 635.713,00 m², que figuran en la ficha del sector S15 del PGOU, que han de entenderse como superficie máxima. La diferencia se debe al reajuste de los límites del sector a los dominios públicos de la vía pecuaria, el arroyo y la autopista M-50. Esta diferencia de superficie no alcanza el 5 por 100 establecido como límite en el artículo 47.4 de la LSCM.

4.1.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El PGOU de Paracuellos de Jarama clasifica la totalidad del suelo del ámbito a ordenar como Suelo Urbanizable Programado. Por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la LSCM 9/2001, sería Suelo Urbanizable con la categoría de Sectorizado.

Este Plan Parcial no modifica la clasificación ni la categorización del suelo.

4.1.3 ÁREA DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS

El sector S15 se encuentra delimitado dentro del área de reparto de cargas y beneficios del primer cuatrienio de Suelo Urbanizable Programado del PGOU, con un aprovechamiento tipo de 0,34 m²uc/m²s; considerando como uso característico, a efectos de cuantificación de aprovechamiento, el de Vivienda Libre Colectiva.

4.1.4 USO GLOBAL

La ficha del PGOU define para el S15 un uso global Industrial, pormenorizándolo en categorías INDUSTRIAL EXENTO y TERCARIO EMPRESARIAL.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F20A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=S-0075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Manteniendo el Uso Global Industrial, el Plan Parcial reorienta los usos pomenorizados hacia el uso INDUSTRIAL LOGÍSTICO, definiendo una única Norma Zonal con este uso principal, sin perjuicio de la posibilidad de implantación de otros usos compatibles.

Este ajuste se ampara en la determinación particular establecida en la ficha del sector por la cual *“el Plan Parcial podrá modificar las ordenanzas de aplicación que vienen determinadas en la columna de “uso” de “aprovechamiento lucrativo” sin modificar los usos globales que vienen determinados en el Plan General, siempre y cuando no se reduzcan las cesiones que pudieran corresponder al Ayuntamiento, no varíe el aprovechamiento tipo y no aumente la superficie construida”*.

Las condiciones señaladas se cumplen con la ordenación prevista por el Plan Parcial:

1. No se modifica el uso global del sector que sigue siendo Industrial.
2. Las cesiones al Ayuntamiento se mantienen en el 10% del aprovechamiento unitario del sector.
3. El aprovechamiento tipo [unitario] del sector se mantiene en 0,34 m²cuc/m²s.
4. La superficie construable, conforme al Plan Parcial, es de 275.587,75 m²c, inferior a la establecida como máxima en la ficha del PGOU para el S15, 276.172,50 m²c.

4.1.5 APROVECHAMIENTO UNITARIO

En la ficha del sector S15 definida por el PGOU de Paracuellos de Jarama se establece un Aprovechamiento Tipo de 0,34 m²uc/m²s, expresado en m²c construidos de Vivienda Libre Colectiva. El presente Plan Parcial respeta este parámetro, aplicándolo a la superficie real del sector para obtener el aprovechamiento correspondiente, mediante el siguiente cálculo:

$$0,34 \text{ m}^2\text{cuc/m}^2\text{s} \times 610.867,80 \text{ m}^2\text{s} = 207.695,05 \text{ m}^2\text{cuc}.$$

Para obtener la edificabilidad a la que corresponde el aprovechamiento así obtenido, es necesario calcular el coeficiente de homogeneización que defina la relación entre el valor de repercusión del suelo calificado para Vivienda Libre Colectiva y para Industrial-Logístico. El detalle del cálculo se incluye en el estudio específico de los coeficientes de homogeneización del presente Plan Parcial, reproduciéndose aquí el cuadro síntesis del cálculo.

Usos	Vc Unitario (€/m ²)	Vv Unitario (€/m ²)	k	VRS (€/m ²)	CH
Industrial Logístico	576,54	1.290,00	1,20	498,46	0,753644
Vivienda Colectiva Libre	1.229,36	2.647,06	1,40	661,40	1,000000

4.1.6 EDIFICABILIDAD

A partir del Aprovechamiento Unitario, dividiendo por el coeficiente de homogeneización calculado, obtenemos la edificabilidad total en m² construibles de uso Industrial-Logístico.

$$207.695,05 \text{ m}^2\text{cuc} / 0,753644 = 275.587,75 \text{ m}^2\text{c IL}$$

La edificabilidad real así obtenida es menor de la establecida como máxima en la ficha del PGOU para el S15, 276.172,50 m²c, quedando así justificado que no se supera el máximo establecido por la ficha del PGOU.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 53 de 83	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F20A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VAT=ES-V86630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEA70030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial modifica los coeficientes de ponderación establecidos por el PGOU de Paracuellos de Jarama, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 39.6 y 39.7 de la LCSM, en base a la necesidad de actualizarlos conforme a la situación actual. Por ello, a partir del aprovechamiento unitario establecido por el PGOU, se obtiene una edificabilidad para el sector S15 de 275.587,75 m². Así pues, el Plan Parcial no agota la edificabilidad establecida por el PGOU aunque, como se vio anteriormente, sí agota el aprovechamiento unitario del área de reparto sin superarlo, en cumplimiento del artículo 39.7.c de la LCSM.

4.1.7 REDES GENERALES

La ficha de desarrollo del sector S15 establece una superficie de Sistemas Generales Adscritos de 178.039,00 m² correspondientes a zona verde.

Sin embargo, el presente Plan Parcial establece las siguientes reservas de suelo destinadas a redes generales:

- Red general de zonas verdes: 50.499,74 m².
- Red general de reserva de infraestructuras: 67.328,70 m².
- Red general viaria: 42.341,05 m².
- TOTAL de redes generales: 160.169,48 m²

La reserva total de redes generales ordenada por el Plan Parcial es inferior a la que establecía el PGOU en su ficha,

Tal y como se indicó anteriormente el PGOU de Paracuellos de Jarama estableció como determinación para el Plan Parcial el Sistema General XXVI "Verde" con una superficie de 178.039 metros de suelo, que en proporción con la superficie delimitada del Plan Parcial, 635.713 metros de suelo, representaba un porcentaje del 28 por 100, en línea con los porcentajes de sistemas generales en el resto de los sectores programados, sectorizados de acuerdo con la nomenclatura del LCSM. Los sistemas generales, redes generales de acuerdo con la nomenclatura del LCSM, se definían en los artículos 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU como "aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del Municipio o de ámbitos supramunicipales"

La LCSM, en relación a las determinaciones sobre redes públicas, sufrió una sustancial modificación de los puntos 5 y 6 ambos del artículo 36 a través de la Ley 6/2011 de 28, de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tanto desde un punto de vista cuantitativo y cualitativo, de tal forma, y es que lo que aquí importa, que se eximía a los suelos industriales, como es el S15 "La Perla", de las cesiones mínimas de superficie destinadas a redes generales y redes locales. Así el artículo 17 de la Ley 6/2011 procedía a dar nueva redacción con el siguiente contenido:

«5. 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.

*A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, **excepto el industrial**, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.*

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 54 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Si desea paracuellosdejarama.es/portal/verificar Documentos. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=LUIS FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA1/0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

*necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable **no destinados a uso industrial**, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas...* [subrayado y negrita de aportación propia].

El objetivo de tal modificación normativa era evidente y consistía en eximir, en el caso que nos ocupa, a los suelos industriales del cumplimiento de un mínimo de estándares de cesiones que, por el uso principal del suelo, productivos/industriales, no se justificaban y en la gran mayoría de las ocasiones ni por su localización, servían a la ciudad. Así el preámbulo de la Ley 6/2011 establecía:

*“Por tanto, se contempla la exclusión de la obligación de cesión de suelo para redes locales y generales cuando se desarrolle suelo industrial, como medida **incentivadora para mejorar e incrementar la promoción de la actividad económica.**”*

También la Ley 6/2011 en la modificación del artículo 36.6 referido a las zonas verdes, realizaba una mención específica a las zonas verdes locales. No se escapa el poco sentido que tienen las zonas verdes o los espacios libres en localizaciones destinadas a actuaciones productivas alejadas del tejido urbano. En el mismo sentido se pronunciaba la Ley 6/2011 referida a la implantación de zonas verdes en suelos industriales.

*“No obstante, la aplicación indiscriminada de la exigencia de cesiones para todo tipo de usos, adolece de un cierto desajuste, puesto que, si nadie niega la necesidad de zonas verdes y equipamientos en las zonas residenciales, terciarias de ocio y hasta terciarias de oficinas, **no tienen objeto en aquellas promociones de suelo puramente industrial.**”*

Es cierto que el párrafo anterior entrecomillado se está refiriendo a redes locales verdes y no generales, si bien a la vista de la localización del S15 en relación a la ciudad, funcionalmente más se debería calificar como redes locales que como generales, ya que no prestan un servicio a la ciudad, si no exclusivamente al S15.

En relación a la modificación de las redes generales el artículo 35.2.b. de la LSCM establece como determinación estructurante “el señalamiento de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas”. Las redes generales, tal y como se regula en el artículo 36.3.a) de la LSCM establece como determinación estructurante todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general. Por ello cualquier alteración de la superficie de una red general exigiría una modificación del planeamiento general.

Siendo en general correcto lo indicado en el párrafo anterior, y justificado en la necesidad que los instrumentos de planeamiento que se estuvieran tramitando a la entrada en vigor de la nueva redacción dada a los artículos 36.5 y 36.6 de la LSCM, que fue el día 02 de enero de 2012, pudieran acogerse a esta modificación, se incluyó en la Ley 6/2011 una Disposición Transitoria Tercera con el siguiente contenido:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA Régimen transitorio relativo a las cesiones y al porcentaje de vivienda de promoción pública en planeamiento general

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 55 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDF0936F5C172977093AC5046) 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/verificadorDocumentos. Firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DTD 2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R. V86630572. SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA10030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Lo dispuesto en los artículos 36.5 y 6 y el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación a los expedientes de planeamiento que a la entrada en vigor de la presente ley no estuvieran aprobados definitivamente, cualesquiera que sean las previsiones del Plan al respecto y sin necesidad de modificar éste, cuando así se haya solicitado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y sin necesidad de retrotraerse a fases anteriores en la tramitación.

Esta Disposición Transitoria Tercera facultaba a cualquier instrumento de planeamiento en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 6/2011, y se estaba refiriendo a instrumentos de ordenación pormenorizada, cualquiera que fueran las previsiones del "Plan", Plan en mayúsculas que hace una clara referencia al Planeamiento General, cualquiera que fuera las previsiones del Plan General y, lo destacamos, **sin necesidad de modificar "éste"**, pronombre que se refiere al Plan General. Por ello las condiciones legalmente establecidas para la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera eran las siguientes:

- i. *Tramitación de un instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2011.*
- ii. *Facultad expresa por determinación legal para la modificación de las redes, tanto generales como locales "cualesquiera que fueran las previsiones del "Plan", por el instrumento de planeamiento, sin necesidad de tramitar una modificación del Planeamiento General.*
- iii. *Aprobación por Pleno del Ayuntamiento de esta reducción de redes*

En conclusión, el Plan Parcial S15 como instrumento de ordenación pormenorizada de un sector de uso industrial, cuyo expediente de tramitación se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2011, está facultado legalmente para modificar tanto la superficie de las redes generales como su funcionalidad. Por ello está plenamente justificado desde un punto de vista legal la reducción de la superficie de redes generales establecido por el PGOU.

Adicionalmente, la modificación de las redes que propone este Plan Parcial, permite dar respuesta y cumplimiento a los condicionantes que ya desde la fase de tramitación del Plan General (*Informe de Mº Defensa 27 de marzo de 2.001*) derivan de la colindancia al sur del sector con las ya citadas instalaciones militares de la BRIPAC y sus requerimientos de seguridad, mediante la reserva de superficie con destino a equipamiento, como un uso más adecuado para dar respuesta a estos requerimientos, frente a uso de zona verde previsto en el Plan, mucho más restrictivo a la hora de incorporar, si fuera ello necesario, elementos auxiliares adicionales o fórmulas de gestiones de esta superficie que contribuya positivamente a su cumplimiento.

4.1.8 REDES LOCALES

El PGOU no establece ninguna determinación acerca de las redes locales del sector por lo que el Plan Parcial cuenta con total libertad a la hora de establecer su ordenación.

Puesto que la LSCM, en su artículo 36.6, no establece una reserva mínima de redes locales para sectores de uso industrial, el presente Plan Parcial estima que las necesidades dotacionales del sector quedan cubiertas con las reservas de suelo para redes generales, no definiendo redes locales en su ordenación.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 56 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R. V85630572, SNI=FERNANDEZ R. V85630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

4.2 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Dentro del marco establecido por el PGOU para el desarrollo del sector S15, el presente Plan Parcial establece, sobre la totalidad del sector, todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II del Título II de la LSCM 9/2001. Para ello, establecen las siguientes precisiones:

1. Las alineaciones y rasantes se definen atendiendo a las exigencias de altura máxima que hace el Ministerio de Defensa en relación con las condiciones de seguridad impuestas respecto a las instalaciones de la BRIPAC, por las que se hace necesario modificar la cota natural de los terrenos.
2. Se definen las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material mediante la definición de las Normas Zonales correspondientes en el documento de Normas Urbanísticas.
3. Para todo suelo edificable se establecen condiciones precisas sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos; suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. También se determinan los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados.
4. Se regula asimismo el tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
5. Se han localizado las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas generales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y que contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
6. Se delimita una única unidad de ejecución, que abarca todo el sector, y que se ejecutará mediante el sistema de compensación.
7. Asimismo, este Plan Parcial incorpora, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:
 - a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todas y cada una de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura.
 - b) Verificación técnica, con informe preceptivo de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos generada por la propuesta.
 - c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
 - d) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Las siguientes tablas recogen, a modo de síntesis, la propuesta de ordenación del Plan Parcial desde el punto de vista cuantitativo.

5.1 DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL SECTOR

Las siguientes tablas recogen los datos de superficie y edificabilidad asignados a cada una de las manzanas o recintos de calificación para los usos que se distinguen en el plano de ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

5.1.1 USOS LUCRATIVOS

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
NORMA ZONAL	PARCELA	SUPERFICIES PARCELA m ² s	% SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² c	COEFICIENTE USO Ch	APEROVECHAMIENTO EN m ² c VLC
IL							
TOTAL IL		450.698,32	100,00%	0,6115	275.587,75	0,753644	207.695,05
TOTAL LUCRATIVO		450.698,32			275.587,75		207.695,05

5.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS

REDES GENERALES INTERIORES			
ZV-EL	RGV-01	50.499,74	
			50.499,74
INF	RG-RV-01	42.341,05	
	RG-RI-01	4.184,04	
	RG-RI-02	63.144,66	
			109.669,75
TOTAL SG INTERIORES			160.169,49

El porcentaje de redes sobre el total del ámbito representa el 26,22 por 100, frente al 28 por 100 que se establecía en el PGOU. Sin embargo, esta diferencia de superficie es más aparente que real, ya que gran parte de las superficies que la ficha de ordenación del PGOU calificaba como sistemas generales destinadas a zonas verdes realmente incluían dominio público hidráulico (zona este del sector) y que el presente Plan Parcial propone excluir del ámbito.

Además, y como consecuencia de la nueva carga introducida por la MPPGOU SGR RONDA SUR, el S15 asume los costes derivados de la gestión y ejecución de dicha red general, costes que se estiman en un 24,5423% de 4.600.000 €. Si se hiciera un prorrateo porcentual de la participación del S15 sobre la superficie ordenada de la MPPGOU SGR RONDA SUR el resultado que se obtendría sería de 19.862,73 metros. Sumada esta superficie de redes exteriores a las interiores de 160.169,49 metros, se obtiene que la superficie teórica de dotaciones a asumir asciende a **180.032,21 metros**, que aplicados sobre la superficie bruta del S15 representa un 29,47%, superior al 28% de redes generales establecido en el PGOU, y también superior a las redes generales previstas por el PGOU en el S15 que ascendían a 178.039 metros. Por ello la conclusión es que el





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Para más información consulte la página web de PARACUELLOS DE JARAMA. DTD 2.5.4.97-VATES-V85630572 CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R V85630572 SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

S15 asume una carga de ejecución de redes públicas superior a la inicialmente establecida en el PGOU.

5.2 PARÁMETROS TOTALES

PARÁMETROS TOTALES							
	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO			
	m² de suelo	%		m²c logística	Coef. Ponderación	m²c VLP / m²s	m²c VLP
Total Lucrativo	450.698,32	73,78%					
Total Redes Locales	0	0,00%					
Total Redes Generales Interiores	160.169,49	26,22%					
Total Sector Neto	610.867,80	100,00%					
SECTOR NETO	610.867,80						
REDES EXTERIORES	0,00						
DP EXISTENTES NO COMPUTABLES	0,00						
TOTAL COMPUTABLE ÁREA REPARTO	610.867,80		275.587,75	0,753644	0,34	207.695,05	

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

6. INFRAESTRUCTURAS

6.1 VIARIO Y TRANSPORTE PÚBLICO

6.1.1 CONECTIVIDAD VIARIA

El nuevo desarrollo se encuentra separado de la trama urbana existente, limitado al oeste y norte por la autopista M-50 y su conexión con la R-2, que supone una barrera para su conexión viaria con el continuo urbano de Paracuellos de Jarama.

El acceso que se propone para el sector S15 consiste en la duplicación o ampliación del puente existente sobre la M50, que permita superar el efecto barrera de esta infraestructura, complementado con el SGR RONDA SUR, que conectará el punto de arranque del puente con el enlace de acceso a la M50 desde la M-115.

6.1.2 PUENTE SOBRE LA M50

El nuevo puente sobre la M50 se plantea para resolver la duplicación del paso superior del vial principal de acceso del sector S15 sobre la M50 en el p.k 12+450 de esta última, que permitirá conectar el S15 con el casco urbano de Paracuellos del Jarama.



Ilustración 16. Localización del paso existente sobre la M50.

Esta estructura queda definida por el eje 3, y se sitúa entre los PP.KK. 0+087,427 y 0+147,427, de los estribos 1 y 2, respectivamente, no presentando la estructura ningún esviaje.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) generada con la aplicación informática Firmadocs. 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/verificador Documentos Firmados. Documento firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VAT=ES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R. V86630572, SN=FERNANDEZ R. V86630572, SN=FERNANDEZ R. V86630572, SN=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

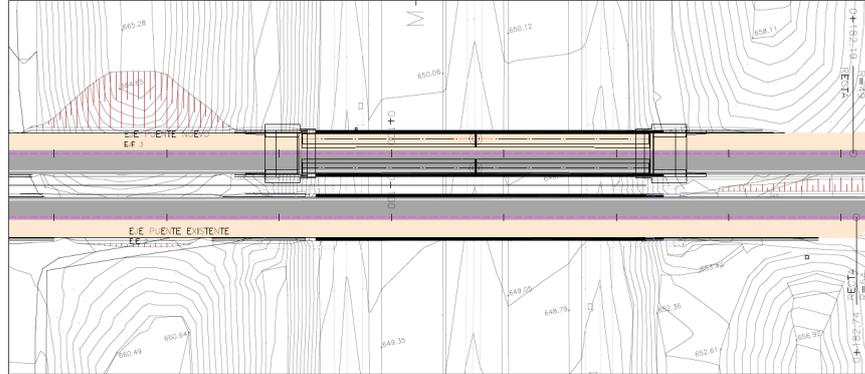


Ilustración 17. Esquema en planta del acondicionamiento y duplicación propuestos.

Dicha estructura se resuelve con un tablero de vigas artesas prefabricadas y pretensadas, de dos vanos (2) isostáticos, con una luz de cálculo de 30,00 m, y una longitud de las vigas de 30,50 m.

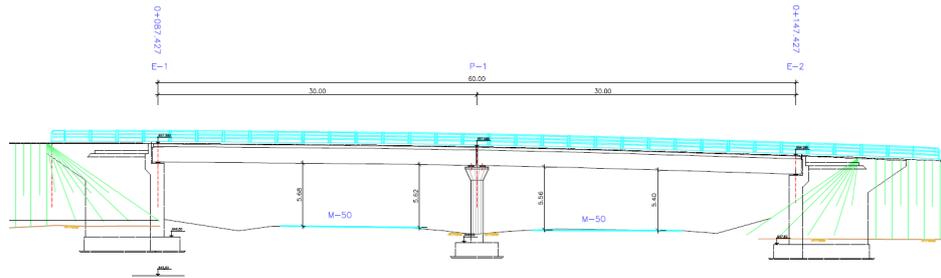


Ilustración 18. Sección constructiva propuesta para el puente sobre la M50.

La anchura total del tablero es de 8 m, distribuidos en el sentido de la marcha del vehículo en 0,50 m para el pretil metálico, 0,50 m de arcén, carril de 3,50 m de circulación de vehículos, 0,50 m para pretil y 3 m para la acera en el lado derecho. El gálibo mínimo del puente es de 5.40 m, similar al existente en el puente actual.

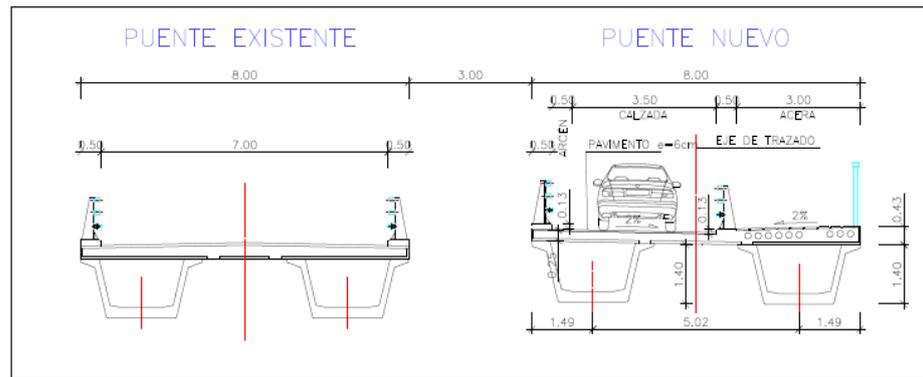


Ilustración 19. Comparativa entre el nuevo puente y el existente.

En el anteproyecto que se integra en la documentación del Plan Parcial, se describen más extensamente las características propuestas para esta estructura.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 61 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificar/Documentos.asp?Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VAT=ES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R- V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AET/VAET/0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

6.1.3 ACCESO NORTE A LA BASE PRÍNCIPE

El Plan Parcial asume una actuación de ejecución de infraestructura exterior, consistente en la adecuación y asfaltado del acceso norte a la Base Príncipe, sobre terrenos públicos del antiguo Camino de Paracuellos a Alcalá. Su carácter público permite plantearla como actuación exterior, sin incorporar los terrenos al sector.

La modificación se incorpora tanto a la planimetría de la ordenación como a la del anteproyecto, incluyéndose también en este último la correspondiente estimación económica.

6.1.4 CONEXIÓN Y AUTONOMÍA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

El presente Plan Parcial apunta una serie de cuestiones para las que la nueva planificación del transporte público habrá de considerar con especial atención.

El sistema de transporte público actual del municipio de Paracuellos de Jarama está basado únicamente en líneas de autobús (210, 211, 212, 214, 256, 263), no existiendo dotación de red de Metro ni de la red de Cercanías de Renfe (los enlaces más próximos a estas redes principales, se dan en municipios de mayor rango, al sur de Paracuellos: San Fernando, Coslada y Alcalá de Henares).

En la actualidad, ninguna de las líneas que organizan el transporte público en Paracuellos, sirve a las áreas industriales de nueva creación, siendo las líneas servidoras a espacios productivos las que discurren por la red de carreteras M-111 y M-113, con asentamientos industriales tradicionales.

Por tanto, no está prevista una sobrecongestión significativa (y directa) debida a la actividad generada por el Sector S-15 de Paracuellos sobre los transportes públicos ya existentes.

Debido a que el modelo de ordenación del Sector S-15, se conecta a través de acceso único con la nueva Ronda Sur (SGR RONDA SUR), se identifica su rotonda norte como clave para una mayoría de usuarios de las actividades del sector, tanto desde el punto de vista del empleo, como del posible uso de los servicios asociados.

La localización del Sector, al Este del casco urbano, constituye uno de los nuevos hitos de actividad productiva lineal (junto con el Sector S-14 en desarrollo, y el asentamiento de la BRIPAC), que actualmente está menos dotado desde el punto de vista de la accesibilidad pública.

El tráfico total a tener en cuenta, provocado en los viarios exteriores consecuencia del presente desarrollo, en el Estudio de Tráfico elaborado para el presente Plan Parcial, exponen unas demandas de tráfico, compatibles con iniciativas de transporte público (o mixtas), en servicio al nuevo corredor de sectores productivos. Dicha demanda, debido al uso característico de estos ámbitos, requiere de porcentajes reducidos en cuanto al uso de dotación pública en el transporte.

La accesibilidad del sector a la M50 que garantizará el SGR RONDA SUR, hace pensar que la mayoría de movimientos (especialmente de vehículos pesados) se dirigirán directamente a la Autopista (y su conexión con la R2), por lo que los movimientos más ligeros (especialmente los de pasajeros), se concentrarán hacia la M-108, también en conexión con Torrejón de Ardoz, Ajalvir, y N-II. Estos ejes ligeros actualmente se encuentran infradotados de servicios de transporte público, por lo que todo hace pensar que la estrategia derivada de los nuevos desarrollos y sus necesidades pasarían por gestionar la línea más próxima a la M-115 / M-108 para localizar una parada lo más próxima al enlace del sector (con un posible ramal distribuidor interior en momentos punta).



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BD6FB0396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Para más información consulte el sitio web de PARACUELLOS DE JARAMA. DTD 2.5.4.97-VATES-V86630572 CN=LUIS FERNANDEZ DE LA PERLA DE JARAMA, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

El proyecto de urbanización habrá de tener una consideración específica con estos puntos de conexión con el sistema viario exterior, con objeto de formalizar los posibles lugares para las paradas de autobuses y prever los servicios deseables en cada caso para ellos, incluyendo puntos de información municipal.

6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El presente apartado recoge de manera sintética la descripción de la red de abastecimiento de agua definida en el Anteproyecto de Urbanización que se integra en el presente Plan Parcial.

6.2.1 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 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.

Toda la edificabilidad del sector se ha asignado a la parcela lucrativa.

La RG-EQ no tiene asignada edificabilidad ya que se trata de una zona de protección de la BRIPAC, por lo que se tratará como una zona verde a todos los efectos para la estimación de la demanda.

La siguiente tabla refleja la estimación de la demanda generada por el sector:

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 64 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Para aquellos documentos firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID 2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ IR-V86630572, SNI=FERNANDEZ IR-V86630572, SNI=FERNANDEZ IR-V86630572, SNI=JOSE LUIS FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT03030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

En la rotonda ubicada al norte, la tubería continúa su trazado por el ámbito de la RG-RI-01 (Red General de Reserva de Infraestructuras) para quedar en punta a la espera de una futura conexión con el Sector S-14, que terminará de mallar la red.

Sobre la red interior al sector se realizarán las acometidas, las cuales se dimensionarán en función de los caudales unitarios reducidos que indica la Normativa de Abastecimiento del Canal de Isabel II. No obstante, el proyecto no incluye las acometidas ya que la normativa no permite la ejecución anticipada a las edificaciones.

La red contra incendios incluye la instalación de una red de 7 Hidrantes de llave DN Ø100 mm. que permitirá una aportación de 1.000 l/min. La distancia entre ellos no será mayor de 200 m.

Las conducciones irán bajo acera, lo más cerca posible de la calzada, a una profundidad mínima de 1 m respecto de la solera, respetando los recubrimientos mínimos desde la generatriz superior de la tubería de 1 m para aceras y cruces de calles. Se respetarán las distancias mínimas recomendables entre la red de agua y el resto de los servicios: 0,60m a las redes de saneamiento, 0,50 m a la media tensión y 0,20 m a la baja tensión, alumbrado público y gas. La tubería irá apoyada sobre cama de arena de 20 mm.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada.

La red va provista de ventosas, que se han situado en las zonas más elevadas de la red, por ser puntos donde la presión es más baja. De igual modo se ha dotado a la red de válvulas de desagüe en los puntos más bajos y conectadas a pozo de registro.

6.3 SANEAMIENTO

El presente apartado recoge de manera sintética la descripción de la red de saneamiento definida en el Anteproyecto de Urbanización que se integra en el presente Plan Parcial.

6.3.1 CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO

Se ha diseñado una red separativa dentro de la totalidad del ámbito.

Las redes serán ramificadas, formadas por tramos rectos enlazados mediante pozos de registro. Los pozos se colocarán en cambios de alineación, cambios de pendiente y en cualquier caso a distancias no superiores a 50 m. Se colocarán pozos de resalto cuando la diferencia de cota entre las tuberías de entrada y salida supere los 80 cm.

El diámetro mínimo se establece en 300 mm para ambas redes, especificándose en el plano correspondiente a cada red las series utilizadas y los materiales que se emplearán en función de los diámetros.

La red de aguas negras discurrirá siempre por debajo de la generatriz inferior de la red de aguas pluviales con objeto de evitar posibles filtraciones de agua residual en las conducciones de la red de pluviales.

6.3.2 AGUAS RESIDUALES

Toda la red de Fecales se ha definido en Polipropileno y con un diámetro de 400 mm.

Los pozos de registro pueden ser prefabricados de hormigón o de obra de fábrica, con diámetro de 100 cm y acceso con tapa de fundición dúctil de calzada o acero, con 70 cm de diámetro.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4MMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB093965FC1727977093AC5046) 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/verificarDocumentos> Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R. V85630572, SNI=FERNANDEZ R. V85630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

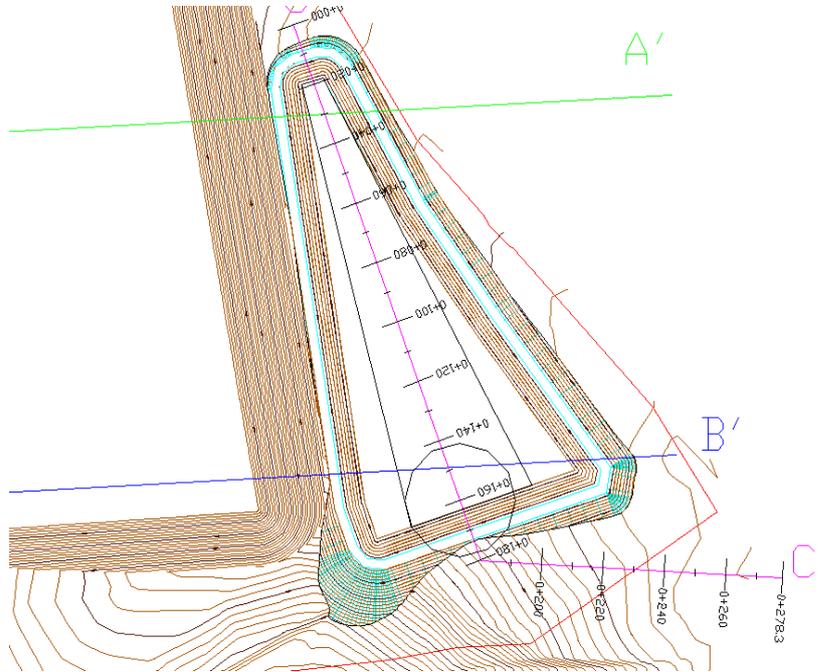


Ilustración 20. Balsa de laminación prevista >20.000 m3 de volumen

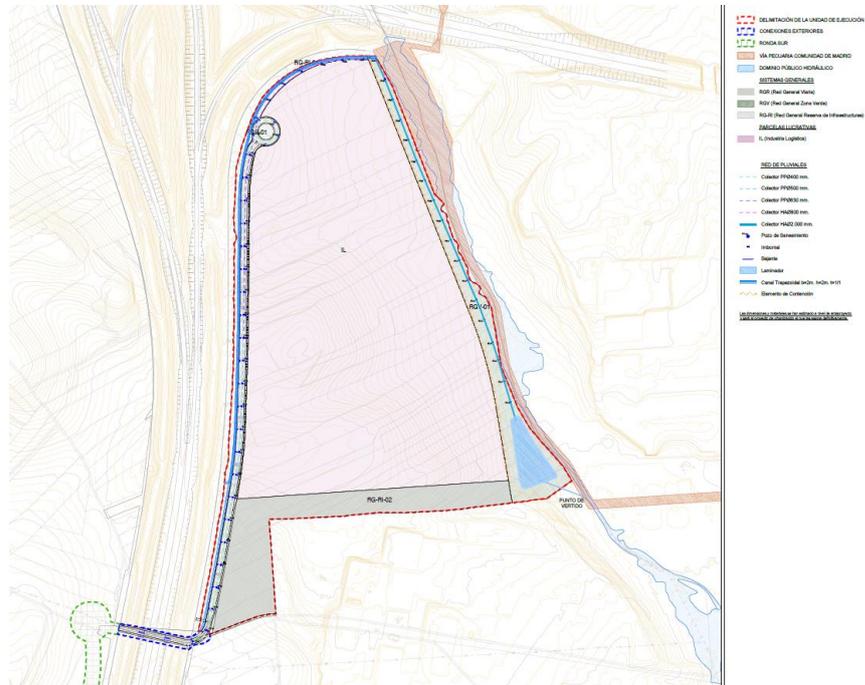


Ilustración 21 Red de aguas pluviales prevista en el sector. Colector D2000 mm hasta balsa de laminación



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDF0396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Para más información consulte el sitio web de PARACUELLOS DE JARAMA. DID: 2.5.4.97-VATES:V86630572, CN=L50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R, V86630572, SN=FERNANDEZ R, V86630572, SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

6.4 ENERGÍA ELÉCTRICA

El presente apartado recoge de manera sintética la descripción de la red eléctrica definida en el Anteproyecto de Urbanización que se integra en el presente Plan Parcial.

6.4.1 SUMINISTRO

La actuación consiste en el desarrollo del Sector 15 de Paracuellos de Jarama, localizado en las siguientes coordenadas UTM (ETRS89) : 458468 Y: 4483728

El agente urbanizador será la “Comisión Gestora del Sector S-15 “La Perla” Paracuellos de Jarama”, con CIF: V-85630572 y dirección C/Arturo Soria nº65 de Madrid (CP: 28027. Una vez realizadas las instalaciones, la propiedad de las mismas será: I DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U

La Compañía Suministradora es I DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U siendo la tensión de suministro de 20 KV a los Centros de Reparto y Transformación y de 400/230 V. para los suministros en B. T.

6.4.2 PREVISIÓN DE POTENCIA

Para la previsión de potencia se ha tenido en cuenta la norma de Iberdrola MT 2.03.20

La máxima potencia que se le puede dar a una parcela en Baja Tensión por I DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U es de 155Kw, las parcelas objeto de estudio necesitan una potencia superior a 155 Kw, por lo que se tendrán que suministrar en Media Tensión y se consideran los siguientes coeficientes W/M2:

Ratio W/M2 Suministros en Media Tensión, para terciario y equipamientos: 60 w/m² MT

Para el viario y zonas verdes se ha considerado 1 W/M2

Todas las parcelas tendrán adjudicada una línea de BT de 100 Kw para suministro de obras, autoconsumo etc.

Para que las parcelas puedan conectarse en Media Tensión, pasara por delante de la parcela alguna de las líneas subterráneas de Media Tensión previstas para el sector.

Conforme a la norma Iberdrola MT 2.03.20 tendremos el siguiente desglose de potencia por tipos de actividad.

			Superficie	Edificabilidad	Ratio W/m²	Potencia KW
Sistemas Generales	RG-ZV	Red General. Zonas Verdes	50.499,74 m²		1	50,50
	RG-RV	Red General. Red Viaria	42.341,05 m²		1	42,34
	RG-RI	Red General de Reserva de Infraestructuras	67.328,69 m²		1	67,33
Parcelas Lucrativas	IL	Industrial Logística	450.698,32 m²	275.587,75 m²	60	27.041,90
Conexión Exterior a "Ronda Sur"		Sistema Viario	5.266,66 m²		1	5,27

Del cálculo se deducen una Demanda Total de Potencia de 27.207,34 Kw.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 68 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificadorDocumentos. Si desea obtener más detalles sobre el uso de esta herramienta, visite el siguiente enlace: https://sede.paracuellosdejarama.es/verificadorDocumentos. Firmado por: 1. C-ES. O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DTD 2.5.4.97-VATES-V86630572. CN=FERNANDEZ DE LUIS FERNANDEZ R- V86630572. SN=FERNANDEZ DE LUIS FERNANDEZ R- V86630572. SN=FERNANDEZ DEL VISO. C=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES-50075066H. Description=Ref:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

6.4.3 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS

1. Red Subterránea de Media Tensión:
 - a. La alimentación exterior al sector se realizará desde la S.T. DAGANZO y la S.T. HENARES.
 - b. Desde la S.T. DAGANZO saldrán dos alimentadores con cable HEPRZ-1 de 3x400mm2 AL.
 - c. Desde la S.T. HENARES. saldrán dos alimentadores con cable HEPRZ-1 de 3x400mm2 AL.
 - d. Los dos alimentadores de la S.T. DAGANZO llegan al Centro de Reparto y Transformación 1 y los dos alimentadores de la S.T. HENARES llegan al Centro de Reparto y Transformación 2.
 - e. Dicha alimentación se realizara mediante una canalización bajo tubo de 200 mm y con cable de sección (3x400mm2) HEPRZ-1(AI)
 - f. La alimentación interior del sector se realizará bajo tubo de 160 mm y con cable de sección (3x240mm2) HEPRZ-1(AI). Desde el Centro de Reparto 1 saldrán 4 líneas hasta llegar al Centro de Reparto 2. Dichas líneas serán las que den suministro a las parcelas
2. Centros de Transformación y Reparto: Se tendrán un total de 2 Centros de Reparto y Transformación Telemandados
3. Redes Subterráneas de Baja Tensión canalizada bajo tubo de 160 mm y con cable de sección (3x240 mm2) + (1x150 mm2) XZ1 0,6/1 kV. Cada red subterránea de baja tensión será alimentada por un Centro de Reparto y Transformación.

6.5 ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES

El presente apartado recoge de manera sintética la descripción de las redes de alumbrado público y telecomunicaciones definidas en el Anteproyecto de Urbanización que se integra en el presente Plan Parcial.

6.5.1 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

A lo largo de todo el viario interior se ha definido una alineación de luminarias LED a tresbolillo con una altura de punto de luz de 9 m. y una interdistancia de 36 m. (entre las ubicadas en la misma acera).

La iluminación del viario exterior de conexión entre el sector y la rotonda norte del SGR RONDA SUR se realizará mediante una alineación de luminarias LED unilateral apoyada sobre el lado del nuevo puente a construir, a una altura de 9 m. y una interdistancia de 25 m.

La canalización se realizará bajo el acerado con 2 tubos de PVC y diámetro 90 mm. y 4 tubos de PVC y 90 mm. bajo calzada.

Se instalará un nuevo centro de mando en la localización señalada en los planos del anteproyecto, con una capacidad de hasta 4 circuitos.

Desde dicho centro partirán dos circuitos, uno para el control de las luminarias ubicadas en el acerado este y otro para el control de las luminarias del lado oeste y la conexión exterior hasta la rotonda norte de la “Ronda Sur”.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 69 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/jportal/verificar/Documentos.do?firmado por: 1_C=ES_O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572) SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. INFRAESTRUCTURAS

6.5.2 RED DE TELECOMUNICACIONES

La conexión exterior se realizará a través de la red existente de Miramadrid y más concretamente se generará un punto de conexión en la glorieta ubicada entre la Avenida de los Charcos y la Avenida de la Circunvalación.

Partiendo de dicho punto de conexión y aprovechando el trazado del “Camino de Paracuellos de Jarama a Alcalá de Henares”, se ejecutará una canalización de 2 x tritubo de PVC Ø40 mm. hasta la ubicación de la nueva rotonda norte del SGR RONDA SUR. Una vez alcanzada la ubicación de esta rotonda continúa su traza por el viario proyectado hasta el interior del sector. El paso sobre la M-50 se realizará apoyándose en el nuevo puede proyectado.

Una vez dentro del sector la canalización se ejecuta sobre el acerado este y discurre a lo largo de todo el viario hasta las proximidades de la glorieta ubicada al norte del viario.

La ejecución de las acometidas se realizará a través de arquetas Tipo H, mientras que los cruces de calle dispondrán de una arqueta Tipo D a cada lado de la calle.

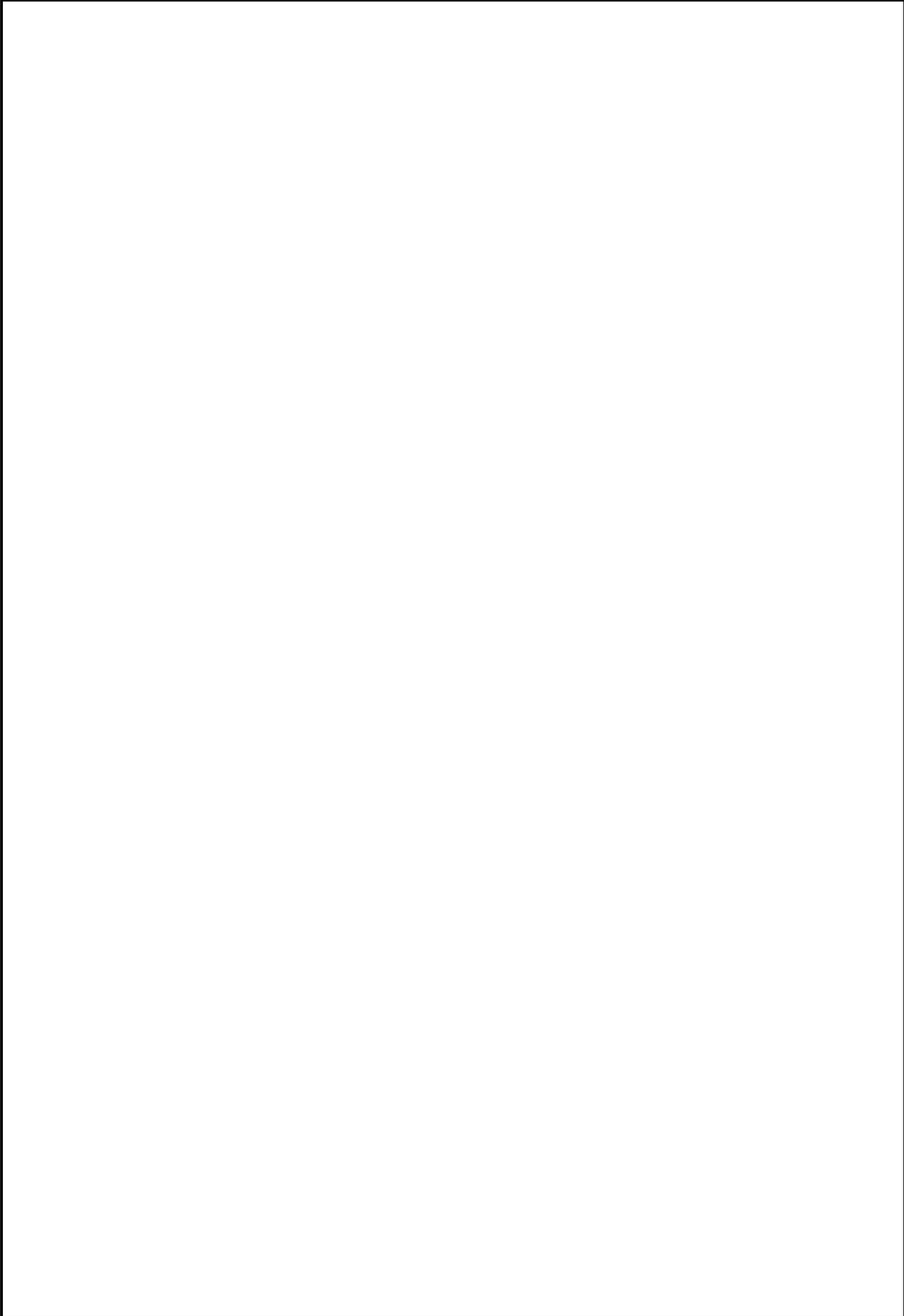
La canalización se ejecutará en una zanja de 80 cm de profundidad (Bajo el paquete de firme) y 40 cm de ancho. Los tritubos se colocarán sobre una cama de arena de 10 cm de altura y se recubrirán de hormigón HM-20 hasta 10 cm por encima de la generatriz. El resto de zanja se rellenará con material procedente de la excavación.

Se colocará una banda señalizadora 25 cm por encima de la generatriz de los tritubos.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 70 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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.paracuellosdearagon.es/jsp/verificarDocumento.jspx>. C-ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=50075066H, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 71 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F20A42BDE6FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumento. Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VAT-ES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_C=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

7. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

7.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

7.1.1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

El desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente Plano de Ordenación, por lo que la aprobación del Plan Parcial facultará, en base a lo establecido en el artículo 78.1 de la LSCM a la actividad de ejecución.

El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada, en concreto a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación de su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

7.1.2 PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO

No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial, salvo en lo regulado por las Normas Urbanísticas en lo que se refiere a los ámbitos con capacidad de desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

Para el desarrollo del sector S15 será necesaria la redacción, tramitación y aprobación de los siguientes instrumentos técnicos:

1. Proyecto de Urbanización y conexiones de servicios exteriores.
2. Proyecto de Ejecución de acondicionamiento y desdoblamiento del puente sobre la M-50 y del SGR RONDA SUR.
3. Proyecto de Reparcelación, tras la constitución de la Junta de Compensación y la aprobación de sus bases y estatutos.
4. Proyecto de Expropiación, en su caso, para la obtención y ocupación de los terrenos de los propietarios que, en su caso, no se adhieran a la Junta de Compensación.
5. Proyectos de edificación.

El alcance y contenido de cada uno de ellos es el recogido en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Paracuellos y en las del presente Plan Parcial.

7.2 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

En relación al procedimiento de aprobación del Plan Parcial, si bien el artículo 59.4.a) de la LSCM establece que será el Alcalde el que adopte, en su caso, la aprobación inicial del Plan, como consecuencia de la modificación propuesta de las redes generales justificada en el punto 4.1.7 del Bloque III, en base a la Disposición Transitoria Tercera y a la alusión

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 72 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F20A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR S15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=2.5.4.97-VAT=ES-V86630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ R. V86630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

7. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

genérica en ésta al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, se considera necesario que la nueva aprobación inicial sea llevada a cabo por Acuerdo Plenario.

Por ello se considera necesaria que la aprobación inicial del Plan Parcial se someta al Pleno del Ayuntamiento, siendo aplicable para el resto de la tramitación lo establecido en el artículo 59.2 de la LSCM.

7.3 GESTIÓN URBANÍSTICA

7.3.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El Plan Parcial delimita para su ejecución una única Unidad de Ejecución, coincidente en su totalidad con el ámbito delimitado como Sector S-15 "La Perla" por el PGOU de Paracuellos de Jarama.

La delimitación territorial, coincidente con la del Sector, es la reflejada en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del Plan Parcial.

La posterior determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en el presente instrumento de ordenación o, en su caso, la modificación de la definida, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

7.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La entidad del ámbito territorial, la conveniencia y oportunidad de su convenida con propietarios y promotores que representan una superficie de más del 69% de la actuación, justifica la delimitación de una única Unidad de Ejecución.

7.3.3 CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 99 LSCM

La delimitación de la Unidad de Ejecución propuesta cumple los requisitos determinados en el artículo 99 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid ya que:

1. Su perímetro define inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
2. Se define la Compensación como el sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución y se garantiza que lo sea por ejecución directa de los propietarios al haberse adherido a la misma propietarios que representan más del 50 por 100 de la superficie aportada a la misma.
3. Forma un espacio continuo, precisamente delimitado, sin adscripción de suelo externo alguno.
4. La dimensión y características de la Unidad de Ejecución permiten la ejecución de la ordenación pormenorizada garantizando la propuesta que contiene el Plan Parcial en un cuádruplo sentido:
 - a) Económico, por cuanto los propietarios y promotores que proponen el desarrollo y ejecución garantizan las obligaciones que de ellas se derivan con sus propios medios o con el suelo que queda vinculado a las obligaciones que se derivan de la ejecución y que lo es por la relación entre los aprovechamientos otorgados por la ordenación y las cargas de la urbanización que de ella se derivan.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 73 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificadorDocumentos. Si desea obtener más detalles de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/verificadorDocumentos. Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VAT-ES-V86630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572)_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

7. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

- b) Técnico, por cuanto la Unidad de Ejecución se puede desarrollar de modo autónomo contribuyendo a completar los bordes del suelo urbano y a la ejecución de otros sectores que la delimitan.
- c) Material, por cuanto el análisis de infraestructuras manifiesta la posibilidad técnica y material de llevarla a cabo con impactos moderados sobre la situación ambiental cero.
- d) Jurídica, por cuanto la transformación de la titularidad del suelo es posible ya que la ordenación permite la asignación inequívoca de los derechos y obligaciones que se derivan de la superficie aportada.

7.3.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN

Se establece la Compensación como el sistema de ejecución del Sector S15, en correspondencia con lo establecido en la ficha para el desarrollo del Sector S-15 del PGOU de Paracuellos.

El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 102 LSCM, ponderando las circunstancias concurrentes para la ejecución del sector, y en concreto, la voluntad de ser llevada a cabo por ejecución directa de los propietarios que representan más del 50% de la superficie aportada a la Unidad de Ejecución delimitada, determina como Sistema de Ejecución el de Compensación por ejecución directa de los propietarios de conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 a 108 LSCM.

7.4 PLAN DE ETAPAS

7.4.1 ETAPAS

Conforme a lo requerido por el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 108.1.b de la LSCM, el presente Plan Parcial establece tres etapas de desarrollo, etapas que serán susceptibles de recepción definitiva de forma independiente, si bien la recepción de la Etapa 3, o bien de cualquiera de las fases en que se pueda recibir parcialmente las obras de la Etapa 3, exigirán la recepción definitiva previa de la Etapa 1:

1. Etapa 1: Ejecución del SGR RONDA SUR, con un carril por sentido, entre tanto SÓLO entre en funcionamiento el sector S15.
2. Etapa 2: Ejecución de la sección completa de dos calzadas del SGR RONDA SUR, con dos carriles por sentido, cuando entre en carga alguno de los otros tres sectores involucrados: PAU-1, PAU-2 o S-13. Esta Etapa 2, si bien se define en este Plan Parcial, no es una Etapa de obligado cumplimiento para el desarrollo y recepción definitiva de las obras de urbanización de las Etapas 1 y 3 del S15, y sólo será exigible y obligatoria su ejecución cuando entre en carga alguno de los tres sectores involucrados.
3. Etapa 3 Comprende la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interior del Sector S15, junto con las conexiones exteriores necesarias para las infraestructuras y servicios urbanos, incluyendo la ejecución del acondicionamiento y desdoblamiento del puente sobre la M50.

Las Etapas 1 y 3 podrán ser ejecutadas independientemente, si bien no podrán ser recepcionadas totalmente las obras de la Etapa 3, o bien parcialmente las obras de las fases en que pueda fasear la Etapa 3 como se define en el punto 7.4.1.1 siguiente, sin haber sido recepcionadas definitivamente, ya sea previa o simultáneamente, las obras de

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 75 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

7. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

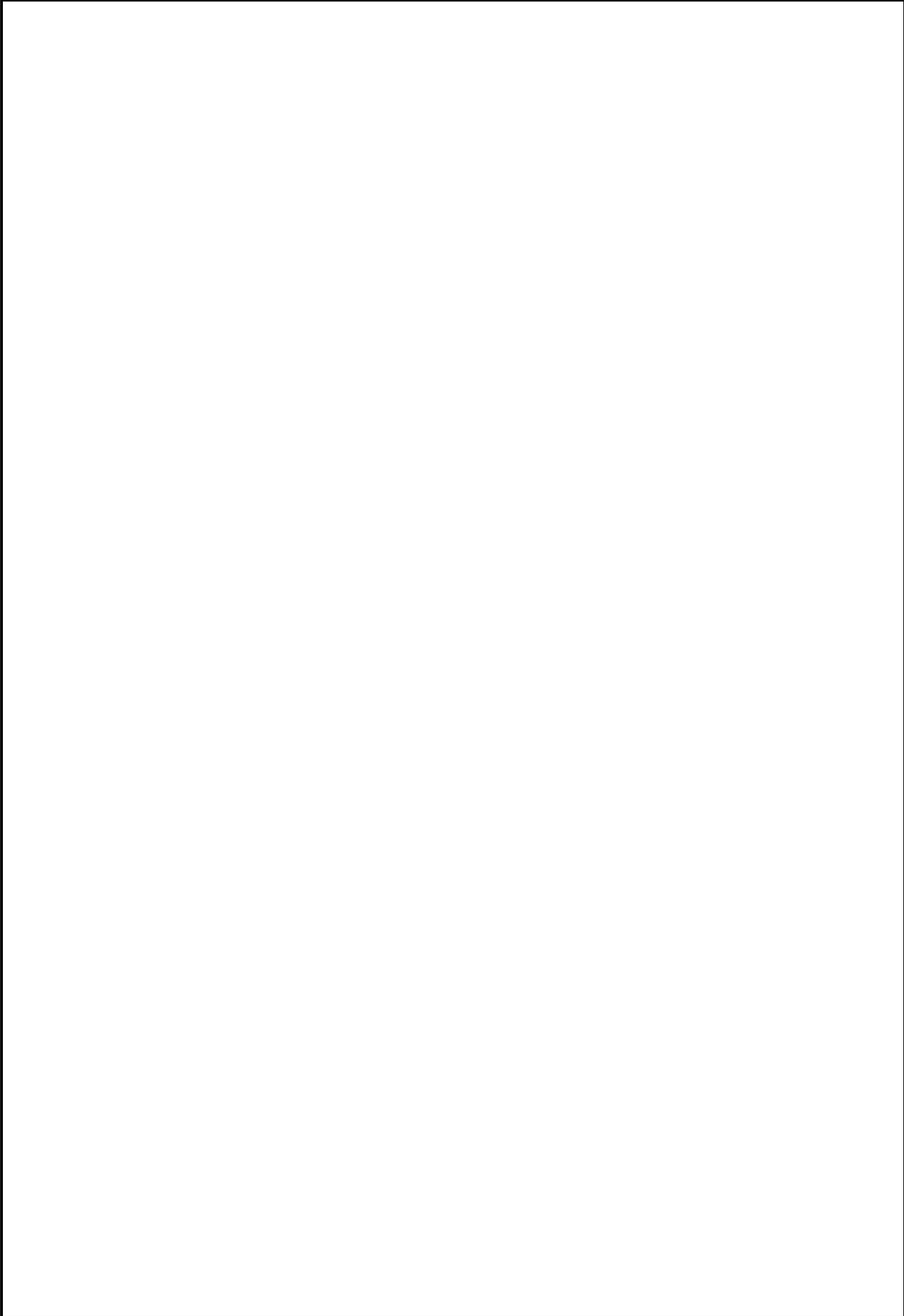
5. Las edificaciones se podrán ejecutar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0936F5C1727977093AC5046) 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/jportal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES:V86630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R: V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES\) el 17/11/2023 17:59:27.](https://sede.paracuellosdejarama.es/jportal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES:V86630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R: V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.)

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 76 de 83	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB0396F5C1727977093AC5046) 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.paracuellosdearagon.es/jportal/portal/verificarDocumentos.do> Documentos firmados por: 1. C-ES. O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=50075066H. JOSE LUIS FERNANDEZ R. V85630572. SN=FERNANDEZ R. V85630572. SNI=FERNANDEZ DEL VISO. C=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:50075066H. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 77 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDE6FB0936E5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1 CARGAS DE LA ACTUACIÓN

8.1.1 OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES

En desarrollo de la actuación, los promotores estarán obligados a:

1. Ceder gratuitamente a la Administración competente los terrenos que con destino al dominio y uso público se establecen como Redes Públicas por el Plan Parcial.
2. Asumir los costes de urbanización de la totalidad de las redes públicas que establece el Plan Parcial. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en la parte que les corresponda, conforme al estudio económico del plan parcial.
3. Ceder al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, el 10 % por 100 del aprovechamiento tipo en terrenos urbanizados o, en su caso, su compensación económica sustitutoria.
4. Asumir a su costa los costes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
5. Asumir la cuota o ejecución de las obras que le corresponda en la Adenda a suscribir entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento en orden a la gestión de las infraestructuras hidráulicas, y las necesarias requeridas desde la ficha del Sector S-15 del PGOU.
6. Asumir a su costa otros gastos complementarios, tales como:
 - a. Honorarios Facultativos: Levantamientos topográficos, Plan Parcial, Estudios Sectoriales complementarios, Proyecto de Urbanización, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de Obras, Proyecto de Parcelación, Escrituras, Inscripciones registrales, etc.
 - b. Coste de la Obra de Urbanización: Presupuesto de Ejecución por Contrata de las Obras, Control de Calidad, Ensayos Geotécnicos, Costes de Seguridad y Salud, etc.
 - c. Costes varios de Gestión y Desarrollo: Todos aquellos necesarios para llevar a buen fin el desarrollo de la actuación, incluidos los Impuestos y tasas, que resulten de aplicación.
 - d. Gastos financieros.

En el cómputo de todos los gastos previstos y citados no se incluirá el IVA correspondiente.

A fin de que los promotores contribuyan a los gastos, los Proyectos de Urbanización y Reparcelación incorporarán presupuesto y Cuenta de Liquidación Provisional, en la que se especificará y justificará detalladamente el importe de todos los gastos que conlleve la ejecución del planeamiento.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 78 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42BDF0936E5C1727977093AC5046) 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/verificarDocumento. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=D.2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R. V86630572. SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1.2 OTRAS OBLIGACIONES

1. Garantías. Conforme al artículo 108 LSCM, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, los propietarios deberán constituir, a favor del Municipio, garantía de la correcta ejecución de la actuación, por importe mínimo del 10% por 100 del importe de ejecución material previsto de las obras de urbanización de cada etapa, con carácter previo al comienzo de éstas. A medida que se vaya produciendo la recepción definitiva de cada etapa, será posible la devolución de la garantía correspondiente a esa etapa.
2. Conservación. La conservación de la urbanización corresponderá a la Junta de Compensación, mientras se completen las etapas de ejecución que establece el Plan de Etapas, hasta la recepción de las obras de la etapa correspondiente o hasta tres meses tras haber solicitado dicha recepción de etapa o de ámbito parcial o hasta tres meses de haber subsanado, en su caso, los requerimientos de los servicios técnicos municipales, momento a partir del cual la conservación correrá a cargo del Ayuntamiento. Lo anterior siempre debe entenderse referido a cada una de las etapas de ejecución y/o ámbitos de recepción que en su caso puedan delimitarse.

8.1.3 ASIGNACIÓN DE COSTES

8.1.3.1 CARGAS PROPIAS DEL SECTOR

Conforme al artículo 97 LSCM, corresponde a los propietarios del suelo costear las cargas de ejecución concretadas en dicho artículo, referidas tanto a la urbanización interior como a las conexiones y elementos exteriores vinculados.

8.1.3.2 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 del SGR RONDA SUR y mejoras sobre el enlace M50/M513, como ámbitos que justifican su accesibilidad rodada y movilidad a partir de este elemento. 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, conforme al criterio de habitantes equivalentes. En el caso del sector S15, la única carga compartida será la de ejecución del SGR RONDA SUR, que se distribuirá entre los sectores S13, S15, PAU1 Y PAU 2. La Modificación Puntual del PGOU de Paracuellos, MPPGOU PAU-2 SGR RONDA NORTE, en tramitación, establece el reparto correspondiente conforme a los habitantes equivalentes de cada sector, con el siguiente resultado:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. C-ES. O-CONISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=S-00750668H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572). SN=FERNANDEZ DEL VISO. G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:500750668H. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

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%

A partir de estos cálculos, el coste que previsiblemente deberá ser asumido por el S15 en ejecución del SGR RONDA SUR será:

$$24,5423\% \text{ de } 4.600.000 \text{ €} = 1.128.945,80 \text{ €}$$

No obstante, el porcentaje preliminar de participación en los costes antes referido, si el S15 requiere 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 tres ámbitos restantes, el coste de ejecución se repartirá entre los sectores según se vayan incorporando. De esta forma, el primer ámbito, el S15 en este caso, 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 que se incluye en la normativa de la MPPGOU SGR RONDA SUR, 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.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.2 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA ACTUACIÓN

El valor de todos los costes necesarios para la transformación del suelo del Sector en Suelo Urbano Consolidado resulta de la suma de los costes correspondientes a los siguientes conceptos:

- Costes de urbanización interior del sector.
- Costes de planeamiento y gestión.
- Costes de externalidades imputables al sector.
- Otros costes.

El siguiente cuadro recoge la estimación de coste previstos en desarrollo de la actuación urbanística del sector S15.

GESTIÓN DE OBRA				60.000,00 €
OBRA DE URBANIZACIÓN				
Presupuestos de Ejecución de Obras	PEM	GG+BI	PEC	
Obras de Urbanización Interior	7.764.633,86 €	1.475.280,43 €	9.239.914,30 €	
Obra de infraestructuras de conexión exterior saneamiento fecales	189.300,00 €	35.967,00 €	225.267,00 €	
Obra de infraestructuras de conexión exterior abastecimiento de agua	592.620,00 €	112.597,80 €	705.217,80 €	
Obra de Infraestructuras acceso	755.725,00 €	143.587,75 €	899.312,75 €	
Obra de Infraestructuras exteriores conexión eléctrica en MT	3.251.675,00 €	617.818,25 €	3.869.493,25 €	
Convenio Canal	2.068.630,80 €	- €	2.068.630,80 €	
Obra de vertido de pluviales al Arroyo de las Culebras	1.365.650,00 €	259.473,50 €	1.625.123,50 €	
Obra de Acometida Telecomunicaciones	85.680,00 €	16.279,20 €	101.959,20 €	
Acondicionamiento Exterior de los caminos y sus entronques	70.700,00 €	13.433,00 €	84.133,00 €	
Ronda Sur - Expropiaciones (100,00% de 600.000 €)	600.000,00 €	- €	600.000,00 €	
Ronda Sur - Ejecución (100,00% de 4.000.000 €)	4.000.000,00 €	760.000,00 €	4.760.000,00 €	
Total Obras Urbanización	20.744.614,66 €	3.434.436,93 €	24.179.051,60 €	
Dirección de Obra y Gestión Técnica				
Dirección Facultativa Obras de Urbanización Interior				151.200,00 €
Dirección Facultativa Obra de infraestructuras de conexión exterior saneamiento fecales				31.680,00 €
Dirección Facultativa Obra de infraestructuras de conexión exterior abastecimiento de agua				96.000,00 €
Dirección Facultativa Obra de Infraestructuras acceso				449.820,00 €
Dirección Facultativa Obra de Infraestructuras exteriores conexión eléctrica en MT				218.400,00 €
Dirección Facultativa Obra de vertido de pluviales al Arroyo de las Culebras				59.520,00 €
Dirección Facultativa Obra de Acometida de Gas				75.398,40 €
Dirección Facultativa Obra de Acometida Telecomunicaciones				23.419,20 €
Dirección, Coordinación y Gestión de los Proyectos y Obras				1.656.000,00 €
Seguimiento Arqueológico				98.940,00 €
Seguimiento Ambiental				273.280,00 €
Coordinación de Seguridad y Salud				195.200,00 €
Total Dirección de Obra y Gestión Técnica				3.328.857,60 €
TOTAL ACTUACIÓN EUROS				27.567.909,20 €



DOCUMENTO Documento por defecto: III-1_PP-S15_PARACUELLOS_MEMORIA_DE_ORDENACION.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: H4NMC-POKLZ-ZCF50 Página 81 de 83	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Firmados por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DTD 2.5.4.97-VATES-V86630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572), SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA10030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

Así pues, el importe total de los costes que se deben afrontar por los conceptos indicados asciende a 27.567.909,20€.

A estos costes habría que añadir los imputables a la redacción del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), informes sectoriales, etc., y los imputables a la gestión como constitución de la Junta de Compensación, proyecto de reparcelación, gestión de la Junta de Compensación, etc. Estos se estiman en un 5% de los costes de urbanización (27.567.909,20€), por lo cual el coste por estos conceptos sería de 1.378.395,46€.

Por tanto, el importe de los costes totales de transformación del Sector en Suelo Urbano Consolidado sería de: 28.946.304,66€.

Considerando un beneficio modal para el promotor del suelo de un 19% (no confundir con el beneficio del constructor de la urbanización), el importe total de los costes que se deben afrontar para la transformación del suelo resulta de: 34.446.102,54€.

8.3 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.3.1 VIABILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el artículo 22.5 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, el Plan Parcial debe incluir la justificación de la viabilidad económica de la actuación, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Esta justificación se despliega en la Memoria de Viabilidad integrada en el Estudio Económico del Plan Parcial que se adjunta, confirmando que el valor de la edificabilidad del Sector es superior a todos los costes necesarios para la transformación del suelo del Sector en Suelo Urbano Consolidado.

Se ha realizado el estudio con el fin de analizar la viabilidad económica del Sector S-15 "La Perla", es decir, confirmar que el valor de la edificabilidad del Sector es superior a todos los costes necesarios para la transformación del suelo del Sector en Suelo Urbano Consolidado.

En dicha Memoria de Viabilidad Económica se justifica el cálculo de los dos componentes que definen la viabilidad:

- El valor de la edificabilidad patrimonializable del Sector, una vez urbanizado, se ha obtenido a partir del valor de repercusión del uso industrial logístico obteniendo un valor total de suelo de 109.827.230,13€.
- El valor de todos los costes que forman parte de la transformación del suelo en urbano consolidado, que incluyen conceptos como los costes de urbanización interior del sector, los costes de planeamiento y gestión, los costes de externalidades imputables al sector, etc., de acuerdo con los datos aportados, es de 34.446.102,54€.

Comparando el valor del suelo urbanizado patrimonializable con los costes que se deben afrontar, incluyendo el 100% de los costes de expropiación y de ejecución de la Ronda Sur, se obtiene un saldo positivo de: 75.381.127,59€, lo que justifica la viabilidad económica del desarrollo del Sector S-15 "La Perla".



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB09396F5C1727977093AC5046) 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/verificador-documentos.asp?Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=S-0075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA1/AEA1/030/PUESTO 1/57193/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.3.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el artículo 22.4 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, el Plan Parcial debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Dicho informe integra la Memoria de Sostenibilidad incluida en el Estudio Económico del Plan Parcial.

Como conclusión de dicha Memoria de Sostenibilidad, se resumen a continuación los cálculos realizados para evaluar la sostenibilidad económica del Sector S-15 “La Perla” y su vinculación, en dos hipótesis diferenciadas, con el ámbito del SGR Ronda Sur y su afección sobre la Hacienda Pública Local.

A título informativo se indican los suelos de cesión de dotaciones e infraestructuras para el Ayuntamiento por el desarrollo de los ámbitos analizados.

REDES GENERALES INTERIORES S-15		
ZV-EL	RG-ZV-01	50.499,73
		50.499,73
INF	RG-RV-01	42.341,05
	RG-RI-01	4.184,04
	RG-RI-02	63.144,66
		109.669,75
TOTAL SG INTERIORES		160.169,48

RONDA SUR	
TOTAL SECTOR	80.932,64

REDES PÚBLICAS GENERALES RONDA SUR		
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)
SG-S	SISTEMA GENERAL SUR	80.932,64
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES		80.932,64
TOTAL REDES PÚBLICAS RONDA SUR		80.932,64

Los gastos previstos de mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones son de:

HIPÓTESIS PRIMERA:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716440 H4NMC-POKLZ-ZCF50 BBE0F209A42B06FB03936F5C1727977093AC5046) 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/verificar Documentos. Para más información consulte el manual de usuario. Documento firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR S15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DN=2.5.4.97=VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572, SNI=FERNANDEZ, Ref: AEA7/AEA70030/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

Zonas Verdes y Viales	255.801,50 €
24,5230% de la Ronda Sur	57.000,90 €
	312.802,40 €

HIPÓTESIS SEGUNDA:

Zonas Verdes y Viales	255.801,50 €
100,00% de la Ronda Sur	232.438,54 €
	488.240,04 €

Los ingresos previstos para la Hacienda Pública serían de:

INGRESOS

Impuesto Sobre Vehículos de Tracción Mecánica	8.052,18 €/año
Impuesto Sobre Bienes Inmuebles	572.912,03 €/año
	580.964,20 €/año

Es decir, se prevén unos ingresos recurrentes de 580.964,20 €/año, superiores a los gastos anuales previsibles en las dos hipótesis consideradas. De ello se deduce que el impacto previsible en la Hacienda Pública de la actuación urbanística del Sector S-15 "La Perla", incluida su vinculación al SGR Ronda Sur, es SOSTENIBLE ECONÓMICAMENTE, incluso en la hipótesis de que el Sector S-15 asumiera en solitario el 100% de los costes de mantenimiento de la Ronda Sur.